



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2003 SE TERMINE SUR UNE TRÈS BONNE NOTE

VOLUME 6, ÉDITION 12, DÉCEMBRE 2003

En décembre, la construction d'habitations dans le Grand Montréal a progressé de 26 % par rapport à la même période un an auparavant. On dénombrait 2 046 mises en chantier le mois dernier, ce qui représente 420 logements de plus qu'en décembre 2002. L'augmentation enregistrée en décembre est la sixième consécutive et vient clôturer une année 2003 remarquable. Au total, 24 321 logements ont levé de terre l'an dernier, une croissance de 18 % par rapport à 2002.

À l'instar de l'année qui vient de se terminer, décembre fut un gros mois pour la construction de logements en copropriété. La croissance est de 50 % à l'échelle métropolitaine, et tous les secteurs géographiques en ont bénéficié. À Montréal, 407 copropriétés s'ajouteront prochainement au parc immobilier. La banlieue a aussi connu une bonne performance dans ce segment de marché. Dans le secteur Rive-Sud, 198 logements en copropriété ont été mis en chantier, tandis que 130 autres voyaient le jour dans la banlieue nord.

La construction de logements locatifs a également connu un meilleur mois de décembre qu'il y a un an (+ 25 %), grâce à l'ajout de 384 unités. En particulier, les mises en chantier ont triplé sur la rive sud, où 198 nouveaux logements locatifs ont levé de terre. L'île de Montréal a plutôt affiché une baisse (- 20 %) et a dû se contenter de jouer les seconds violons avec l'addition de 183 unités locatives.

Enfin, le secteur Laval/Rive-Nord, qui nous a habitués à plus de tranquillité dans ce segment, a tout de même enregistré une croissance, et 49 unités supplémentaires étaient en construction (contre 29 il y a un an).

La construction de maisons unifamiliales isolées a elle aussi continué de gagner du terrain, mais à un rythme plus lent (+ 13 %). On trouve la très grande majorité (94 %) de ces chantiers dans les différentes banlieues. Notons par ailleurs que les 796 mises en chantier de maisons isolées ne représentaient que 39 % du total. Alors que ce produit mène généralement le bal, ce sont plutôt les logements collectifs qui ont donné le ton le mois dernier.

Le bilan de 2003 s'avère donc exceptionnel. Avec un total de 24 321 mises en chantier, l'année dernière fut la meilleure depuis 14 ans pour la construction résidentielle dans le Grand Montréal. Les mises en chantier de logements locatifs ont connu une certaine reprise. Les 4 723 unités dans ce segment représentent un sommet depuis 1991. Mais on se souviendra surtout de 2003 comme étant une année record sur le plan de la construction de logements en copropriété. Les 7 897 copropriétés mises en chantier en 2003 éclipsent de loin l'ancien record de 6 391 unités enregistré en 1987. Pas moins de 32 % des mises en chantier de 2003 visaient le marché de la copropriété, un sommet historique.

SOMMAIRE

2003 se termine sur une très bonne note	1
Graphiques analytiques	2
Tableaux	
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
Définitions et concepts	8
Zones de la région métropolitaine de Montréal	8

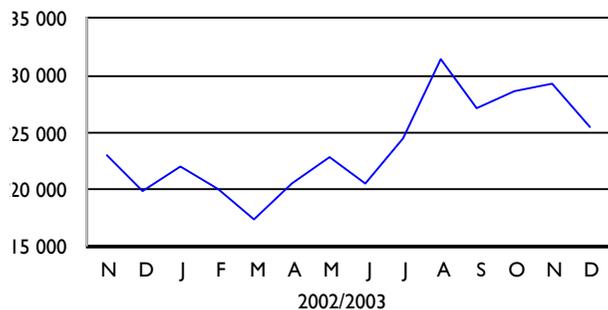


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

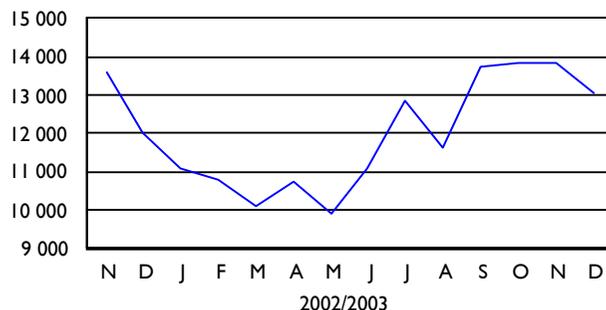
Mises en chantier - Novembre 2002 à décembre 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

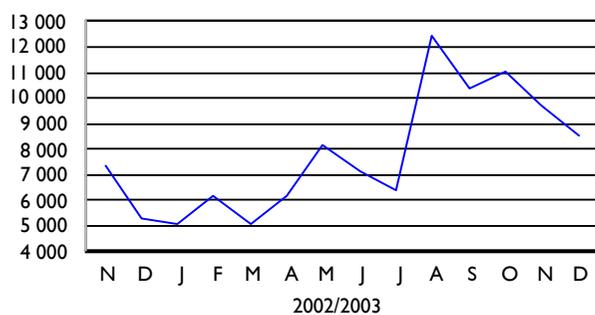
Total résidentiel



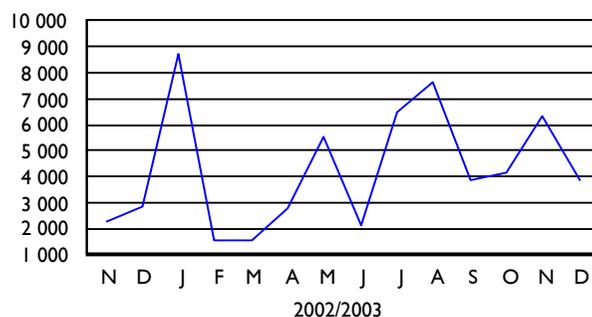
Total maison



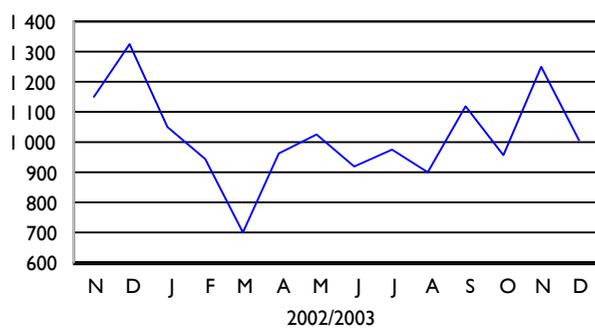
Total condominium



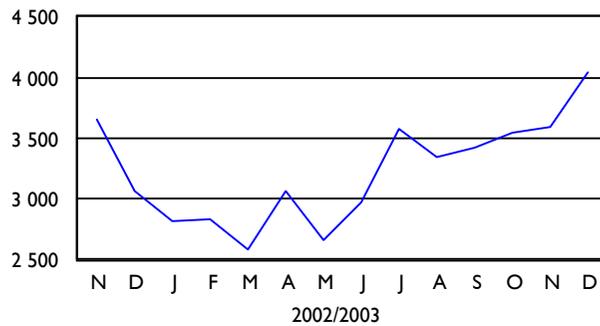
Total locatif



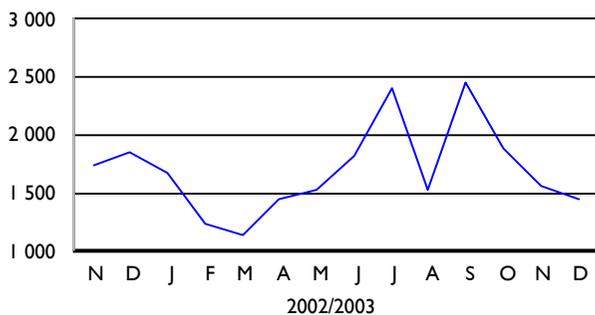
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

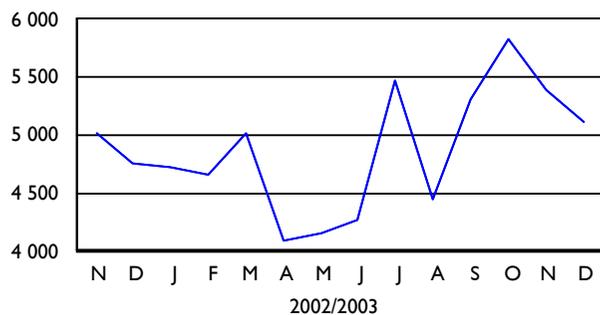


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Décembre 2003	905	753	388	2 046
Décembre 2002	816	503	307	1 626
Cumulatif 2003	11 702	7 893	4 726	24 321
Cumulatif 2002	11 600	5 687	3 267	20 554
En construction				
Décembre 2003	4 188	5 924	3 980	14 092
Décembre 2002	3 762	3 969	2 335	10 066
Achèvements				
Décembre 2003	762	363	229	1 354
Décembre 2002	760	244	74	1 078
Cumulatif 2003	11 253	5 847	3 180	20 280
Cumulatif 2002	10 169	3 951	1 965	16 085
Inoccupés				
Décembre 2003	607	830	483	1 920
Décembre 2002	556	518	327	1 401
Écoulement				
Décembre 2003	780	315	143	1 238
Décembre 2002	708	218	85	1 011
Cumulatif 2003	11 202	5 535	3 024	19 761
Cumulatif 2002	10 356	4 110	1 963	16 429
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,7	1,8	1,9	1,2
Tendance 2002	0,6	1,5	2,0	1,0

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

Source: SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

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

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Tableau 2
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
Zone 1: Ouest de l'Île				
Décembre 2003	26	26	49	101
Décembre 2002	29	84	136	249
Cumulatif 2003	475	398	155	1 028
Cumulatif 2002	717	177	370	1 264
Zone 2: Centre-Ouest				
Décembre 2003	14	178	3	195
Décembre 2002	19	32	19	70
Cumulatif 2003	175	1 493	489	2 157
Cumulatif 2002	177	1 367	512	2 056
Zone 3: Centre-Est				
Décembre 2003	17	197	131	345
Décembre 2002	19	228	29	276
Cumulatif 2003	146	1 971	1 134	3 251
Cumulatif 2002	165	1 459	300	1 924
Zone 4: Est de l'Île				
Décembre 2003	7	6	0	13
Décembre 2002	17	6	45	68
Cumulatif 2003	192	154	572	918
Cumulatif 2002	214	100	76	390
Zone 5: Laval-Sud				
Décembre 2003	29	15	0	44
Décembre 2002	21	0	6	27
Cumulatif 2003	416	476	244	1 136
Cumulatif 2002	438	345	51	834
Zone 6: Laval-Nord				
Décembre 2003	80	37	8	125
Décembre 2002	111	16	8	135
Cumulatif 2003	1 207	322	87	1 616
Cumulatif 2002	1 224	355	105	1 684
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Décembre 2003	89	0	12	101
Décembre 2002	101	21	6	128
Cumulatif 2003	1 358	243	195	1 796
Cumulatif 2002	1 276	182	149	1 607
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Décembre 2003	53	21	15	89
Décembre 2002	73	21	3	97
Cumulatif 2003	875	189	197	1 261
Cumulatif 2002	1 094	306	227	1 627

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
Zone 9: MRC des Moulins				
Décembre 2003	124	45	0	169
Décembre 2002	58	15	0	73
Cumulatif 2003	1 543	458	54	2 055
Cumulatif 2002	1 127	113	56	1 296
Zone 10: MRC L'Assomption				
Décembre 2003	41	4	18	63
Décembre 2002	48	6	6	60
Cumulatif 2003	613	170	42	825
Cumulatif 2002	530	53	228	811
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Décembre 2003	88	98	4	190
Décembre 2002	50	22	0	72
Cumulatif 2003	805	1 019	580	2 404
Cumulatif 2002	788	762	508	2 058
Zone 12: Rive-Sud Est				
Décembre 2003	84	79	9	172
Décembre 2002	50	24	16	90
Cumulatif 2003	776	426	162	1 364
Cumulatif 2002	829	178	95	1 102
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Décembre 2003	61	0	0	61
Décembre 2002	45	4	0	49
Cumulatif 2003	569	74	60	703
Cumulatif 2002	494	16	18	528
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Décembre 2003	90	21	133	244
Décembre 2002	86	18	33	137
Cumulatif 2003	1 037	185	278	1 500
Cumulatif 2002	1 061	159	290	1 510
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Décembre 2003	83	22	6	111
Décembre 2002	75	6	0	81
Cumulatif 2003	1 116	118	123	1 357
Cumulatif 2002	1 163	56	52	1 271
Zone 16: St-Jérôme				
Décembre 2003	19	4	0	23
Décembre 2002	14	0	0	14
Cumulatif 2003	399	197	354	950
Cumulatif 2002	303	59	230	592

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	
	Déc. 2003	Déc. 2002	Déc. 2003	Déc. 2002	Déc. 2003	Déc. 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	64	84	407	350	183	229
Laval (zones 5 et 6)	109	132	52	16	8	14
Rive-Nord (7@10 & 16)	326	294	74	63	45	15
Rive-Sud (zones 11@14)	323	231	198	68	146	49
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	83	75	22	6	6	0
En construction *						
Île de Montréal	480	543	3 456	2 374	2 217	1 075
Laval	630	591	508	448	231	81
Rive-Nord	1 645	1 398	803	494	605	481
Rive-Sud	1 013	883	1 051	635	847	683
Vaudreuil-Soulanges***	420	347	106	18	80	15
Achèvements *						
Île de Montréal	62	62	181	135	116	0
Laval	128	88	25	42	0	22
Rive-Nord	243	308	51	27	12	31
Rive-Sud	219	223	100	40	95	17
Vaudreuil-Soulanges***	110	79	6	0	6	4
Inoccupés *						
Île de Montréal	93	75	393	278	263	255
Laval	104	89	87	51	24	15
Rive-Nord	247	225	147	56	31	38
Rive-Sud	123	128	195	130	163	15
Vaudreuil-Soulanges***	40	39	8	3	2	4
Écoulement *						
Île de Montréal	58	59	165	135	11	28
Laval	118	86	18	28	2	13
Rive-Nord	258	277	32	22	10	28
Rive-Sud	232	206	97	33	114	16
Vaudreuil-Soulanges***	114	80	3	0	6	0
Durée de l'inventaire**						
Île de Montréal	1,1	0,7	1,7	1,5	2,4	4,0
Laval	0,8	0,7	1,5	1,0	1,7	1,5
Rive-Nord	0,7	0,7	2,1	1,6	0,5	0,7
Rive-Sud	0,5	0,5	1,9	2,1	2,5	0,5
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,4	2,9	0,8	0,5	1,3

* 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

Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel	Durée de l'offre (en mois)
	Décembre 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	4 188	607	4 795	934	5,1
Copropriété	5 924	830	6 754	461	14,6
Locatif	3 980	483	4 463	252	17,7
	Décembre 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 762	556	4 318	863	5,0
Copropriété	3 969	518	4 487	343	13,1
Locatif	2 335	327	2 662	164	16,3

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Dec.	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juil.	Dec.	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juil.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	36	39	18	11	6	9	87	67	58	55	59	55
Taux de chômage (%)	8,6	8,7	9,6	10,1	10,1	9,9	7,7	7,8	7,9	8,5	8,4	8,3
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,8	4,8	4,5	4,5	4,5	4,5	4,9	4,9	5,3	5,3	5,3	5,3
5 ans	6,5	6,5	6,4	6,3	6,3	6,2	6,7	6,7	7	6,7	6,8	7
Taux annuel d'inflation (%)	1,4	1,4	1,3	1,6	1,6	1,6	3,2	3,5	3,2	2,3	2,2	2,3
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	6,0	5,8	7,7	7,5	7,2	7,0	8,6	8,6	6,1	5,8	5,8	5,0
Terrain	6,8	6,4	7,5	7,1	7,0	5,7	8,6	8,6	7,5	8,1	7,7	6,7
Total	6,3	6,0	7,7	7,4	7,1	6,6	8,3	8,3	6,3	6,2	6,1	5,4
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 374	1 772	2 075	1 766	1 267	1 561	1 304	1 782	1 870	1 370	1 189	1 158

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

* : Moyenne des trois derniers mois.

Définitions et concepts

Marchés visés	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.
Mises en chantier	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.
En construction	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.
Achèvements	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.
Inoccupés	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
Écoulement	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.
Durée de l'inventaire	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.
Offre de court terme	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
Durée de l'offre	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	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
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.

© 2003 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.