

T

É L É C O P I E

Montréal

R A P I D E

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

FAIBLE HAUSSE DU TAUX D'INOCUPATION DANS LE GRAND MONTRÉAL

Selon les résultats de l'enquête sur les logements locatifs, menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre dernier, le taux d'inoccupation a très légèrement augmenté dans le Grand Montréal. Dans les immeubles locatifs d'initiative privée comptant trois logements et plus, 1 % des logements sont inoccupés comparativement à 0,7 %, en octobre 2002.

Le marché demeure serré, et il est encore difficile de dénicher un logement. La demande de logements locatifs est toujours stimulée par le marché de l'emploi qui sourit aux jeunes et par une croissance de la migration. Bien que les mises en chantier de logements locatifs montrent un certain réveil, l'activité reste faible dans ce secteur. Pour des questions de rentabilité et compte tenu des tendances démographiques favorables, l'industrie de la construction se dirige davantage vers la production de logements avec services destinés à une clientèle âgée. De plus, pour une autre année, le mouvement vers l'accession à la propriété a été très soutenu, ce qui a donné un peu de répit au marché locatif. Profitant de la faiblesse des taux hypothécaires, plusieurs ménages-locataires ont fait le saut vers la propriété, ce qui a permis de libérer des logements.

Le taux d'inoccupation s'est redressé dans presque tous les grands secteurs de l'agglomération montréalaise, à l'exception de la Rive-Nord (0,3 % en 2002, contre 0,1 % en 2003). Dans le secteur Rive-Sud, le taux d'inoccupation a doublé par rapport à l'année passée (0,4 % en 2002 vs 0,8 % en 2003), et c'est à Montréal qu'il y a le plus de logements libres (1,1 %).

Quant à la taille des logements, il y a un peu plus de disponibilité pour ceux de petite dimension, soit les studios (1,7 %) et les logements d'une chambre à coucher, qui ont vu leur taux d'inoccupation pratiquement doubler par rapport à l'an passé (0,7 % en 2002 vs 1,3 % en 2003). Les logements de deux et trois chambres à coucher se font les plus rares avec un taux d'inoccupation de 0,8 %.

Dans un contexte où les conditions de marché sont serrées, la hausse des loyers est plus forte. Ainsi, le loyer moyen des studios a progressé de 4,3 % par rapport à l'année dernière, celui des appartements d'une chambre à coucher, de 4,6 %, de deux chambres à coucher, de 4,2 %, et de trois chambres à coucher et plus, de 3,3 %.

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

Taux d'inoccupation des appartements	2002	2003
Studios	1,3 %	1,7 %
Une chambre	0,7 %	1,3 %
Deux chambres	0,5 %	0,8 %
Trois chambres et plus	1,1 %	0,8 %
Total	0,7 %	1,0 %

Loyers moyens des appartements	2002	2003
Studios	423 \$	441 \$
Une chambre	505 \$	528 \$
Deux chambres	552 \$	575 \$
Trois chambres et plus	687 \$	710 \$

Nombre de logements (2003)	Vacants	Univers
Studios	850	49 459
Une chambre	1 733	134 097
Deux chambres	1 958	242 345
Trois chambres et plus	445	53 782
Total	4 986	479 683

Service à la clientèle au 1 866 855-5711
SCHL - Centre d'analyse de marché
cam_qc@schl.ca

F220F-2003



Canada

**Taux d'inoccupation des appartements
selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région Métropolitaine de Montréal**

Zone d'enquête	Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	1,3	2,0	0,8	1,9	1,7	1,7	1,6	1,9	1,2	1,9
2	1,4	1,4	2,3	0,6	1,5	0,2	0,3	1,2	1,5	0,5
3	0,1	0,6	0,4	1,5	0,1	0,7	0,0	2,0	0,2	1,1
4	0,9	1,1	1,0	2,2	1,1	1,2	1,9	1,8	1,1	1,6
5	0,7	0,6	0,5	1,4	0,2	1,1	0,1	1,2	0,4	1,2
6	1,2	2,3	0,3	1,6	0,1	1,0	1,7	0,4	0,7	1,3
7	2,5	2,6	1,3	1,8	0,8	1,1	3,1	1,1	1,6	1,4
8	0,9	1,5	0,1	0,6	0,2	1,1	0,0	**	0,3	1,1
9	5,7	4,6	0,1	1,3	0,1	0,3	0,7	0,9	0,4	0,7
10	1,0	1,6	0,7	1,4	0,4	0,7	0,0	0,0	0,5	0,9
11	1,1	0,8	0,3	1,0	0,4	1,0	0,2	1,5	0,4	1,0
12	3,4	2,9	1,2	1,2	0,8	1,6	1,0	1,1	1,2	1,5
13	1,3	1,4	1,4	1,1	0,7	1,2	0,7	0,6	0,9	1,1
14	0,2	1,3	0,8	1,4	1,1	0,7	0,5	0,0	0,9	0,9
15	0,5	0,0	0,1	0,9	0,0	0,1	4,9	1,0	0,7	0,3
16	0,6	1,8	0,3	0,7	0,2	0,4	2,8	0,0	0,6	0,5
Île de Montréal	1,2	1,7	0,7	1,4	0,5	0,9	1,4	1,0	0,8	1,1
Laval										
17	0,2	0,6	0,3	1,1	0,3	0,7	0,5	0,0	0,3	0,7
18	0,0	0,0	0,1	0,3	0,1	0,3	1,3	0,0	0,2	0,3
19	**	**	**	1,3	0,0	4,4	0,8	0,6	0,9	2,7
20	**	**	1,8	1,2	1,0	0,2	**	0,0	1,1	0,4
21	**	**	0,0	0,0	1,0	0,1	0,0	0,0	0,7	0,1
22	**	**	0,3	0,0	0,2	0,3	**	**	0,3	0,2
Laval	0,8	1,6	0,5	0,8	0,4	0,7	0,7	0,1	0,5	0,7
Rive-Nord										
23	**	**	0,3	0,2	0,1	0,2	1,1	0,0	0,3	0,2
24	**	**	0,1	0,0	0,3	0,0	0,0	0,4	0,2	0,2
25	**	**	0,0	0,1	0,2	0,2	1,7	0,0	0,4	0,1
26	**	**	0,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Rive-Nord	1,3	0,9	0,3	0,1	0,2	0,1	0,4	0,2	0,3	0,1
Laval et Rive-Nord	1,0	1,4	0,4	0,5	0,3	0,4	0,5	0,2	0,4	0,4
Rive-Sud										
27	1,6	2,2	0,4	0,7	0,4	1,0	0,3	1,2	0,4	1,0
28	3,5	0,4	0,2	0,8	0,2	0,6	0,2	0,0	0,4	0,5
29	**	**	0,5	0,5	0,4	0,6	0,4	1,7	0,4	0,8
30	**	**	0,0	0,0	0,8	0,4	0,0	0,8	0,5	0,5
31	**	**	0,6	1,5	0,0	1,3	0,0	0,0	0,1	1,1
Rive-Sud	2,2	1,6	0,3	0,7	0,4	0,8	0,2	0,8	0,4	0,8
St-Jérôme										
32	**	2,2	1,0	1,8	1,2	1,4	1,5	0,0	1,2	1,4
Total	1,3	1,7	0,7	1,3	0,5	0,8	1,1	0,8	0,7	1,0

** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

Loyer moyen des appartements (\$)
selon la zone et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Montréal

Zone d'enquête		Studios		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c. et +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal	1	549	550	757	780	1 006	1 045	1 354	1 273
	2	439	444	459	483	482	516	548	619
	3	361	402	448	484	566	572	710	710
	4	432	460	610	651	803	808	1 320	1 258
	5	416	440	553	573	665	699	852	827
	6	375	402	431	443	488	515	691	716
	7	376	396	398	415	480	532	565	642
	8	335	379	395	414	461	464	599	**
	9	369	381	469	488	531	539	641	638
	10	366	383	423	458	474	479	562	550
	11	396	425	529	553	624	643	625	698
	12	389	415	476	497	543	537	649	652
	13	478	500	620	633	755	699	764	844
	14	435	459	537	577	652	669	671	732
	15	403	460	466	483	521	561	645	583
	16	371	448	396	423	470	501	543	582
Île de Montréal		428	447	510	536	562	583	711	746
Laval	17	440	439	596	577	618	630	842	834
	18	376	377	453	458	517	529	569	580
	19	**	**	**	429	479	608	504	523
	20	**	**	487	499	486	494	**	585
	21	**	**	430	445	530	520	598	643
	22	**	**	414	439	512	550	**	**
Laval		395	396	510	510	546	563	658	682
Rive-Nord	23	**	**	463	428	501	525	588	613
	24	**	**	427	447	495	530	596	636
	25	**	**	445	460	511	540	599	614
	26	**	**	437	442	484	507	553	563
Rive-Nord		359	364	443	446	497	525	586	617
Laval et Rive-Nord		384	382	485	487	524	547	621	648
Rive-Sud	27	365	388	493	513	532	564	613	627
	28	346	365	480	498	555	559	640	612
	29	**	**	447	454	531	545	575	569
	30	**	**	492	510	559	601	629	621
	31	**	**	418	429	494	537	578	611
Rive-Sud		358	380	483	501	540	563	614	617
St-Jérôme	32	**	314	421	418	441	472	539	574
Total		423	441	505	528	552	575	687	710

*** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

Délimitation des zones d'enquête

Zones	Villes et / ou quartiers des villes de Montréal et Laval	Limites des quartiers de la ville de Montréal
1	Centre-ville de Montréal	Fleuve St-Laurent (sud), Voie Camilien Houde et Duluth (nord), Amherst (est), limites Westmount (Ouest)
2	Sud-Ouest de Montréal, Verdun (incluant Ile des Soeurs)	Fleuve St-Laurent (sud), canal Lachine et limites Westmount (nord), Guy et Autoroute Bonaventure (est), limites LaSalle (ouest)
3	LaSalle	
4	NDG (Mtl), Côte St-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	Canal Lachine (sud), limites Côte St-Luc et Hampstead (nord), boul, Décarie et limites Westmount (est), limites Montréal-Ouest et St-Pierre (ouest)
5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont	Limites Westmount et Camilien Houde (sud), limites Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul, Décarie (ouest)
6	Plateau Mt-Royal (Mtl), Villeray (Mtl)	Duluth et Rachel (sud), boul, Métropolitain (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et Ville Mont-Royal (ouest)
7	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)	Fleuve St-Laurent (sud), rue Sherbrooke et boul, St-Joseph/Rosemont (nord), Viau (est), Amherst (ouest)
8	Rosemont (Mtl)	Boul, St-Joseph et Rosemont (sud), Jarry et limites St-Léonard (nord), limites St-Léonard et boul, l'Assomption (est), d'Iberville (Ouest)
9	Anjou, St-Léonard	
10	Ahuntsic (Mtl), Montréal-Nord	Boul, Métropolitain et Jarry (sud), Rivière-des-Prairies (nord), limites Montréal-Nord et St-Léonard (est), voie ferrée (ouest)
11	Cartierville (Mtl), St-Laurent	limites Ville St-Laurent (sud), Rivière-des-Prairies (nord), voie ferrée (est), limites Pierrefonds (ouest)
12	Dorval, Lachine, Ville St-Pierre	
13	Baie- d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, MRC de Vaudreuil-Soulanges	
14	DDO, Ile Bizard, Pierrefonds, Roxboro, Ste-Genève	
15	Mercier (Mtl)	Fleuve St-Laurent (sud), limites St-Léonard et Anjou (nord), limites Montréal-Est (est), boul, l'Assomption et Viau, voie ferrée (ouest)
16	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Riv,-des-Prairies (Mtl), Mtl-Est	Fleuve St-Laurent (sud), Riv,-des-Prairies (nord), bout de l'Ile (est), limites Mtl-Nord et Mtl-Est (ouest)
17	Chomedey, Ste-Dorothée (Laval)	
18	Laval-des-Rapides (Laval)	
19	Pont-Viau (Laval)	
20	St-François, St-Vincent, Duvernay (Laval)	
21	Vimont, Auteuil (Laval)	
22	Laval-Ouest, Fabreville, Ste-Rose (Laval)	
23	MRC Deux-Montagnes et Mirabel	
24	MRC Ste-Thérèse de Blainville	
25	MRC Les Moulins	
26	MRC L'Assomption	
27	Longueuil	
28	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, St-Hubert, St-Lambert	
29	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu	
30	Beloil, McMasterville, St-Amable, St-Basile le Grand, St-Bruno de Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu de Beloil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme	