



2001

2<sup>e</sup> trimestre

# Analyse

## DU MARCHÉ DE LA REVENTE du Montréal métropolitain

- **Le marché de la revente continue de battre des records**
- **La vigueur du marché est soutenue par la banlieue**
- **Les inscriptions se font de plus en plus rares**
- **Secteurs plus dispendieux : un certain essoufflement se fait sentir**
- **Reprises : le marché est moins risqué**
- **Un contexte favorable à l'immobilier**

**Chambre immobilière du Grand Montréal**  
Greater Montréal Real Estate Board



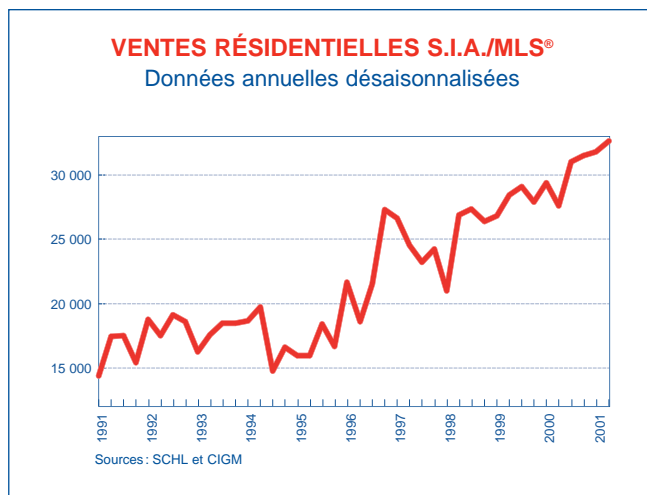
AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Cette publication est rendue possible grâce à la collaboration de la CIGM qui fournit les données informatiques, et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui en fait l'analyse conjoncturelle.



## LE MARCHÉ DE LA REVENTE CONTINUE DE BATTRE DES RECORDS

Après avoir démarré l'année sur une note fort encourageante, voilà qu'au deuxième trimestre, les reventes de la région métropolitaine de Montréal se raffermissent davantage. Au total, 10 641 ventes ont été enregistrées sur le réseau S.I.A./MLS®, ce qui représente une hausse de près de 20 % par rapport au niveau d'activité réalisé en 2000. Si le rythme observé d'avril à juin se maintenait pendant un an, cela représenterait 32 655 transactions, un sommet encore jamais atteint au cours de la dernière décennie.



Pour un deuxième trimestre consécutif, les reventes de tous les produits ont affiché une progression par rapport à l'année 2000. Les plex sont de plus en plus populaires auprès des acheteurs suivis de très près par les copropriétés. Au deuxième trimestre, les reventes de ces produits ont enregistré des hausses respectives de 26 % et 22 % comparativement à l'an dernier. Par ailleurs, depuis le début de l'année, les reventes des plex et des copropriétés présentent une bonne longueur d'avance par rapport à l'année dernière : elles se sont intensifiées de près de 20 %.

Dans un contexte où le marché des logements locatifs de la région métropolitaine de Montréal fait face à une rareté d'unités, le marché des plex présente des opportunités d'investissements très intéressantes pour les acheteurs. Sur l'Île de Montréal, le marché des plex est équilibré. Cela signifie que les forces du marché n'avantagent pas plus les vendeurs que les acheteurs. Toutefois, il y a moins d'aubaines qu'à pareille date l'an passé. Le nombre de vendeurs par acheteur s'est resserré, passant ainsi de 12 à 9. Par contre, à Laval, de même que sur la Rive-Nord et sur la Rive-Sud, le marché favorise encore les acheteurs.

La copropriété est de loin la formule la plus abordable dans le marché. Pas étonnant que ce produit soit si populaire auprès des premiers acheteurs et qu'il se démarque depuis quatre ans. La copropriété demeure toutefois un produit correspondant davantage à la réalité de la ville. Comme le dit si bien l'adage, c'est la rareté qui détermine le prix. La rareté des terrains en ville se répercute inévitablement sur le prix des logements. La copropriété est alors une formule qui permet de réduire les coûts et est donc très intéressante pour les accédants à la propriété ayant un budget plus limité. Au cours du deuxième trimestre, à elle seule, l'Île de Montréal s'est accaparée près de 65 % de l'ensemble des reventes de copropriétés et cette proportion est relativement stable dans le temps. Soulignons que depuis le début de l'année, l'activité s'est principalement raffermie dans le secteur est de l'Île.

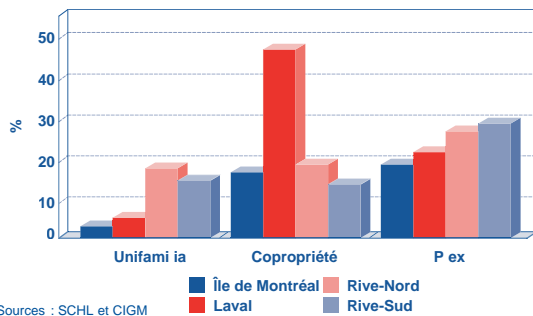
Les reventes de maisons unifamiliales ont quant à elles enregistré une progression nettement plus modeste que les autres produits et cette situation persiste depuis 1998. Bien que les transactions aient progressé de 16 % par rapport à l'année dernière, il n'en demeure pas moins que la maison unifamiliale demeure le produit le plus transigé dans le marché.



## LA VIGUEUR DU MARCHÉ EST SOUTENUE PAR LA BANLIEUE

Si le marché a affiché une si bonne performance depuis le début de l'année, c'est grâce à une demande particulièrement soutenue en banlieue. Les reventes dans les secteurs de Laval, de la Rive-Nord et de la Rive-Sud ont affiché des hausses de beaucoup supérieures à celle de l'Île de Montréal, et ce, pour la plupart des produits.

### CROISSANCE EN % DES REVENTES PAR SECTEUR (1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2001 PAR RAPPORT À 2000)

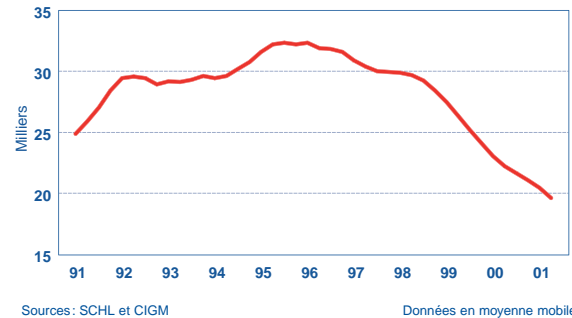


Les transactions d'unifamiliales sur l'Île ont augmenté de 4 % au cours du deuxième trimestre, alors que sur la Rive-Nord et la Rive-Sud, elles ont monté respectivement de 28 % et 25 %. Bien que le marché soit plus petit, les reventes de copropriétés ont augmenté de 75 % à Laval et de 38 % sur la Rive-Nord contre une hausse de 18 % sur l'Île de Montréal. Puis finalement dans le marché des plex, l'activité s'est intensifiée de 24 % sur l'Île de Montréal, comparativement à une hausse de 42 % à Laval et de 41 % sur la Rive-Sud.

## LES INSCRIPTIONS SE FONT DE PLUS EN PLUS RARES

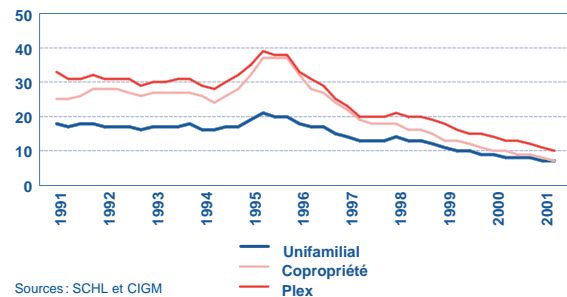
Alors que la demande demeure soutenue et bat des records, l'offre quant à elle, se resserre de plus en plus. Le nombre de propriétés inscrites sur le marché a amorcé une tendance à la baisse à compter de 1997, et depuis, l'offre ne cesse de diminuer. Le marché favorise donc les vendeurs et par conséquent le nombre de vendeurs par acheteur tend à se resserrer de plus en plus. Soulignons que ce phénomène est observé pour tous les produits, de même que dans les grands secteurs de la région métropolitaine de Montréal.

### INSCRIPTIONS RÉSIDENTIELLES S.I.A./MLS®



À la mi-décennie, c'est le phénomène inverse qui était observé dans le marché. Alors que la demande se retrouvait dans un creux, l'offre quant à elle atteignait un sommet. À cette période, le marché était très défavorable aux vendeurs. Pour l'unifamilial, il y avait alors près de 20 vendeurs pour chaque acheteur, tandis que pour les condominiums et les plex, le nombre de vendeurs par acheteur était pratiquement deux fois plus important. Dans le marché actuel, il y a moins de 10 vendeurs pour chaque acheteur et l'écart entre les différents produits s'est rétréci. Les aubaines sont donc de plus en plus rares.

### NOMBRE DE VENDEURS PAR ACHETEUR, PAR PRODUIT



## SECTEURS PLUS DISPENDIEUX : UN CERTAIN ESSOUFFLEMENT SE FAIT SENTIR

L'évolution du marché depuis le début de l'année dans les secteurs plus dispendieux de l'Île de Montréal, soit le secteur ouest (zones 1 et 2) et la partie centrale (zone 4) de l'Île, laisse sentir un certain essoufflement.

D'une part, la tendance de l'offre de maisons unifamiliales dans les zones 1, 2 et 4 montre un léger



r revirement à la hausse et d'autre part, les ventes dans les zones 1 et 4 se sont légèrement repliées au cours du premier semestre. Les prochains mois seront intéressants à observer, puisqu'ils indiqueront si le ralentissement se confirme dans les secteurs plus dispendieux.

Quoi qu'il en soit, le marché dans ces zones favorise actuellement les vendeurs et pourrait très bien dans quelques mois tendre vers l'équilibre, soit un retour à des conditions de marché plus « normales ».

## REPRISES : LE MARCHÉ EST MOINS RISQUÉ

La baisse du taux de reventes de reprises s'est poursuivie au cours de l'année 2000. Dans l'ensemble des reventes, la part des reprises est passée de 7 % à 4 %. Le marché est donc de moins en moins risqué, d'autant plus que la part des reprises par rapport à l'ensemble des reventes enregistrées sur le réseau S.I.A./MLS® est deux fois moins importante que la moyenne des sept dernières années (8 %).

Les années les plus difficiles sont maintenant passées. Depuis 1998, la situation s'est passablement améliorée. La croissance économique et la baisse des faillites personnelles ont grandement contribué à ralentir les reventes de type reprise dans le marché.

Des résultats de 2000, il ressort que tous les types de produits présentent un taux de reprises moins élevé qu'en 1999. C'est du côté des copropriétés que l'amélioration a été la plus importante. Le taux de reprises est passé de 8 % à 5 %. Toutefois, ce produit de même que les plex (5 %) demeurent des produits un peu plus risqués que l'unifamilial (4 %).

### VENTE DE REPRISES PAR SECTEUR ET PRODUIT RÉSIDENTIEL EN 2000

En % des ventes S.I.A./MLS®

	Île de Montréal	Laval	Rive-Nord	Rive-Sud	TOTAL
MAISONS	2 %	5 %	6 %	5 %	4 %
CONDOS	3 %	5 %	11 %	8 %	5 %
PLEX	4 %	6 %	7 %	10 %	5 %
TOTAL	3 %	5 %	7%	6 %	4 %

Sources : SCHL et CIGM

Historiquement, l'Île de Montréal est le secteur où le taux de reventes des reprises est le moins élevé. En banlieue, la situation a toujours été un peu plus problématique et plus particulièrement pour les copropriétés sur la Rive-Nord. Le taux de reventes des reprises de copropriétés est historiquement élevé (moyenne 1994 à 2000 : 22 %). Cependant, il est important de souligner que l'année 2000 a été marquée par une nette amélioration. Le taux de reventes des reprises qui se situait à 23 % a diminué, pour passer à 11 % en 2000. Également, la situation au chapitre de la copropriété s'est améliorée sur la Rive-Sud et à Laval, mais de façon moins spectaculaire.

Puis finalement, soulignons que la situation des plex demeure difficile sur la Rive-Sud (10 %). Le taux de reventes des reprises, bien qu'il se soit amélioré par rapport à l'année 1999 (14 %), demeure tout de même plus important que dans les autres secteurs de la région métropolitaine de Montréal.

## UN CONTEXTE FAVORABLE À L'IMMOBILIER

Après un début d'année rempli d'inquiétudes, le paysage économique s'est généralement fait plus apaisant ces derniers mois. En gros, l'idée d'une récession en 2001 a fait place à celle-ci : une croissance qui, par rapport à ces dernières années, ne serait finalement que plus modérée.

Le marché du travail montréalais suit une logique similaire. Le deuxième semestre de l'an 2000 s'était traduit par une perte de 40 000 emplois, alors que les six premiers mois de 2001 ont plutôt fait place à un gain de 48 000 postes. Le terrain perdu a donc été plus que rattrapé.

On note un mouvement similaire du côté de la confiance des consommateurs québécois. Le repli d'optimisme enregistré au premier trimestre n'aura été que passager, les mois d'avril à juin ayant ramené le moral des ménages à leur niveau élevé des dernières années.

Et dans un contexte où les taux hypothécaires demeurent stables et à des niveaux historiquement faibles, la situation économique aura été somme toute favorable au marché immobilier ces derniers mois. Le sommet qui vient d'être atteint au niveau des transactions en est certes un reflet des plus éloquentes.



Zone 1	Baie d'Urfé • Beaconsfield • Dorval • Kirkland • Lachine • Pointe-Claire • Sainte-Anne-de-Bellevue • Senneville
Zone 2	Dollard-des-Ormeaux • Pierrefonds • Roxboro • Sainte-Geneviève • Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard
Zone 3	Ahuntsic • Saint-Laurent
Zone 4	Centre-Ouest • Côte-des-Neiges • Côte-Saint-Luc • Hampstead • Île-des-Sœurs • Montréal-Ouest • Mont-Royal • Notre-Dame-de-Grâce • Outremont • Westmount
Zone 5	LaSalle • Sud-Ouest • Verdun (excluant Île-des-Sœurs) • Ville Saint-Pierre
Zone 6	Centre • Plateau Mont-Royal • Villeray
Zone 7	Hochelaga-Maisonneuve • Mercier • Rosemont • Saint-Michel
Zone 8	Anjou • Montréal-Nord • Saint-Léonard
Zone 9	Montréal-Est • Pointe-aux-Trembles • Rivière-des-Prairies
Zone 10	Duvernay • Laval-des-Rapides • Pont-Viau • Vimont
Zone 11	Chomedey • Fabreville • Laval-Ouest • Laval-sur-le-Lac • Sainte-Dorothée • Sainte-Rose
Zone 12	Auteuil • Saint-François • Saint-Vincent-de-Paul
Zone 13	Deux-Montagnes • Mirabel • Oka • Pointe-Calumet • Saint-Eustache • Saint-Joseph-du-Lac • Sainte-Marthe-sur-le-Lac • Saint-Placide
Zone 14	Blainville • Boisbriand • Lorraine • Rosemère • Sainte-Thérèse
Zone 15	Bois-des-Filion • Lachenaie • La Plaine • Mascouche • Sainte-Anne-des-Plaines • Terrebonne
Zone 16	Charlemagne • Le Gardeur • Repentigny • Saint-Sulpice
Zone 17	Brossard • Greenfield-Park • Saint-Lambert
Zone 18	Lemoine • Longueuil • Saint-Hubert
Zone 19	Boucherville • Saint-Amable • Saint-Bruno-de-Montarville • Sainte-Julie • Varennes
Zone 20	Belœil • Carignan • Chambly • McMasterville • Mont-Saint-Hilaire • Notre-Dame-de-Bon-Secours • Otterburn Park • Richelieu • Saint-Basile-Le-Grand • Saint-Mathias-sur-Richelieu • Saint-Mathieu-de-Belœil
Zone 21	Candiac • Delson • La Prairie • Sainte-Catherine-d'Alexandrie • Saint-Constant • Saint-Mathieu • Saint-Philippe
Zone 22	Beauharnois • Châteauguay • Lery • Maple Grove • Melocheville • Mercier • Saint-Isidore
Zone 23	Hudson • Île-Cadieux • Île-Perrot • Notre-Dame-de-l'Île-Perrot • Pincourt • Pointe-des-Cascades • Pointe-du-Moulin • Saint-Lazare • Terrasse-Vaudreuil • Vaudreuil-Dorion • Vaudreuil-sur-le-Lac
Zone 24	Iberville • Saint-Athanase • Saint-Jean • Saint-Luc
Zone 25	Bellefeuille • Lafontaine • Saint-Antoine • Saint-Jérôme



Zones de marché	VENTES S.I.A./MLS®					INSCRIPTIONS EN VIGUEUR SUR S.I.A./MLS®					ÉCART PRIX Vente / Inscrit
	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2000 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2000 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>											
zone 1	353	392	-10%	747	-4%	498	457	9%	483	7%	6%
zone 2	376	337	12%	824	9%	461	410	13%	459	2%	6%
zone 3	147	142	4%	287	8%	265	312	-15%	273	-17%	11%
zone 4	260	249	4%	471	-2%	542	453	20%	513	15%	10%
zone 5	72	58	24%	160	1%	99	117	-16%	110	-20%	11%
zone 6	49	43	14%	87	19%	73	88	-17%	84	-2%	10%
zone 7	94	94	0%	185	1%	139	194	-28%	155	-26%	9%
zone 8	83	93	-11%	168	-9%	163	202	-19%	187	-17%	11%
zone 9	235	198	19%	483	15%	564	683	-17%	626	-14%	9%
sous-total	1 669	1 606	4%	3 412	3%	2 804	2 916	-4%	2 889	-5%	8%
<b>LAVAL</b>											
zone 10	257	247	4%	502	4%	357	500	-28%	404	-26%	9%
zone 11	567	556	2%	1 139	1%	821	1 108	-26%	916	-25%	8%
zone 12	194	154	26%	409	16%	372	415	-10%	402	-12%	8%
sous-total	1 018	957	6%	2 050	5%	1 550	2 023	-23%	1 722	-22%	8%
<b>RIVE-NORD</b>											
zone 13	466	357	31%	895	21%	747	839	-11%	812	-11%	9%
zone 14	454	376	21%	843	9%	766	782	-2%	825	-3%	8%
zone 15	532	409	30%	1 107	19%	989	1 251	-21%	1 108	-18%	8%
zone 16	263	196	34%	561	22%	602	749	-20%	674	-14%	9%
sous-total	1 715	1 338	28%	3 406	17%	3 104	3 622	-14%	3 419	-12%	8%
<b>RIVE-SUD</b>											
zone 17	331	270	23%	601	14%	497	591	-16%	535	-15%	9%
zone 18	482	405	19%	919	9%	668	850	-21%	776	-19%	8%
zone 19	422	349	21%	826	11%	627	737	-15%	708	-10%	8%
zone 20	357	311	15%	755	13%	810	935	-13%	882	-9%	8%
zone 21	384	253	52%	672	31%	604	678	-11%	688	-5%	8%
zone 22	214	170	26%	405	10%	358	426	-16%	401	-10%	9%
sous-total	2 190	1 758	25%	4 178	14%	3 563	4 218	-16%	3 990	-11%	8%
<b>VAUDREUIL-SOULANGES</b>											
	366	339	8%	733	0%	598	632	-5%	663	-3%	7%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN</b>											
	<b>6 958</b>	<b>5 998</b>	<b>16%</b>	<b>13 779</b>	<b>10%</b>	<b>11 619</b>	<b>13 410</b>	<b>-13%</b>	<b>12 682</b>	<b>-12%</b>	<b>8%</b>
<b>AGGLO. DE SAINT-JEAN</b>											
	197	144	37%	347	25%	481	505	-5%	483	-4%	8%
<b>AGGLO. DE SAINT-JÉRÔME</b>											
	159	107	49%	290	33%	343	357	-4%	363	1%	9%

2<sup>e</sup> trimestre 2001

# Marché des maisons unifamiliales

Montréal métropolitain

ÉCART PRIX Vente / Inscrit	PRIX MOYEN S.I.A./MLS®					DÉLAI DE VENTE MOYEN				VENDEURS PAR ACHETEUR	
	2 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	Variation sur un an	Jan-Juin 2001	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	Jan-Juin 2001	Jan-Juin 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001
	\$	\$		\$		jours	jours	jours	jours		
6%	199 887	188 997	6%	196 071	8%	47	48	49	52	4	4
6%	164 493	147 967	11%	161 222	12%	39	45	42	53	4	4
11%	190 217	171 580	11%	181 624	6%	72	86	73	89	7	9
8%	414 034	347 290	19%	381 615	11%	69	65	71	67	7	6
12%	126 640	126 997	0%	131 180	2%	78	92	85	104	6	8
12%	163 492	141 068	16%	166 989	7%	97	84	91	84	7	8
11%	121 170	117 213	3%	124 115	7%	73	96	73	99	6	9
10%	132 457	129 556	2%	134 385	-2%	93	124	88	129	8	9
10%	116 006	114 076	2%	114 930	4%	120	121	119	123	11	13
8%	200 596	182 987	10%	189 843	7%	68	72	68	76	6	7
10%	132 123	120 859	9%	129 489	7%	81	98	86	100	6	9
9%	115 005	112 251	2%	111 946	4%	81	100	82	98	6	8
9%	103 707	106 064	-2%	103 999	3%	92	103	99	118	8	10
9%	117 173	113 477	3%	114 656	4%	83	100	86	102	6	9
9%	95 966	96 168	0%	94 543	0%	93	105	91	103	7	9
8%	146 520	148 480	-1%	143 709	4%	83	103	85	100	7	8
9%	96 184	96 348	0%	95 394	3%	102	129	106	123	8	10
9%	109 605	101 684	8%	108 819	7%	113	121	118	117	9	12
8%	111 508	111 731	0%	109 340	3%	96	114	99	111	8	10
9%	145 027	141 639	2%	144 861	1%	87	100	91	106	7	9
9%	113 163	109 499	3%	111 151	6%	87	96	91	98	7	9
8%	139 097	137 484	1%	136 808	2%	92	103	87	97	6	7
9%	117 583	115 776	2%	115 558	4%	107	105	105	108	9	11
9%	115 275	111 121	4%	113 141	7%	102	101	106	105	8	10
9%	89 973	85 427	5%	89 250	5%	98	90	96	91	8	9
9%	121 801	119 007	2%	120 066	4%	95	100	96	101	7	9
7%	142 351	131 691	8%	137 327	9%	67	76	69	82	6	7
<b>9%</b>	<b>138 568</b>	<b>134 350</b>	<b>3%</b>	<b>134 806</b>	<b>4%</b>	<b>86</b>	<b>94</b>	<b>87</b>	<b>96</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
9%	97 806	88 664	10%	95 328	8%	104	118	106	116	10	13
9%	92 371	86 464	7%	91 502	6%	107	91	110	106	10	12



Zones de marché	VENTES S.I.A./MLS®					INSCRIPTIONS EN VIGUEUR SUR S.I.A./MLS®					ÉCART PRIX Vente / Inscrit
	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2000 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2000 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2001 unités	Variation sur un an	
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>											
zone 1	39	39	0%	75	1%	56	59	-6%	54	-19%	6%
zone 2	82	99	-17%	183	2%	81	129	-37%	96	-34%	6%
zone 3	118	95	24%	205	0%	154	196	-22%	168	-19%	8%
zone 4	270	246	10%	493	2%	494	440	12%	490	7%	8%
zone 5	165	139	19%	329	20%	242	319	-24%	270	-19%	7%
zone 6	272	267	2%	500	13%	416	505	-18%	446	-17%	7%
zone 7	149	85	75%	259	45%	191	245	-22%	220	-16%	7%
zone 8	67	50	34%	146	47%	100	170	-41%	125	-32%	8%
zone 9	126	75	68%	237	46%	233	335	-31%	280	-23%	9%
sous-total	1 288	1 095	18%	2 427	16%	1 965	2 399	-18%	2 149	-16%	7%
<b>LAVAL</b>											
zone 11	132	68	94%	222	57%	125	196	-36%	153	-29%	7%
Autres zones	61	42	45%	123	29%	68	91	-26%	80	-24%	7%
sous-total	193	110	75%	345	46%	193	288	-33%	232	-28%	7%
<b>RIVE-NORD</b>											
	132	96	38 %	226	18%	225	306	-26%	263	-20%	7%
<b>RIVE-SUD</b>											
zone 17	112	105	7%	197	4%	158	178	-12%	175	-8%	8%
zone 18	133	104	28%	247	22%	226	313	-28%	265	-19%	8%
Autres zones	141	124	14%	261	12%	194	290	-33%	228	-27%	7%
sous-total	386	333	16%	705	13%	577	781	-26%	668	-20%	8%
<b>VAUDREUIL-SOULANGES</b>											
	26	26	0%	50	-7%	34	70	-51%	43	-45%	6%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN</b>											
	<b>2 025</b>	<b>1 660</b>	<b>22%</b>	<b>3 753</b>	<b>17%</b>	<b>2 995</b>	<b>3 843</b>	<b>-22%</b>	<b>3 354</b>	<b>-18%</b>	<b>7%</b>

**Tableau de bord de l'économie de la région de Montréal**

	2 <sup>e</sup> trim. 2001	1 <sup>er</sup> trim. 2001	4 <sup>e</sup> trim. 2000	3 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2000
Création (ou perte) d'emplois (1)	23 800	23 700	(31 400)	(8 200)	(9 200)
Taux de chômage (1)	8,2%	8,0%	7,9%	7,9%	7,8%
Variation de l'indice de l'offre d'emploi (1)	-6%	-3%	-1%	3%	1%
Taux annuel d'inflation	3,2%	2,7%	2,6%	2,5%	2,2%
Variation annuelle des loyers	1,0%	1,0%	0,8%	0,7%	0,7%
Variation annuelle du prix des maisons neuves	#N/A	5,1%	4,3%	3,9%	3,4%
Variation de l'indice de confiance des consommateurs (1)	3%	-3%	-3%	1%	4%
Moment propice pour faire un achat important, tel une maison (% de réponses positives)	61%	60%	56%	60%	56%

Sources : Statistiques Canada, Conference Board du Canada, Bureau du Surintendant des faillites, SCHL et CIGM  
Notes : (1) Données désaisonnalisées (2) Province de Québec (3) Données désaisonnalisées à taux annuel  
À moins d'indication contraire, les variations sont exprimées d'un trimestre à l'autre.

2<sup>e</sup> trimestre 2001

## Marché des copropriétés

Montréal métropolitain

ÉCART PRIX Vente/Inscrit	PRIX MOYEN S.I.A./MLS®					DÉLAI DE VENTE MOYEN				VENDEURS PAR ACHETEUR	
	2 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	Variation sur un an	Jan-Juin 2001	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	Jan-Juin 2001	Jan-Juin 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001
	\$	\$		\$		jours	jours	jours	jours		
8%	144 183	119 094	21%	128 988	19%	49	87	60	77	5	7
6%	84 031	81 825	3%	83 268	3%	44	62	53	67	5	6
8%	120 429	106 389	13%	117 854	5%	81	82	86	90	6	8
7%	198 024	195 583	1%	199 209	7%	74	80	77	89	6	7
8%	108 702	104 850	4%	105 454	0%	103	99	106	104	7	10
7%	136 287	123 010	11%	133 506	8%	75	96	76	95	6	9
9%	98 385	91 487	8%	96 514	10%	108	119	115	114	7	12
9%	105 292	97 608	8%	100 537	2%	119	108	111	123	8	14
9%	69 845	72 525	-4%	71 808	0%	140	158	141	150	10	18
8%	128 657	124 639	3%	125 844	3%	89	95	92	98	7	9
8%	94 175	86 352	9%	92 194	5%	79	103	78	107	6	11
8%	80 312	85 680	-6%	82 974	-4%	83	130	99	149	6	9
8%	89 794	86 095	4%	88 907	2%	80	113	85	124	6	10
9%	75 626	73 727	3%	75 784	1%	116	117	108	119	9	14
8%	110 126	103 178	7%	105 269	4%	78	115	86	108	7	8
9%	85 788	85 432	0%	84 646	0%	126	124	126	116	8	12
8%	86 409	82 765	4%	85 264	3%	99	143	108	130	7	11
9%	93 076	90 035	3%	90 638	2%	103	128	108	119	8	10
7%	79 335	73 131	8%	76 147	-2%	99	124	85	108	6	11
8%	114 081	111 392	2%	112 158	2%	92	104	95	106	7	10

### Tableau de bord de l'économie de la région de Montréal

	2 <sup>e</sup> trim. 2001	1 <sup>er</sup> trim. 2001	4 <sup>e</sup> trim. 2000	3 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2000
<b>Nombre de faillites</b>					
Personnelles	#/N/A	3 063	2 849	2 780	2 920
Commerciales	#/N/A	339	274	307	325
Mises en chantier résidentielles (3)	12 900	14 200	13 200	15 100	11 200
Reventes résidentielles S.I.A./MLS® (3)	32 700	31 900	31 300	30 800	27 600
Variation annuelle des ventes au détail	2%	-7%	3%	5%	4%
Taux hypothécaire (1 an)	6,7%	7,1%	7,8%	7,9%	8,0%
Taux hypothécaire (5 ans)	7,7%	7,6%	8,2%	8,3%	8,5%

Sources: Statistiques Canada, Conference Board du Canada, Bureau du Surintendant des faillites, SCHL et CIGM  
Notes: (1) Données désaisonnalisées (2) Province de Québec (3) Données désaisonnalisées à taux annuel  
À moins d'indication contraire, les variations sont exprimées d'un trimestre à l'autre.



Zones de marché	VENTES S.I.A./MLS®					INSCRIPTIONS EN VIGUEUR SUR S.I.A./MLS®					ÉCART PRIX Vente / Inscrit
	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2000 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2000 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2001 unités	Variation sur un an	
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>											
zone 3	144	114	26%	270	28%	217	299	-27%	249	-22%	9%
zone 4	138	124	11%	258	0%	281	287	-2%	278	-2%	8%
zone 5	232	173	34%	387	14%	481	578	-17%	525	-13%	10%
zone 6	244	224	9%	430	11%	476	534	-11%	485	-12%	9%
zone 7	365	280	30%	680	24%	749	946	-21%	797	-21%	9%
zone 8	113	100	13%	222	13%	271	274	-1%	297	-5%	8%
Autres zones	85	52	63%	151	62%	270	305	-12%	286	-4%	9%
sous-total	1 321	1 067	24%	2 398	18%	2 744	3 224	-15%	2 916	-13%	9%
<b>LAVAL</b>	105	74	42%	178	21%	275	323	-15%	305	-8%	9%
<b>RIVE-NORD</b>	53	44	20%	108	26%	236	248	-5%	246	-7%	8%
<b>RIVE-SUD</b>											
zone 18	96	79	22%	170	22%	357	376	-5%	378	-3%	10%
Autres zones	69	38	82%	124	38%	211	238	-11%	230	-4%	11%
sous-total	165	117	41%	294	28%	568	614	-8%	608	-4%	11%
<b>VAUDREUIL-SOULANGES</b>	14	10	40%	25	19%	49	50	-3%	54	13%	7%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN</b>	<b>1 658</b>	<b>1 312</b>	<b>26%</b>	<b>3 003</b>	<b>19%</b>	<b>3 871</b>	<b>4 460</b>	<b>-13%</b>	<b>4 129</b>	<b>-11%</b>	<b>9%</b>

## Notes relatives aux tableaux et aux graphiques

**Marchés visés**

Le marché des maisons unifamiliales englobe les maisons détachées et en rangée de tous les genres (bungalow, cottage et split level) possédées en tenue libre (par opposition aux copropriétés). Le marché des condominiums couvre les maisons, les appartements et les plex (2 à 5 unités) possédés en copropriété divise. Celui des plex regroupe les petits immeubles, comptant entre 2 et 5 logements, vendus en copropriété indivise ou en tenue libre. En conséquence, les ventes de chalet, maison mobile, ferme et terrain ne sont pas comptabilisées.

**Zones de marché**

Il ne s'agit ni des districts ni des zones MLS que la CIGM utilise, mais plutôt un regroupement de districts MLS. Les limites de la région métropolitaine de Montréal sont celles utilisées par Statistiques Canada pour le recensement de 1991 et ne couvrent qu'une partie des territoires que desservent la CIGM et la SCHL dans le cadre de leurs opérations commerciales.

**Inscriptions en vigueur sur S.I.A./MLS®**

Lorsqu'une propriété est inscrite sur le Service d'inscriptions multiples de la CIGM, ses particularités et son prix de vente sont accessibles à tous les courtiers et agents membres de la CIGM et du Service S.I.A./MLS®. Les inscriptions en vigueur sont celles actives sur S.I.A./MLS® au cours du dernier jour ouvrable de chaque mois. Le nombre d'inscriptions en vigueur pour un trimestre correspond à la moyenne des inscriptions durant les trois mois du trimestre.

**Ventes S.I.A./MLS®**

Ventes conclues par l'entremise du Service interagences de la CIGM. Les propriétés vendues moins de 30 000 \$ et celles dont le prix de vente est inconnu sont exclues des statistiques.

**Prix moyens S.I.A./MLS®**

Correspondent à la valeur moyenne des transactions et n'indiquent pas nécessairement la valeur marchande des propriétés. Étant donné que les caractéristiques des propriétés transigées peuvent varier d'un trimestre à l'autre, les prix moyens constituent un indicateur et non pas une mesure exacte de l'évolution de la valeur des propriétés.

2<sup>e</sup> trimestre 2001

## Marché des plex 2-5

Montréal métropolitain

ÉCART PRIX Vente/Inscrit	PRIX MOYEN S.I.A./MLS®					DÉLAI DE VENTE MOYEN				VENDEURS PAR ACHETEUR	
	2 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	Variation sur un an	Jan-Juin 2001	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	Jan-Juin 2001	Jan-Juin 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001
	\$	\$		\$		jours	jours	jours	jours		
10%	192 480	184 820	4%	197 065	7%	100	99	92	100	7	10
9%	214 626	194 017	11%	220 671	12%	67	84	69	83	7	8
11%	141 782	120 414	18%	140 530	12%	94	107	103	107	10	14
9%	174 401	156 311	12%	173 358	11%	79	90	76	93	8	10
10%	146 969	133 982	10%	146 505	6%	97	103	93	103	9	13
9%	187 934	181 114	4%	180 918	0%	102	106	109	95	10	12
11%	148 501	142 660	4%	145 485	5%	114	114	122	106	14	21
10%	166 757	153 718	8%	167 150	7%	92	99	92	98	9	12
11%	147 379	143 286	3%	151 230	12%	114	132	124	122	13	16
11%	142 659	134 159	6%	140 129	8%	178	122	161	118	17	22
12%	133 257	131 228	2%	133 579	3%	155	107	142	127	17	20
10%	140 881	147 349	-4%	136 550	-6%	137	128	128	114	15	18
11%	136 445	136 464	0%	134 832	0%	148	114	136	122	16	20
9%	117 907	118 440	0%	108 628	-7%	148	196	165	225	20	18
10%	161 330	150 666	7%	161 583	6%	102	104	101	103	10	13

## Notes relatives aux tableaux et aux graphiques

**Écart entre le prix de vente et inscrit**

Écart entre le prix de vente et le prix initial de l'inscription du dernier mandat de vente enregistré par un agent immobilier. Cela ne tient pas compte du prix demandé par le vendeur en vertu d'un mandat de vente signé avec un autre agent auparavant. Dans un marché d'acheteurs, où une révision du prix demandé s'effectue à la baisse, cette statistique sous-estime l'écart réel entre le prix de vente initialement demandé par le vendeur.

**Délai de vente moyen**

Le délai de vente est calculé à partir de la première date d'inscription du dernier mandat de vente enregistré. Ici encore, cette statistique ne tient pas compte de la durée d'inscription de la propriété en vertu d'un mandat de vente précédent avec un autre agent. Par conséquent, le délai de vente moyen sous-estime la durée réelle sur le marché des propriétés vendues, mais demeure un indicateur utile et fiable de l'évolution de l'état du marché.

**Nombre de vendeurs par acheteur**

Mesure le nombre de propriétés à vendre pour chaque unité vendue au cours d'un mois, ce qui permet de caractériser l'état du marché en fonction des conditions d'offre et de demande. En raison du caractère saisonnier différent des ventes et des inscriptions, cette statistique est calculée de la manière suivante : la moyenne mensuelle des inscriptions en vigueur au cours des 12 derniers mois divisée par le volume mensuel des ventes durant la même période de 12 mois.

**Données annuelles désaisonnalisées**

Indique le niveau annuel d'activité qui serait réalisé si le rythme enregistré au cours d'un trimestre se maintenait pendant quatre trimestres consécutifs. Comme les données sont désaisonnalisées, c'est-à-dire que l'influence des saisons sur l'activité a été éliminée, il est possible de comparer les chiffres d'un mois ou d'un trimestre avec n'importe quel autre.

**Abréviations utilisées**

trim : trimestre

var % : variation en pourcentage d'une année à l'autre pour la même période de référence.



## Marché des maisons unifamiliales par gammes de prix

Zones de marché	VENTES S.I.A./MLS®		INSCRIPTIONS EN VIGUEUR SUR S.I.A./MLS®		VENDEURS PAR ACHETEUR		DÉLAI DE VENTE		ÉCART PRIX VENTE V/S INSCRIT	
	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001 jours	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000
<b>UNITÉS DE MOINS DE 50 000 \$</b>										
Île de Montréal	12	20%	8	4%	2	2	105	-6%	23%	23%
Laval	18	0%	10	-24%	3	3	69	-32%	20%	17%
Rive-Nord	50	14%	31	-39%	3	4	121	4%	21%	19%
Rive-Sud	23	0%	13	-19%	2	2	116	29%	21%	21%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>107</b>	<b>11%</b>	<b>64</b>	<b>-32%</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>111</b>	<b>2%</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>
<b>UNITÉS DE 50 001 \$ À 80 000 \$</b>										
Île de Montréal	80	-7%	95	-41%	6	7	125	13%	14%	13%
Laval	115	-17%	105	-38%	4	5	98	-13%	11%	12%
Rive-Nord	340	15%	326	-31%	4	5	112	5%	10%	9%
Rive-Sud	276	-4%	261	-27%	4	5	102	0%	10%	11%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>840</b>	<b>-1%</b>	<b>805</b>	<b>-33%</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>106</b>	<b>1%</b>	<b>11%</b>	<b>10%</b>
<b>UNITÉS DE 80 001 \$ À 100 000 \$</b>										
Île de Montréal	128	-18%	183	-30%	6	6	85	-11%	10%	11%
Laval	286	8%	295	-33%	5	7	81	-12%	8%	8%
Rive-Nord	485	26%	700	-30%	6	9	87	-22%	7%	8%
Rive-Sud	600	23%	662	-36%	6	8	97	-2%	8%	9%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>1 585</b>	<b>15%</b>	<b>1 898</b>	<b>-33%</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>88</b>	<b>-12%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>
<b>UNITÉS DE 100 001 \$ À 125 000 \$</b>										
Île de Montréal	283	-10%	292	-31%	4	5	77	-1%	8%	9%
Laval	297	7%	336	-36%	6	8	79	-11%	7%	8%
Rive-Nord	406	40%	627	-20%	7	10	79	-25%	7%	7%
Rive-Sud	570	38%	858	-14%	7	9	81	-2%	7%	8%
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>1 648</b>	<b>20%</b>	<b>2 202</b>	<b>-22%</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>78</b>	<b>-10%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>

\* La somme des quatre secteurs ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la zone 23 qui n'apparaît pas séparément.

2<sup>e</sup> trimestre 2001

## Marché des maisons unifamiliales par gammes de prix

Montréal métropolitain

VENTES S.I.A./MLS®		INSCRIPTIONS EN VIGUEUR SUR S.I.A./MLS®		VENDEURS PAR ACHETEUR		DÉLAI DE VENTE		ÉCART PRIX VENTE V/S INSCRIT		Zones de marché
2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	2 <sup>e</sup> trim. 2001 jours	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2000	
<b>UNITÉS DE 125 001 \$ À 150 000 \$</b>										
292	-7%	382	-19%	5	6	49	-18%	7%	6%	Île de Montréal
139	2%	288	-18%	8	12	71	-28%	7%	8%	Laval
208	58%	458	-6%	10	14	96	-26%	8%	7%	Rive-Nord
312	31%	610	-3%	9	11	95	-17%	8%	8%	Rive-Sud
<b>1 001</b>	<b>14%</b>	<b>1 818</b>	<b>-11%</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>77</b>	<b>-18%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>Montréal MÉTROPOLITAIN*</b>
<b>UNITÉS DE 150 001 \$ À 200 000 \$</b>										
394	34%	532	1%	5	6	49	-15%	7%	7%	Île de Montréal
122	30%	273	-3%	10	14	93	-18%	8%	9%	Laval
141	22%	476	14%	14	17	114	-16%	8%	8%	Rive-Nord
271	37%	572	-2%	10	12	102	-1%	8%	9%	Rive-Sud
<b>974</b>	<b>30%</b>	<b>1 972</b>	<b>3%</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>81</b>	<b>-11%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>
<b>UNITÉS DE 200 001 \$ À 250 000 \$</b>										
167	12%	285	6%	6	7	66	7%	8%	7%	Île de Montréal
26	30%	89	2%	14	19	109	-32%	11%	11%	Laval
46	5%	178	6%	17	19	122	-13%	10%	9%	Rive-Nord
66	0%	231	-11%	13	17	103	-5%	9%	9%	Rive-Sud
<b>333</b>	<b>14%</b>	<b>859</b>	<b>3%</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>87</b>	<b>-4%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>
<b>UNITÉS DE PLUS DE 250 000 \$</b>										
313	11%	1 028	29%	11	10	78	5%	8%	8%	Île de Montréal
15	50%	155	-3%	41	54	107	-48%	13%	11%	Laval
39	15%	307	26%	29	37	124	8%	11%	9%	Rive-Nord
72	64%	357	4%	20	27	118	-18%	9%	9%	Rive-Sud
<b>470</b>	<b>21%</b>	<b>2 001</b>	<b>21%</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>91</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>	<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>

\* La somme des quatre secteurs ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la zone 23 qui n'apparaît pas séparément.



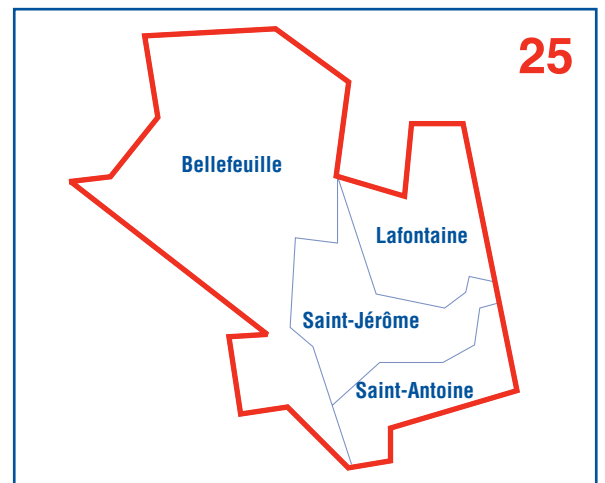
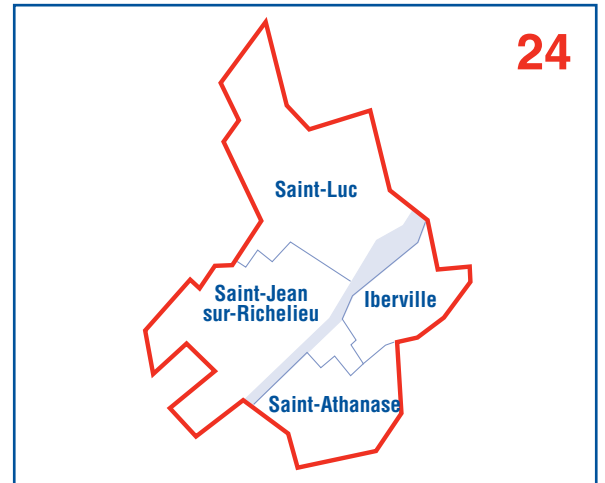
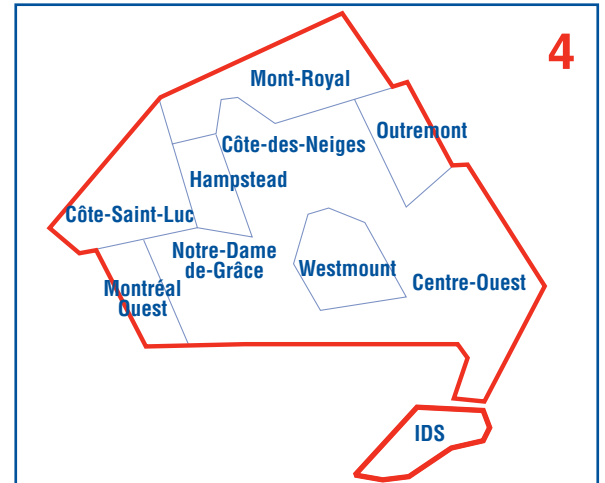
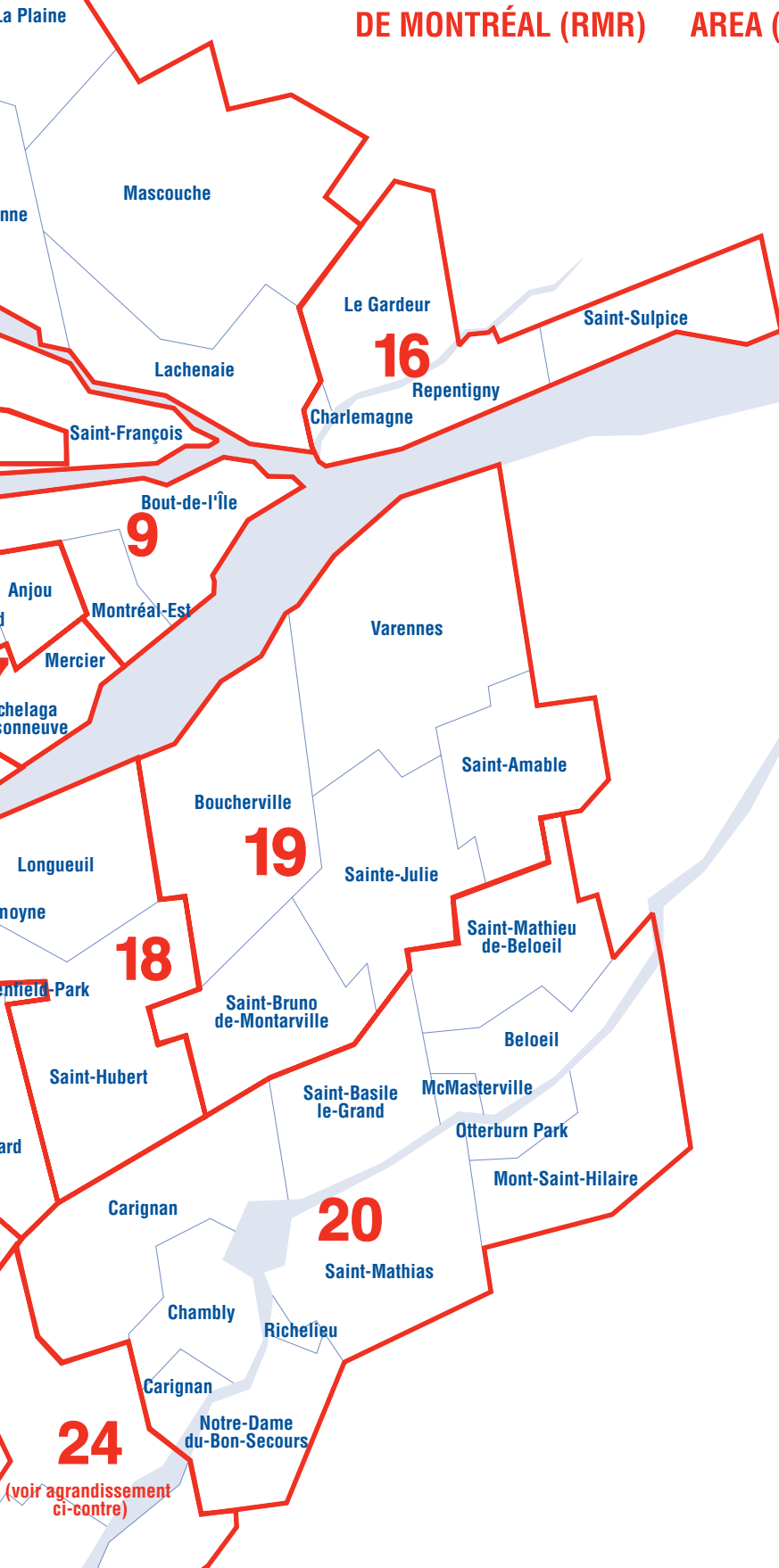


**ZONES DE MARCHÉ**

**MARKET ZONES**

**RÉGION MÉTROPOLITAINE  
DE MONTRÉAL (RMR)**

**MONTRÉAL METROPOLITAN  
AREA (CMA)**



(voir agrandissement ci-contre)