

# 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

26 NOVEMBRE 2002

### Région du Grand Montréal : La recherche d'un logement locatif est toujours aussi difficile

Selon les résultats de l'enquête annuelle sur les logements locatifs, menée en octobre dernier par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la recherche d'un logement locatif est toujours aussi difficile dans la région métropolitaine de Montréal. Le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois logements et plus s'établit maintenant à 0,7 % comparativement à 0,6 %, en octobre 2001.

La demande de logements locatifs dans la région de Montréal demeure très forte car elle est stimulée par une importante croissance de l'emploi et de la migration. Par contre, en raison de la faiblesse des taux hypothécaires, le marché de la revente est très dynamique, et la construction résidentielle bat son plein, ce qui donne un peu de répit à la demande de logements locatifs. Plusieurs ménages-locataires ont décidé de faire le saut vers la propriété. Des logements locatifs se sont donc libérés, ce qui a permis à d'autres ménages d'entrer sur le marché locatif. Pour sa part, l'offre de logements locatifs met du temps à s'ajuster, et ce, même si la construction reprend.

Le marché locatif est serré partout dans la région métropolitaine, et ce, pour toutes les tailles de logements. Dans ce contexte, le marché avantage les propriétaires, et la hausse du loyer moyen est plus soutenue. Par rapport à l'année 2001, le loyer moyen des logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée a augmenté de 5,5 %.

Ailleurs au Québec, le taux d'inoccupation a diminué dans la plupart des régions métropolitaines de recensement (RMR). La région de Québec affiche le plus faible taux d'inoccupation (0,3 %). Elle est suivie de très près par celle de Gatineau (0,5 %).

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

F220F-2002

Taux d'inoccupation des appartements	2001	2002
Studios	1,5 %	1,3 %
Une chambre	0,6 %	0,7 %
Deux chambres	0,5 %	0,5 %
Trois chambres et plus	0,4 %	1,1 %
Total	0,6 %	0,7 %

Loyers moyens des appartements	2001	2002
Studios	404 \$	423 \$
Une chambre	476 \$	505 \$
Deux chambres	529 \$	552 \$
Trois chambres et plus	650 \$	687 \$

Nombre de logements (2002)	Vacants	Univers
Studios	613	47 749
Une chambre	903	137 199
Deux chambres	1 063	211 694
Trois chambres et plus	773	68 372
Total	3 352	465 014



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	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	0,9	1,3	0,5	0,8	1,7	1,7	0,2	1,6	0,8	1,2
2	2,4	1,4	0,1	2,3	0,5	1,5	1,5	0,3	0,7	1,5
3	6,5	0,1	0,6	0,4	0,9	0,1	0,0	0,0	1,0	0,2
4	1,2	0,9	1,1	1,0	0,9	1,1	0,4	1,9	1,0	1,1
5	0,5	0,7	0,1	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,1	0,4
6	0,6	1,2	0,2	0,3	0,0	0,1	0,0	1,7	0,2	0,7
7	4,7	2,5	0,5	1,3	1,1	0,8	1,2	3,1	1,3	1,6
8	1,3	0,9	0,2	0,1	0,0	0,2	**	0,0	0,2	0,3
9	4,8	5,7	0,8	0,1	0,4	0,1	0,1	0,7	0,6	0,4
10	0,9	1,0	1,1	0,7	0,9	0,4	0,4	0,0	0,9	0,5
11	0,4	1,1	0,4	0,3	0,1	0,4	0,1	0,2	0,3	0,4
12	5,9	3,4	1,2	1,2	0,6	0,8	0,0	1,0	1,0	1,2
13	1,3	1,3	0,5	1,4	0,5	0,7	0,2	0,7	0,5	0,9
14	1,3	0,2	1,4	0,8	0,2	1,1	0,0	0,5	0,6	0,9
15	0,0	0,5	0,4	0,1	0,3	0,0	0,0	4,9	0,3	0,7
16	1,6	0,6	1,2	0,3	2,5	0,2	1,2	2,8	2,1	0,6
<b>Île de Montréal</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>
Laval	**	0,2	0,9	0,3	0,5	0,3	0,7	0,5	0,7	0,3
17	**	0,2	0,9	0,3	0,5	0,3	0,7	0,5	0,7	0,3
18	0,0	0,0	1,1	0,1	0,0	0,1	1,3	1,3	0,3	0,2
19	**	**	**	**	1,2	0,0	0,0	0,8	0,7	0,9
20	**	**	1,8	1,8	0,1	1,0	**	**	0,5	1,1
21	**	**	0,2	0,0	0,1	1,0	0,0	0,0	0,2	0,7
22	**	**	1,4	0,3	0,0	0,2	**	**	0,4	0,3
<b>Laval</b>	<b>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
Rive-Nord	**	**	0,6	0,3	0,0	0,1	0,0	1,1	0,1	0,3
23	**	**	0,6	0,3	0,0	0,1	0,0	1,1	0,1	0,3
24	**	**	1,5	0,1	0,5	0,3	0,0	0,0	0,5	0,2
25	**	**	0,6	0,0	0,2	0,2	1,0	1,7	0,5	0,4
26	**	**	0,2	0,8	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2
<b>Rive-Nord</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Laval et Rive-Nord</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
Rive-Sud	4,7	1,6	1,0	0,4	0,7	0,4	0,4	0,3	0,9	0,4
27	4,7	1,6	1,0	0,4	0,7	0,4	0,4	0,3	0,9	0,4
28	0,0	3,5	0,6	0,2	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	0,4
29	**	**	1,4	0,5	0,3	0,4	0,8	0,4	0,6	0,4
30	**	**	0,0	0,0	0,6	0,8	1,1	0,0	0,8	0,5
31	**	**	1,9	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,1
<b>Rive-Sud</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>
St-Jérôme	**	**	1,3	1,0	0,6	1,2	1,4	1,5	0,9	1,2
32	**	**	1,3	1,0	0,6	1,2	1,4	1,5	0,9	1,2
<b>Total</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

\*\* 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 +	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Île de Montréal	1	482	549	696	757	885	1 006	1 233	1 354
	2	424	439	432	459	476	482	509	548
	3	370	361	453	448	550	566	717	710
	4	415	432	572	610	754	803	1 161	1 320
	5	407	416	514	553	644	665	742	852
	6	359	375	402	431	457	488	649	691
	7	368	376	398	398	463	480	552	565
	8	349	335	377	395	450	461	**	599
	9	372	369	452	469	508	531	581	641
	10	350	366	399	423	457	474	529	562
	11	379	396	503	529	601	624	621	625
	12	355	389	445	476	537	543	604	649
	13	438	478	623	620	679	755	802	764
	14	442	435	521	537	603	652	655	671
	15	454	403	459	466	525	521	634	645
	16	375	371	392	396	456	470	584	543
<b>Île de Montréal</b>		<b>407</b>	<b>428</b>	<b>481</b>	<b>510</b>	<b>535</b>	<b>562</b>	<b>674</b>	<b>711</b>
Laval	17	**	440	538	596	596	618	793	842
	18	377	376	417	453	501	517	579	569
	19	**	**	**	**	450	479	477	504
	20	**	**	458	487	480	486	**	**
	21	**	**	412	430	494	530	619	598
	22	**	**	415	414	494	512	**	**
<b>Laval</b>		<b>385</b>	<b>395</b>	<b>474</b>	<b>510</b>	<b>525</b>	<b>546</b>	<b>645</b>	<b>658</b>
Rive-Nord	23	**	**	408	463	494	501	538	588
	24	**	**	408	427	488	495	581	596
	25	**	**	436	445	515	511	586	599
	26	**	**	416	437	468	484	554	553
<b>Rive-Nord</b>		<b>377</b>	<b>359</b>	<b>419</b>	<b>443</b>	<b>490</b>	<b>497</b>	<b>570</b>	<b>586</b>
<b>Laval et Rive-Nord</b>		<b>381</b>	<b>384</b>	<b>455</b>	<b>485</b>	<b>510</b>	<b>524</b>	<b>607</b>	<b>621</b>
Rive-Sud	27	352	365	465	493	514	532	576	613
	28	349	346	470	480	547	555	609	640
	29	**	**	444	447	500	531	539	575
	30	**	**	500	492	561	559	628	629
	31	**	**	411	418	495	494	575	578
<b>Rive-Sud</b>		<b>359</b>	<b>358</b>	<b>465</b>	<b>483</b>	<b>527</b>	<b>540</b>	<b>588</b>	<b>614</b>
St-Jérôme	32	**	**	<b>386</b>	<b>421</b>	<b>437</b>	<b>441</b>	<b>531</b>	<b>539</b>
<b>Total</b>		<b>404</b>	<b>423</b>	<b>476</b>	<b>505</b>	<b>529</b>	<b>552</b>	<b>650</b>	<b>687</b>

\*\*\* Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

**Délimitation des zones d'enquête**

<b>Zones</b>	<b>Villes et / ou quartiers des villes de Montréal et Laval</b>	<b>Limites des quartiers de la ville de Montréal</b>
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), Villera (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	