



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

26 Novembre 2001

Marché locatif : le marché se reserre de nouveau

Le marché de la région métropolitaine de Montréal s'est de nouveau resserré. Le taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée comprenant trois logements et plus s'établit maintenant à 0,6 %, ce qui représente une baisse par rapport au taux de 1,5 % enregistré en octobre de l'année 2000.

Plusieurs facteurs permettent d'expliquer un tel resserrement du marché locatif. Le niveau d'emploi élevé chez les jeunes et l'arrivée de nouveaux habitants dans la région métropolitaine de Montréal ont continué à stimuler la demande de logements locatifs. De plus, l'offre de logements ne parvient pas à répondre à la demande puisque la construction dans ce secteur est faible car les coûts de construction sont élevés. Au cours de la dernière année, les conditions du marché se sont davantage resserrées, ce qui rend la recherche d'un logement plus difficile.

Le dynamisme du marché de la revente et de la construction d'habitations destinées aux propriétaires-occupants a toutefois contribué à freiner la demande de logements locatifs. Ceux qui étaient locataires et qui ont accédé à la propriété ont dans une certaine mesure contribué à libérer des logements, permettant à d'autres locataires d'entrer sur le marché.

Il ne faut pas perdre de vue que la dynamique actuelle du marché locatif est récente. Au milieu des années 80, le marché était très serré et, pendant longtemps, soit à compter du début des années 90, il y a eu un surplus de logements locatifs. Le surplus s'est graduellement résorbé, et depuis trois ans le marché fait face à une forte demande.

Les logements disponibles sont plus rares dans tous les secteurs de la région métropolitaine de Montréal, de même que pour toutes les tailles de logements. De façon générale, les loyers moyens ont augmenté de 4,2 %.

Taux d'inoccupation des appartements	2000	2001
Studios	2,5 %	1,5 %
Une chambre	1,6 %	0,6 %
Deux chambres	1,3 %	0,5 %
Trois chambres et plus	1,2 %	0,4 %
Total	1,5 %	0,6 %

Loyers moyens des appartements	2000	2001
Studios	380 \$	404 \$
Une chambre	458 \$	476 \$
Deux chambres	509 \$	529 \$
Trois chambres et plus	630 \$	650 \$

Nombre de logements (2001)	Vacants	Univers
Studios	658	44 748
Une chambre	833	141 666
Deux chambres	1 171	217 595
Trois chambres et plus	255	58 128
Total	2 917	462 138

Sandra Girard (514) 283-5075
SCHL - Centre d'analyse de marché
sgirard@schl.ca



**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	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	1,4	0,9	0,3	0,5	3,3	1,7	0,2	0,2	1,2	0,8
2	3,7	2,4	3,1	0,1	2,5	0,5	5,9	1,5	3,5	0,7
3	8,8	6,5	1,8	0,6	0,7	0,9	0,0	0,0	1,5	1,0
4	1,5	1,2	1,0	1,1	0,9	0,9	1,4	0,4	1,1	1,0
5	0,8	0,5	1,4	0,1	0,4	0,1	1,0	0,0	0,9	0,1
6	3,5	0,6	2,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	1,1	0,2
7	2,9	4,7	1,9	0,5	1,4	1,1	1,3	1,2	1,7	1,3
8	2,6	1,3	1,7	0,2	1,4	0,0	0,1	**	1,7	0,2
9	1,3	4,8	2,1	0,8	0,8	0,4	0,2	0,1	1,0	0,6
10	2,9	0,9	1,5	1,1	1,5	0,9	0,0	0,4	1,5	0,9
11	3,3	0,4	1,4	0,4	3,7	0,1	0,6	0,1	2,5	0,3
12	1,7	5,9	3,2	1,2	3,2	0,6	1,8	0,0	2,9	1,0
13	0,6	1,3	0,9	0,5	1,1	0,5	0,0	0,2	0,9	0,5
14	3,4	1,3	0,8	1,4	1,5	0,2	0,2	0,0	1,4	0,6
15	2,9	0,0	0,7	0,4	2,4	0,3	**	0,0	1,6	0,3
16	1,6	1,6	3,4	1,2	1,6	2,5	2,3	1,2	2,0	2,1
Île de Montréal	2,4	1,4	1,6	0,5	1,4	0,6	1,3	0,4	1,6	0,6
Laval										
17	6,8	**	0,3	0,9	0,6	0,5	0,0	0,7	0,8	0,7
18	0,0	0,0	0,9	1,1	0,5	0,0	1,4	1,3	0,7	0,3
19	**	**	3,0	**	1,4	1,2	0,4	0,0	1,5	0,7
20	**	**	4,1	1,8	1,5	0,1	**	**	2,2	0,5
21	**	**	1,2	0,2	1,2	0,1	0,0	0,0	1,0	0,2
22	**	**	1,5	1,4	0,0	0,0	**	**	0,6	0,4
Laval	3,1	1,2	1,3	0,9	0,7	0,3	0,6	0,5	1,0	0,5
Rive-Nord										
23	**	**	0,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
24	**	**	1,3	1,5	1,3	0,5	0,3	0,0	1,1	0,5
25	**	**	0,5	0,6	0,0	0,2	0,0	1,0	0,1	0,5
26	**	**	2,5	0,2	0,1	0,1	0,5	0,0	0,7	0,1
Rive-Nord	2,6	1,3	1,2	0,7	0,5	0,3	0,3	0,1	0,6	0,3
Laval et Rive-Nord	3,0	1,2	1,3	0,9	0,6	0,3	0,4	0,3	0,8	0,4
Rive-Sud										
27	4,0	4,7	2,6	1,0	1,7	0,7	2,0	0,4	2,1	0,9
28	1,9	0,0	0,7	0,6	1,4	0,6	0,5	0,2	1,1	0,5
29	**	**	1,8	1,4	1,0	0,3	1,2	0,8	1,2	0,6
30	**	**	0,0	0,0	0,2	0,6	0,0	1,1	0,3	0,8
31	**	**	1,7	1,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,9	1,3
Rive-Sud	3,0	2,8	1,8	0,9	1,3	0,6	1,2	0,5	1,5	0,7
St-Jérôme										
32	5,1	**	2,3	1,3	2,1	0,6	2,7	1,4	2,6	0,9
Total	2,5	1,5	1,6	0,6	1,3	0,5	1,2	0,4	1,5	0,6

** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

Loyers moyens 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 +	
		2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Île de Montréal	1	457	482	659	696	844	885	1 080	1 233
	2	411	424	415	432	454	476	504	509
	3	327	370	437	453	525	550	***	717
	4	388	415	536	572	719	754	1 028	1 161
	5	375	407	483	514	628	644	749	742
	6	333	359	393	402	437	457	648	649
	7	350	368	374	398	450	463	549	552
	8	357	349	392	377	448	450	524	**
	9	343	372	441	452	494	508	567	581
	10	338	350	394	399	441	457	517	529
	11	371	379	476	503	582	601	620	621
	12	351	355	441	445	504	537	556	604
	13	422	438	577	623	638	679	739	802
	14	383	442	488	521	569	603	669	655
	15	345	454	426	459	475	525	**	634
	16	351	375	391	392	462	456	557	584
Île de Montréal		382	407	460	481	514	535	647	674
Laval	17	440	**	550	538	580	596	805	793
	18	365	377	423	417	496	501	565	579
	19	**	**	422	**	440	450	488	477
	20	**	**	433	458	459	480	**	**
	21	**	**	411	412	480	494	595	619
	22	**	**	404	415	477	494	**	**
Laval		382	385	479	474	513	525	647	645
Rive-Nord	23	**	**	385	408	479	494	555	538
	24	**	**	410	408	469	488	594	581
	25	**	**	417	436	497	515	610	586
	26	**	**	416	416	460	468	517	554
Rive-Nord		343	377	409	419	474	490	572	570
Laval et Rive-Nord		369	381	455	455	497	510	609	607
Rive-Sud	27	337	352	460	465	510	514	574	576
	28	373	349	452	470	508	547	589	609
	29	**	**	413	444	484	500	542	539
	30	**	**	458	500	513	561	618	628
	31	**	**	399	411	474	495	556	575
Rive-Sud		394	359	452	465	505	527	576	588
St-Jérôme	32	298	**	378	386	424	437	497	531
Total		380	404	458	476	509	529	630	650

*** 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-Geneviève	
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, St-Philippe	
30	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile le Grand, St-Bruno de Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu de Beloeil, Varennes	
31	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame du Bon Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias	
32	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme	