

A

CTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, ÉDITION 5, MAI 2002

PAS DE RÉPIT POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE DANS LE GRAND MONTRÉAL

Décidément, la construction résidentielle ne connaît pas de répit dans le Grand Montréal. Pour un cinquième mois consécutif, les mises en chantier ont progressé à un rythme tout aussi élevé que durant les derniers mois. En mai, 1 850 nouveaux chantiers ont été recensés dans la région métropolitaine de Montréal, ce qui représente une croissance de 43 % par rapport à mai 2001.

Les logements destinés aux propriétaires-occupants continuent de se démarquer des autres types d'habitations. Les mises en chantier de maisons unifamiliales détachées ont progressé de 52 % par rapport à l'année dernière, et celles de maisons jumelées et en rangée ont pratiquement doublé. Également, sur le marché des copropriétés, l'activité s'est accrue de 23 %. Quant aux appartements locatifs, les résultats sont moins favorables. Moins de 100 logements ont été mis en chantier, et on a enregistré un repli de 17 % par rapport à mai 2001. Cependant, depuis le début de l'année, la construction de logements locatifs est en hausse de 50 % par rapport à l'année dernière.

Les principaux secteurs de la région connaissent une forte croissance de la

construction. On constate, cependant, des distinctions importantes. Depuis le début de l'année, les mises en chantier de maisons unifamiliales représentent près de 65 % de l'activité, et elles se concentrent presque exclusivement en banlieue. Le resserrement du marché de la revente et les taux hypothécaires encore abordables stimulent la construction de maisons destinées aux propriétaires-occupants. Notamment parce que le prix des terrains y est plus abordable, la banlieue accapare près de 90 % de l'ensemble des mises en chantier de maisons unifamiliales. Pour sa part, la construction de condominiums a toujours lieu principalement dans la ville de Montréal, et les mises en chantier de logements locatifs se répartissent entre l'île de Montréal et les banlieues sud et nord.

Ailleurs au Québec, la construction se porte également très bien. Au cours du mois de mai, les régions de Québec et de Trois-Rivières se sont démarquées par une croissance très importante des mises en chantier, soit respectivement 162 % et 306 %. À Chicoutimi-Jonquière (+ 39 %) de même qu'à Sherbrooke (+ 75 %), la progression a été plus modeste. Enfin, dans la région de Gatineau, les mises en chantier ont reculé de 35 % comparativement à l'année dernière.

SOMMAIRE

Pas de répit pour la construction résidentielle dans le Grand Montréal	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

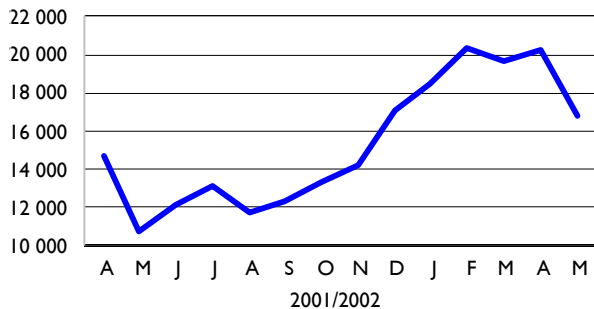


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

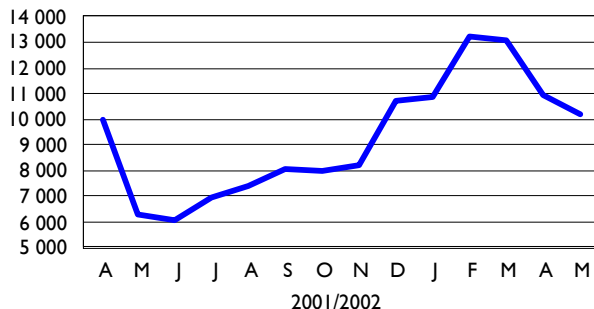
Mises en chantier - Avril 2001 à Mai 2002

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

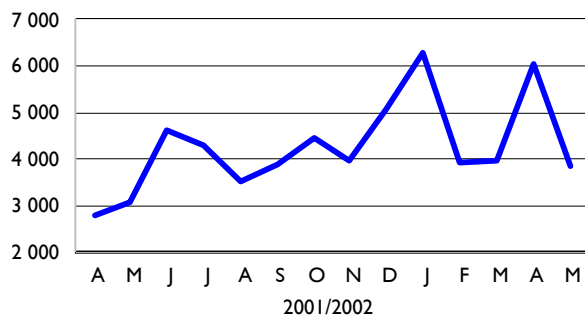
Total résidentiel



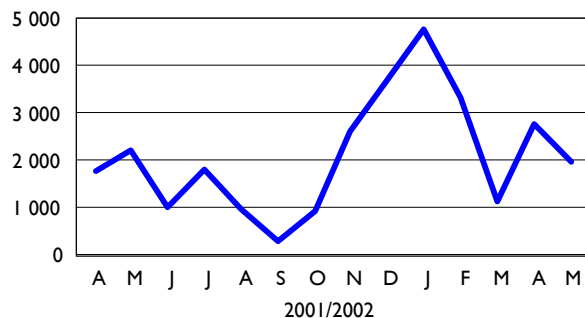
Total maison



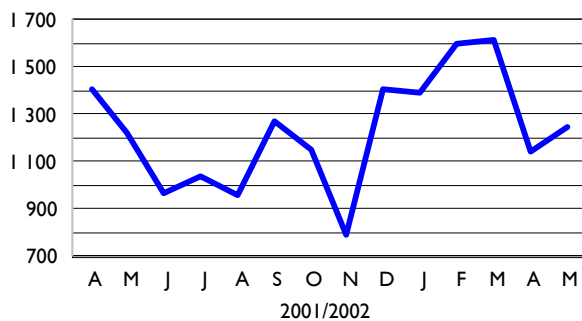
Total condominium



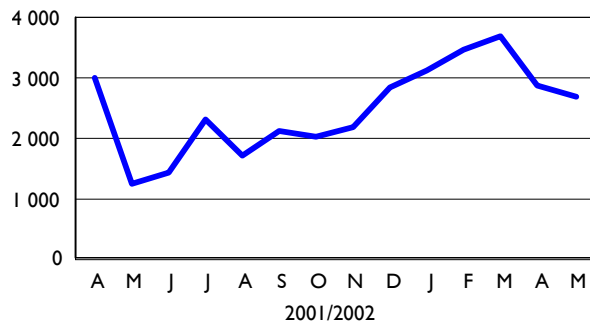
Total locatif



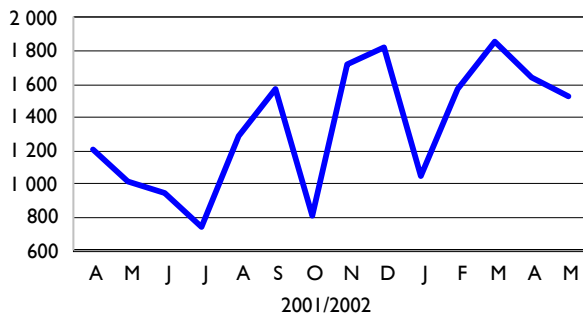
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

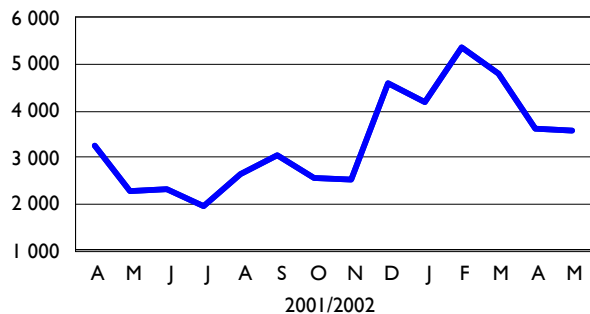


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Mai 2002	1 353	420	77	1 850
Mai 2001	858	341	93	1 292
Cumulatif 2002	5 381	2 187	842	8 410
Cumulatif 2001	3 796	1 403	562	5 761
En construction				
Mai 2002	5 218	3 578	1 389	10 185
Mai 2001	3 844	3 135	1 424	8 403
Achèvements				
Mai 2002	753	155	67	975
Mai 2001	624	296	37	957
Cumulatif 2002	2 491	869	489	3 849
Cumulatif 2001	2 074	754	355	3 183
Inoccupés				
Mai 2002	918	558	311	1 787
Mai 2001	853	721	94	1 668
Écoulement				
Mai 2002	729	171	83	983
Mai 2001	617	234	53	904
Cumulatif 2002	2 316	988	503	3 807
Cumulatif 2001	1 967	594	367	2 928
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2002	1,4	1,6	2,0	1,5
Tendance 2001	1,3	3,1	0,7	1,7

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

Source: SCHL

Pour plus de renseignements sur la présente publication,
 veuillez contacter :

Sandra Girard, Marie-Christine Rioux ou Paul Cardinal
 Analystes de marché
 au
1 866 855-5711

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				
Mai 2002	68	0	3	71
Mai 2001	54	25	0	79
Cumulatif 2002	312	10	234	556
Cumulatif 2001	252	29	100	381
Zone 2: Centre-Ouest				
Mai 2002	24	78	0	102
Mai 2001	24	84	0	108
Cumulatif 2002	63	606	0	669
Cumulatif 2001	96	142	0	238
Zone 3: Centre-Est				
Mai 2002	14	210	2	226
Mai 2001	16	71	93	180
Cumulatif 2002	77	721	30	828
Cumulatif 2001	53	566	100	719
Zone 4: Est de l'île				
Mai 2002	21	14	0	35
Mai 2001	33	12	0	45
Cumulatif 2002	112	55	6	173
Cumulatif 2001	74	45	0	119
Zone 5: Laval-Sud				
Mai 2002	61	24	0	85
Mai 2001	29	28	0	57
Cumulatif 2002	225	135	6	366
Cumulatif 2001	176	145	0	321
Zone 6: Laval-Nord				
Mai 2002	133	8	12	153
Mai 2001	105	45	0	150
Cumulatif 2002	601	123	18	742
Cumulatif 2001	477	129	3	609
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Mai 2002	143	6	9	158
Mai 2001	90	5	0	95
Cumulatif 2002	547	35	38	620
Cumulatif 2001	361	21	19	401
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Mai 2002	104	6	0	110
Mai 2001	86	12	0	98
Cumulatif 2002	463	55	143	661
Cumulatif 2001	423	28	137	588

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				
Mai 2002	132	0	0	132
Mai 2001	95	12	0	107
Cumulatif 2002	552	25	0	577
Cumulatif 2001	337	24	16	377
Zone 10: MRC L'Assomption				
Mai 2002	75	6	0	81
Mai 2001	26	0	0	26
Cumulatif 2002	269	6	27	302
Cumulatif 2001	159	0	6	165
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Mai 2002	110	48	32	190
Mai 2001	66	33	0	99
Cumulatif 2002	346	316	102	764
Cumulatif 2001	306	191	6	503
Zone 12: Rive-Sud Est				
Mai 2002	92	0	6	98
Mai 2001	61	0	0	61
Cumulatif 2002	390	38	44	472
Cumulatif 2001	260	29	12	301
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Mai 2002	67	0	0	67
Mai 2001	14	6	0	20
Cumulatif 2002	205	6	3	214
Cumulatif 2001	93	12	0	105
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Mai 2002	144	20	6	170
Mai 2001	58	4	0	62
Cumulatif 2002	527	29	79	635
Cumulatif 2001	289	15	146	450
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges *				
Mai 2002	141	0	0	141
Mai 2001	82	0	0	82
Cumulatif 2002	560	12	33	605
Cumulatif 2001	346	6	12	364
Zone 16: St-Jérôme				
Mai 2002	24	0	7	31
Mai 2001	19	4	0	23
Cumulatif 2002	132	15	79	226
Cumulatif 2001	94	21	5	120

Source: SCHL

* Inclut 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	
	Mai 2002	Mai 2001	Mai 2002	Mai 2001	Mai 2002	Mai 2001
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	127	127	302	192	5	93
Laval (zones 5 et 6)	194	134	32	73	12	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	478	316	18	33	16	0
Rive-Sud (zones 11@14)	413	199	68	43	44	0
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	141	82	0	0	0	0
En construction *						
Île de Montréal	699	662	2 315	2 294	550	849
Laval	826	576	463	305	24	6
Rive-Nord	1 754	1 230	212	111	458	363
Rive-Sud	1 428	996	576	419	321	194
Vaudreuil-Soulanges ***	511	380	12	6	36	12
Achèvements *						
Île de Montréal	55	55	26	197	8	0
Laval	133	175	36	49	3	0
Rive-Nord	335	278	57	37	30	28
Rive-Sud	151	89	36	13	26	9
Vaudreuil-Soulanges ***	79	27	0	0	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	99	94	336	497	254	23
Laval	218	198	88	107	0	2
Rive-Nord	370	348	57	46	23	35
Rive-Sud	155	148	75	68	34	34
Vaudreuil-Soulanges ***	76	65	2	3	0	0
Écoulement *						
Île de Montréal	72	60	91	119	19	0
Laval	100	165	10	63	3	3
Rive-Nord	320	257	39	34	23	33
Rive-Sud	158	98	31	18	38	17
Vaudreuil-Soulanges ***	79	37	0	0	0	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,0	1,1	1,4	3,3	3,2	0,4
Laval	2,3	1,7	1,9	3,7	0,0	0,8
Rive-Nord	1,6	1,6	2,2	3,4	0,6	0,9
Rive-Sud	0,9	0,9	1,9	1,7	1,3	0,8
Vaudreuil-Soulanges ***	1,1	1,2	1,8	4,5	0,0	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendence (exprimée en mois)

*** Inclut 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)
	Mai 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	5 218	918	6 136	668	9,2
Copropriété	3 578	558	4 136	356	11,6
Locatif	1 389	311	1 700	157	10,8
	Mai 2001			Tendance 2001	
Prop.-occupant	3 844	853	4 697	636	7,4
Copropriété	3 135	721	3 856	231	16,7
Locatif	1 424	94	1 518	144	10,6

Source : SCHL

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

	2002					2001	2001					2000	
	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Déc.	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Déc.	
Marché du travail*													
Var. niveau de l'emploi - milliers	46	49	49	50	47	50	7	-5	-21	-42	-49	-47	
Taux de chômage (%)	8,7	9,1	9,2	9,2	8,9	8,4	8,2	8,2	8,5	8,1	7,9	7,4	
Taux hypothécaires (Canada)													
1 an	5,5	5,4	5,3	4,5	4,5	4,6	6,7	6,8	6,7	7,2	7,4	7,7	
5 ans	7,4	7,5	7,3	6,8	7,0	6,8	7,8	7,5	7,2	7,8	7,8	8,0	
Taux annuel d'inflation	0,5	1,1	1,5	1,6	1,3	1,4	3,6	3,7	2,5	2,7	2,9	2,8	
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves													
Maison	NA	5,3	4,2	3,8	4,2	4,6	5,8	5,8	6,0	6,1	5,4	4,8	
Terrain	NA	6,7	5,2	3,8	4,1	3,3	3,7	3,0	2,3	2,6	2,2	2,4	
Total	NA	5,6	4,4	3,7	4,1	4,4	5,3	5,3	5,2	5,5	4,7	4,3	
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 146	2 777	3 328	3 135	2 034	1 531	3 891	2 775	3 008	2 444	1 369	1 136	

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	Beloil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloil, 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 plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de

la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les

opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.