

# A

# CTUALITÉS

Montréal

## HABITATION

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 3, MARS 2004

#### LE PRINTEMPS EST BEL ET BIEN ARRIVÉ SUR LES CHANTIERS RÉSIDENTIELS

La fièvre du printemps a déjà gagné les chantiers de construction résidentielle dans la grande région de Montréal. À preuve, en mars, les mises en chantier d'habitations ont presque doublé (+ 93 %) par rapport au même mois l'an dernier dans le Grand Montréal. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a dénombré pas moins de 2 692 nouveaux logements en construction le mois dernier. Il s'agit du meilleur résultat mensuel<sup>1</sup> à ce chapitre depuis février 1989.

La hausse spectaculaire enregistrée en mars dans le secteur de la construction résidentielle est due à une explosion des mises en chantier (+ 673 %) sur le territoire de la ville de Montréal. En effet, alors qu'en mars de l'an dernier, l'île de Montréal voyait 152 nouveaux chantiers démarrer, cette année, ce sont 1 175 habitations qui ont levé de terre, soit près de huit fois le volume d'il y a un an. Bien sûr, ce sont les chantiers de logements collectifs qui ont donné le ton. Le nombre de logements locatifs construits est passé de trois seulement, l'an dernier, à 568 cette année. Parmi ceux-ci, un ensemble de

338 logements à louer vient de débiter dans l'arrondissement Ville-Marie. Par ailleurs, la performance des logements en copropriété n'est pas en reste. Montréal comptera bientôt 572 copropriétés supplémentaires, soit 477 mises en chantier de plus que l'an dernier. L'Île-des-Sœurs et le Centre-ville ont été les secteurs les plus actifs à ce chapitre.

Depuis maintenant une douzaine de mois, la construction de logements collectifs est nettement plus vigoureuse que celle de logements individuels. La première catégorie gagne constamment du terrain, tandis que la deuxième est au beau fixe. La rareté des logements destinés à la location et la popularité grandissante du condominium expliquent cette hausse dans le cas des collectifs d'habitation.

Dans la couronne nord, où 969 nouvelles fondations ont été coulées le mois dernier, la croissance est de l'ordre de 15 %. C'est Laval qui a enregistré la meilleure performance avec une augmentation de 57 %.

#### SOMMAIRE

Le printemps est bel et bien arrivé sur les chantiers résidentiels	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements individuels vs collectifs	2
Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21 <sup>e</sup> siècle	2
<b>Tableaux</b>	
1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Sommaire des activités par grande zone et par marché visé	6
4. Offre de logements	7
5. Tableau de bord de l'économie	7
<b>Définitions et concepts</b>	8
<b>Zones de la région métropolitaine de Montréal</b>	8



<sup>1</sup> En données désaisonnalisées, c'est-à-dire en corrigeant les données pour tenir compte des effets saisonniers.

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

En banlieue sud, l'activité sur les chantiers résidentiels s'est accrue, elle aussi, de 24 % cette fois. Au total, on y a construit 409 nouveaux logements. L'augmentation a touché tous les segments du marché de l'habitation.

Le bond spectaculaire enregistré en mars porte le cumul des mises en chantier depuis le début de 2004 à 5 492 logements, soit 33 % de plus que durant la même période l'an dernier. Au chapitre de la croissance, les logements en copropriété arrivent au premier rang avec une hausse de 69 %. Les logements destinés à la location ont eux aussi fortement progressé et ont affiché une hausse cumulative de 51 %. Les maisons unifamiliales (propriété absolue) ferment la marche avec une croissance plus modeste de 7 %. En ce début d'année, la performance du segment des copropriétés est tellement exceptionnelle qu'il s'est construit presque autant de copropriétés (1 970) que de maisons individuelles (2 004).

Dans les autres régions métropolitaines de la Belle Province, Sherbrooke (+ 120 %) et Gatineau (+ 12 %) ont affiché des hausses le mois dernier. On ne peut pas en dire autant des régions de Québec (- 4 %), de Saguenay (-10 %) et de Trois-Rivières (- 25 %), qui ont toutes trois essuyé des reculs. ■

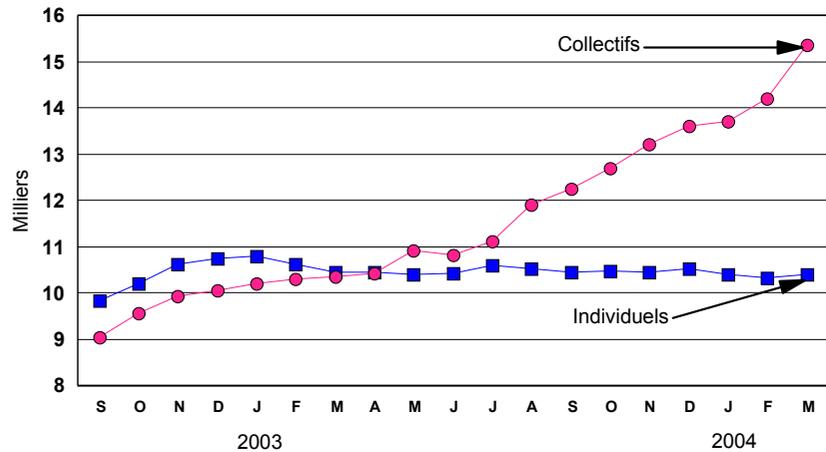
Pour obtenir de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région de Montréal, veuillez communiquer avec notre :

**Service à la clientèle**  
au  
**1 866 855-5711**

ou par courrier électronique  
**cam\_qc@schl.ca**

## Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

### Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21<sup>e</sup> siècle

Au cours du prochain siècle, de nouvelles tendances émergeront, obligeant l'industrie de la construction au Canada à s'adapter. Les conclusions d'un rapport de recherche<sup>(1)</sup>, publié par la SCHL, permettent d'identifier les défis et les possibilités que ces tendances présentent pour l'industrie de la construction résidentielle. Voici quelques uns des champs examinés :

**Facteurs démographiques :** Une population vieillissante qui tend de plus en plus à demeurer propriétaire; les générations plus jeunes ont moins de sécurité d'emploi et cherchent de la flexibilité et diverses options de logement, de mode d'occupation et de financement; et une tendance accrue aux ménages multigénérationnels et aux besoins de logement connexes mettra l'industrie au défi de répondre avec de la diversité, de la flexibilité et de l'abordabilité dans les options de conception, de construction, de rénovation, de financement et de mode d'occupation.

**Commerce et mobilité de la main-d'œuvre :** Les pénuries de main-d'œuvre pourraient diminuer la capacité des entreprises de répondre à la demande et affecter le coût du logement. L'industrie a le défi d'attirer plus de jeunes dans la profession pendant que la population active issue du baby boom vieillit. Dans le contexte de pénuries de plus en plus sévères de main-d'œuvre, l'augmentation de la normalisation et le soutien de la main-d'œuvre prennent de plus en plus d'importance. Et il y a le défi de la mobilité des travailleurs qualifiés entre le Canada et les États-Unis.

**Crédits hypothécaires :** Les ententes de financement de maison deviennent plus variées, flexibles et innovatrices. Les prêteurs présentent des produits qui répondent à une variété de besoins et qui sont bons pour le prêteur et le client.

(1) Extrait de : *L'industrie de la construction résidentielle : les défis et les possibilités du 21<sup>e</sup> siècle*, Le point en recherche, SCHL, Série socio-économique, Numéro 03-004, Juin 2003.

**Tableau I**  
**Sommaire des activités par marché visé**  
**Région métropolitaine de Montréal\***

<i>Activité / période</i>	<i>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
<b>Mises en chantier</b>				
Mars 2004	1 204	827	661	2 692
Mars 2003	1 013	335	47	1 395
Cumulatif 2004	2 343	1 970	1 179	5 492
Cumulatif 2003	2 188	1 154	786	4 128
<b>En construction</b>				
Mars 2004	4 654	6 900	4 245	15 799
Mars 2003	3 809	4 159	2 661	10 629
<b>Achèvements</b>				
Mars 2004	592	253	618	1 463
Mars 2003	486	227	266	979
Cumulatif 2004	1 878	940	968	3 786
Cumulatif 2003	1 639	887	537	3 063
<b>Inoccupés</b>				
Mars 2004	658	828	540	2 026
Mars 2003	601	561	181	1 343
<b>Écoulement</b>				
Mars 2004	548	240	481	1 269
Mars 2003	452	163	183	798
Cumulatif 2004	1 827	942	911	3 680
Cumulatif 2003	1 594	844	683	3 121
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Tendance 2004	0,7	1,8	2,0	1,2
Tendance 2003	0,7	1,5	0,9	0,9

\* Note: Les données correspondent aux nouvelles délimitations de la région métropolitaine de Montréal.

Source: SCHL

**Intéressé par les tendances relatives aux différents secteurs du marché de l'habitation à Montréal ? Pour des analyses et des prévisions du marché neuf, locatif, et celui de la revente, procurez-vous la publication:**

**PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT**

- Les ventes prévues
- Les prix moyens des maisons neuves et existantes
- Le taux d'inoccupation
- Les mises en chantier
- Les taux hypothécaires
- Les facteurs économiques

**Pour la recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711**

ou par courrier électronique : [cam\\_qc@schl.ca](mailto:cam_qc@schl.ca)

**Tableau 2****Mises en chantier par zone et par marché visé  
Région métropolitaine de Montréal**

<b>Zone/ période</b>	<b>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 1: Ouest de l'Île</b>				
Mars 2004	15	0	159	174
Mars 2003	29	5	3	37
Cumulatif 2004	43	100	173	316
Cumulatif 2003	56	25	17	98
<b>Zone 2: Centre-Ouest</b>				
Mars 2004	5	403	0	408
Mars 2003	7	26	0	33
Cumulatif 2004	24	668	243	935
Cumulatif 2003	29	287	3	319
<b>Zone 3: Centre-Est</b>				
Mars 2004	1	153	351	505
Mars 2003	8	53	0	61
Cumulatif 2004	7	356	386	749
Cumulatif 2003	29	285	551	865
<b>Zone 4: Est de l'Île</b>				
Mars 2004	14	16	58	88
Mars 2003	10	11	0	21
Cumulatif 2004	39	60	61	160
Cumulatif 2003	37	18	99	154
<b>Zone 5: Laval-Sud</b>				
Mars 2004	43	30	0	73
Mars 2003	37	26	0	63
Cumulatif 2004	115	86	0	201
Cumulatif 2003	83	67	0	150
<b>Zone 6: Laval-Nord</b>				
Mars 2004	153	62	0	215
Mars 2003	103	17	0	120
Cumulatif 2004	292	135	2	429
Cumulatif 2003	245	80	8	333
<b>Zone 7: MRC Deux-Montagnes</b>				
Mars 2004	110	18	3	131
Mars 2003	140	6	0	146
Cumulatif 2004	244	63	9	316
Cumulatif 2003	279	10	3	292
<b>Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Mars 2004	96	8	0	104
Mars 2003	105	14	24	143
Cumulatif 2004	176	36	12	224
Cumulatif 2003	182	22	24	228

## Tableau 2 (suite)

### Mises en chantier par zone et par marché visé Région métropolitaine de Montréal

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
<b>Zone 9: MRC des Moulins</b>				
Mars 2004	205	31	15	251
Mars 2003	159	6	6	171
Cumulatif 2004	400	69	21	490
Cumulatif 2003	353	46	22	421
<b>Zone 10: MRC L'Assomption</b>				
Mars 2004	132	6	3	141
Mars 2003	94	10	0	104
Cumulatif 2004	59	12	3	74
Cumulatif 2003	151	34	12	197
<b>Zone 11: Rive-Sud Centre</b>				
Mars 2004	44	24	42	110
Mars 2003	52	37	8	97
Cumulatif 2004	123	134	74	331
Cumulatif 2003	129	116	14	259
<b>Zone 12: Rive-Sud Est</b>				
Mars 2004	84	18	6	108
Mars 2003	57	52	6	115
Cumulatif 2004	140	55	62	257
Cumulatif 2003	122	70	6	198
<b>Zone 13: Rive-Sud Sud</b>				
Mars 2004	45	14	6	65
Mars 2003	39	18	0	57
Cumulatif 2004	223	32	14	269
Cumulatif 2003	81	24	6	111
<b>Zone 14: Rive-Sud Ouest</b>				
Mars 2004	79	29	18	126
Mars 2003	60	0	0	60
Cumulatif 2004	126	71	24	221
Cumulatif 2003	147	7	9	163
<b>Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*</b>				
Mars 2004	134	5	0	139
Mars 2003	70	0	0	70
Cumulatif 2004	238	45	0	283
Cumulatif 2003	180	6	12	198
<b>Zone 16: St-Jérôme</b>				
Mars 2004	44	10	0	54
Mars 2003	43	54	0	97
Cumulatif 2004	94	48	95	237
Cumulatif 2003	85	57	0	142

Source: SCHL

\* : inclut uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

**Tableau 3**  
**Sommaire des activités par grande zone et par marché visé**  
**Région métropolitaine de Montréal**

Activité/zone	Propriétaire-occupant (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Mars 2004	Mars 2003	Mars 2004	Mars 2003	Mars 2004	Mars 2003
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1@4)	35	54	572	95	568	3
Laval (zones 5 et 6)	196	140	92	43	0	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	587	541	73	90	21	30
Rive-Sud (zones 11@14)	252	208	85	107	72	14
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	134	70	5	0	0	0
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	436	503	4 294	2 482	2 327	1 607
Laval	777	695	539	453	194	72
Rive-Nord	1 800	1 828	798	525	666	315
Rive-Sud	1 159	902	1 138	681	984	661
Vaudreuil-Soulanges***	482	384	131	18	74	6
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	46	43	116	45	555	136
Laval	72	76	24	79	4	0
Rive-Nord	245	211	32	60	39	120
Rive-Sud	168	112	81	37	20	4
Vaudreuil-Soulanges***	61	44	0	6	0	6
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	91	76	352	273	345	67
Laval	108	107	134	73	14	0
Rive-Nord	248	239	130	76	41	90
Rive-Sud	163	132	210	137	138	19
Vaudreuil-Soulanges***	48	47	2	2	2	5
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	41	47	98	48	395	111
Laval	57	72	31	41	7	3
Rive-Nord	230	196	41	36	43	58
Rive-Sud	158	99	68	32	36	5
Vaudreuil-Soulanges***	62	38	2	6	0	6
<b>Durée de l'inventaire**</b>						
Île de Montréal	1,1	0,7	1,6	1,3	2,6	0,9
Laval	0,8	0,8	2,2	1,3	0,9	0,0
Rive-Nord	0,6	0,7	1,7	2,0	0,8	1,4
Rive-Sud	0,6	0,5	1,9	2,0	2,0	0,5
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	1,1

\* À la fin de la période indiquée

\*\* Tendance (exprimée en mois)

\*\*\* : inclut uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Source : SCHL

**Tableau 4**  
**Offre de logements**  
**Région métropolitaine de Montréal**

<b>Marché visé</b>	<b>En construction</b>	<b>Unités inoccupées</b>	<b>Offre de court terme</b>	<b>Écoulement mensuel</b>
	<b>Mars 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>
Prop.-occupant	4 654	658	5 312	953
Copropriété	6 900	828	7 728	469
Locatif	4 245	540	4 785	271
	<b>Mars 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>
Prop.-occupant	3 809	601	4 410	904
Copropriété	4 159	561	4 720	371
Locatif	2 661	181	2 842	193

Source : SCHL

**Tableau 5**  
**Tableau de bord de l'économie**  
**Région métropolitaine de Montréal**

	2004			2003			2003			2002		
	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.	Oct.	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.	Oct.
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau de l'emploi - milliers	18	16,3	30	36	39	18	58	81,3	91	87	67	58
Taux de chômage (%)	9	8,9	8,9	8,6	8,7	9,6	9,5	8,8	8,5	7,7	7,8	7,9
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	4,3	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	5,3	4,9	4,9	4,9	4,9	5,3
5 ans	5,7	5,8	6,0	6,5	6,5	6,4	6,8	6,6	6,5	6,7	6,7	7
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>	0,7	0,7	1,4	1,4	1,4	1,3	4,1	4,0	3,7	3,2	3,5	3,2
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves</b>												
Maison	6,1	4,3	5,2	6,0	5,8	7,7	8,6	10,6	9,4	8,6	8,6	6,1
Terrain	6,2	5,9	5,7	6,8	6,4	7,5	7,4	9,3	9,3	8,6	8,6	7,5
Total	6,1	4,7	5,3	6,3	6,0	7,7	8,2	10,1	9,3	8,3	8,3	6,3
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	3 009	2 357	1 547	1 374	1 772	2 075	2 437	2 422	1 761	1 304	1 782	1 870

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

\* : Moyenne des trois derniers mois.

## Définitions et concepts

<b>Marchés visés</b>	Le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les appartements loués.
<b>Mises en chantier</b>	Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.
<b>En construction</b>	Logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.
<b>Achèvements</b>	Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.
<b>Inoccupés</b>	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
<b>Écoulement</b>	Logements récemment achevés qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du mois correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés du mois courant.
<b>Durée de l'inventaire</b>	Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et ceux écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.
<b>Offre de court terme</b>	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
<b>Durée de l'offre</b>	Période nécessaire pour écouler la réserve totale de logements, c'est-à-dire le ratio entre l'offre totale et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

## Zones de la région métropolitaine de Montréal

Zones	Municipalités, arrondissements ou secteurs
1	Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, Ste-Geneviève, St-Raphaël-de-l'Île-Bizard
2	Centre-Ouest (Mtl), Côte-des-Neiges, Côte St-Luc, Hampstead, Lachine, LaSalle, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, St-Laurent, Saraguay/Cartierville, Sud-Ouest (Mtl), Verdun/Île-des-Soeurs, Ville St-Pierre, Westmount
3	Ahuntsic, Anjou, Centre (Mtl), Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Petite-Patrie/Rosemont, Plateau Mont-Royal, St-Léonard, Villeray/St-Michel
4	Bout-de-l'Île (Mtl), Montréal-Est
5	Chomedey, Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, St-Vincent-de-Paul
6	Auteuil, Fabreville, Laval-Ouest, Laval-sur-le-Lac, Ste-Dorothée, St-François, Ste-Rose, Vimont
7	Deux-Montagnes, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, St-Eustache, St-Joseph-du-Lac, Ste-Marthe-sur-le-Lac, St-Placide, Gore, St-Colomban
8	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Ste-Anne-des-Plaines, Ste-Thérèse
9	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne
10	Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, St-Antoine-Lavaltrie, St-Gérard-Majella, St-Sulpice
11	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoyne, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloeil, Varennes
13	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame-de-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias
14	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine-d'Alexandrie, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu, St-Philippe
15	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, St-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres
16	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme

Actualités habitation est publié 12 fois par année pour le marché de Montréal. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Montréal est de 100,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle : 1 866 855-5711.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.