



2002

# Analyse

## DU MARCHÉ DE LA REVENTE du Montréal métropolitain

2<sup>e</sup> trimestre

- **Changement de cap : les ventes sont en baisse**
- **Des symptômes révélateurs d'une nouvelle compression de l'offre**
- **Hausse significative dans les prix des habitations**
- **Le contexte économique reste favorable à l'achat d'une propriété**
- **Le marché de la revente victime de son propre succès ?**

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



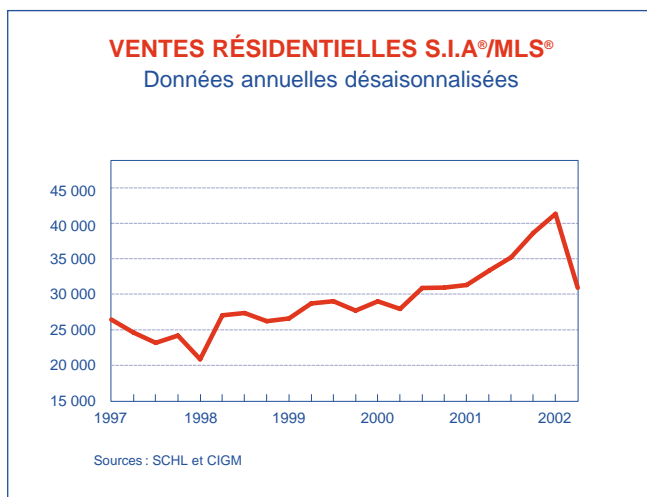
AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

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.



## CHANGEMENT DE CAP : LES VENTES SONT EN BAISSÉ

Après avoir enregistré un nouveau sommet au cours du premier trimestre, le marché de la revente du Montréal métropolitain affiche un recul pour ce deuxième trimestre. Un nombre total de 9 903 ventes a été enregistré sur le Service interagences S.I.A.<sup>®</sup>/MLS<sup>®</sup> ce qui représente une baisse de 7 % par rapport à la même période de l'année précédente, où 10 641 transactions avaient été effectuées. Sur une base annualisée et désaisonnalisée, après sept trimestres de hausses consécutives, on observe une baisse de 25 % dans le nombre des reventes. Ainsi, si le rythme de ce deuxième trimestre se poursuivait, quelque 30 900 unités de logements se transigeraient cette année comparativement à un rythme d'environ 41 300 pour le trimestre précédent. Toutefois, le bilan pour le premier semestre de 2002 reste positif puisque 22 535 résidences se sont échangées sur le marché de la revente soit 10 % de plus qu'à la même période l'année dernière où 20 535 transactions avaient été enregistrées.



Le marché des maisons unifamiliales est celui qui a perdu le plus de terrain, enregistrant une baisse de 9 % par rapport au même trimestre de l'année précédente suivi de près par celui des copropriétés avec un ralentissement de 8 %. Quant au marché des plex, il reste en progression avec une légère hausse de 2 %.

En termes de secteurs géographiques, les zones de marché qui ont écopé le plus sérieusement se trouvent à Laval, où les reventes de logements en copropriété et de maisons unifamiliales ont subi respectivement des contractions de 35 % et de 15 % par rapport à la même

période l'année dernière. Sur la Rive-Sud, le marché des copropriétés enregistre aussi d'importants reculs, en particulier dans la zone 17 (Brossard, Greenfield-Park et St-Lambert) avec une baisse de 29 %. Sur l'île de Montréal, la zone 3 (Saint-Laurent, Ahuntsic) attire l'attention avec de fortes baisses dans tous les types de marché : 30 % dans celui des plex, 28 % dans celui des logements en copropriété et finalement 21 % dans celui des maisons unifamiliales.

## DES SYMPTÔMES RÉVÉLATEURS D'UNE NOUVELLE COMPRESSION DE L'OFFRE

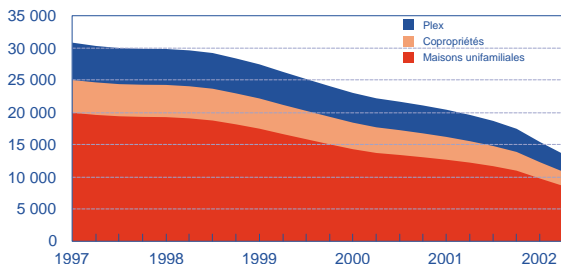
La tendance à la baisse du nombre d'inscriptions, amorcée en 1996, s'est accentuée depuis le début de l'année. Pour le premier semestre de 2002, une moyenne de quelque 12 900 propriétés était inscrite sur le Service interagences S.I.A.<sup>®</sup>/MLS<sup>®</sup> représentant une baisse de presque 40 % par rapport à la même période un an auparavant. Ce sont les marchés des logements en copropriété sur la Rive-Sud (-54 %) et sur la Rive-Nord (-48 %) ainsi que celui des plex à Laval (-50 %) qui semblent avoir été les plus touchés par ce recul dans le nombre de propriétés à vendre.

Cette situation qui confère aux vendeurs un avantage certain lors d'une négociation se confirme par une autre diminution du nombre de vendeurs par acheteur. Au deuxième trimestre, ils n'étaient plus que 4 vendeurs par acheteur pour les maisons unifamiliales et les copropriétés comparativement à 7 à la même période l'année dernière. Le resserrement est tout aussi marqué pour les plex puisque, durant la même période, ce rapport est passé de 10 à 6 vendeurs par acheteur. Partout et pour tous les types d'habitation, on observe des rapports inférieurs à 10 vendeurs par acheteur, niveau que l'on considère révélateur d'un marché équilibré. Les délais de vente s'en trouvent raccourcis, si bien qu'il faut en moyenne deux mois pour vendre une maison ou une copropriété et environ deux mois et demi pour un plex dans la grande région de Montréal. Ce sont dans les zones 1 et 2 (secteurs de l'ouest de l'île) que ces conditions de marché sont les plus probantes, puisqu'on a observé un nombre record de 3 vendeurs par acheteur dans le marché des maisons unifamiliales et des copropriétés et qu'il ne faut plus qu'un mois pour vendre ces types d'habitation.



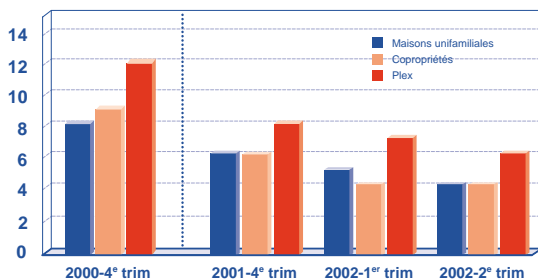
### INSCRIPTIONS RÉSIDENTIELLES S.I.A./MLS®

Données en moyennes mobiles



Sources : SCHL et CIGM

### NOMBRE DE VENDEURS PAR ACHETEUR



Sources : SCHL et CIGM

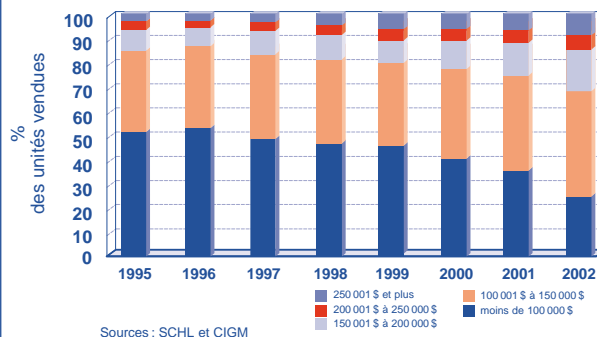
## HAUSSE SIGNIFICATIVE DES PRIX DES HABITATIONS

Pas étonnant de voir qu'à la suite d'une telle contraction de l'offre, le prix moyen d'une propriété existante sur le marché montréalais ait augmenté de façon plus significative au cours de ce premier semestre. Le marché des copropriétés ouvre la marche avec une augmentation de 18 % par rapport au même semestre de l'année précédente, le prix moyen passant à 132 664 \$. Viennent

ensuite ceux des maisons unifamiliales et des plex avec 12 % et 11 % d'augmentation et des prix moyens atteignant respectivement 151 447 \$ et 179 142 \$. C'est dans la zone 2 (Île Bizard, Dollard-des-Ormeaux, etc.) pour le marché des copropriétés que les prix moyens ont le plus augmenté (22 %), suivie des zones 6 (Plateau Mont-Royal, Villeray, etc.) (20 %) et 7 (Rosemont, St-Michel, etc.) (20 %). Les zones 3 (Saint-Laurent et Ahuntsic) et 4 (centre-ville) ne sont pas en reste avec les plus importantes hausses du prix moyen des maisons unifamiliales (19 %).

Par ailleurs, l'activité se déplace vers les gammes de prix plus élevées. La part des maisons moins chères se rétrécit et les acheteurs sont plus nombreux à se procurer des habitations de haute gamme. Ainsi, en 2002, les maisons unifamiliales de 200 000 \$ et plus représentent 14 % des logements vendus alors qu'elles ne formaient que 6 % des reventes en 1995.

### VENTES DE MAISONS UNIFAMILIALES PAR GAMMES DE PRIX



Sources : SCHL et CIGM

Le prix des propriétés montréalaises reste toutefois bien inférieur aux prix enregistrés sur les marchés des autres grandes villes canadiennes, comme le soulignait dans un récent communiqué de presse M. Michel Beauséjour, chef de la direction à la CIGM. Le prix moyen d'une habitation sur le marché de la revente est environ 40 %, 80 % et 110 % plus élevé respectivement à Ottawa, Toronto et Vancouver.



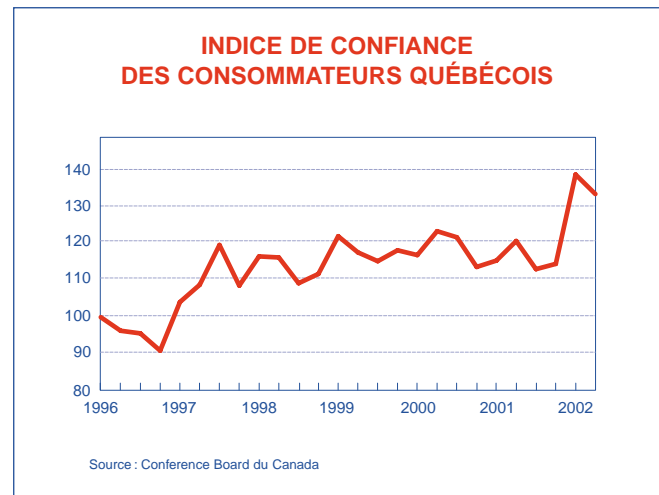
## LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE RESTE FAVORABLE À L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ

Paradoxalement, si le marché de la revente est en proie à un ralentissement jusqu'à la fin de l'année, les conditions économiques demeurent toutefois favorables à l'accession à la propriété. Il s'est créé sur le marché de l'emploi montréalais un peu plus de 46 000 postes depuis le début de l'année. Il faut dire que l'économie québécoise a démarré en trombe tout comme celle du Canada d'ailleurs. Ces gains se font surtout du côté des emplois à temps plein, qui représentent plus de 80 % des postes sur le marché du travail montréalais. Cet atout procure aux ménages une plus grande capacité de participer à l'économie avec des dépenses de biens durables. Avec les mises à pied annoncées dans le secteur des télécommunications (Nortel, Telus) et les derniers aléas boursiers qui pourraient mener à des licenciements chez les courtiers, les gains d'emplois devraient être plus modestes au second semestre.

Du côté des taux d'intérêt, même si des hausses du taux directeur de la Banque du Canada sont à prévoir, elles resteront minimales. Par ailleurs, elles n'ont que peu d'influence sur les taux hypothécaires de moyen et de long terme, lesquels sont directement reliés à ceux des obligations de même échéance. Ainsi, le taux d'un prêt hypothécaire de cinq ans ne dépassera pas 8 % d'ici la fin de l'année. La confiance ébranlée des investisseurs, en raison des nombreux scandales comptables portés à leur attention, combinée à la faible rentabilité des entreprises, particulièrement celles du domaine technologique, font que les marchés boursiers accusent un retard sur la reprise économique actuelle. Afin de laisser les marchés boursiers reprendre leur souffle, la Banque du Canada ne procédera probablement pas à un sévère resserrement de sa politique monétaire avant le début de l'année prochaine.

De plus, la confiance des consommateurs québécois envers l'économie a fait un bond spectaculaire au début de ce premier semestre si l'on en juge par la performance de l'indice calculé par le Conference Board du Canada. La reprise de l'économie canadienne et le fait que sa croissance soit supérieure à celle de nos voisins du sud alimentent l'optimisme général. Par le passé, ces regains de confiance ont coïncidé avec une intense activité sur le

marché de la revente. Soulignons le pourcentage record de 76 % des québécois qui considèrent que le moment est propice pour faire un achat important telle une maison.



## LE MARCHÉ DE LA REVENTE VICTIME DE SON PROPRE SUCCÈS ?

La bonne santé de l'économie qui continuera à soutenir la confiance élevée des consommateurs ainsi que les taux d'intérêt hypothécaires qui seront maintenus à des niveaux historiquement bas contribueront à stimuler fortement le marché de la revente. À cela s'ajoutent la rareté des logements à louer et le peu d'espoir d'une amélioration marquée à court terme en raison du faible nombre de mises en chantier d'habitations de ce type. Toutefois, l'effervescence que connaît le marché de la revente depuis deux ans et, en particulier, l'euphorie des derniers mois, se traduit aujourd'hui par un contexte d'offre restreinte de propriétés à vendre et de hausses de prix plus importantes. Ainsi, malgré une demande soutenue, ces deux facteurs nous portent à croire que le marché connaîtra au cours des prochains mois un niveau d'activité moins euphorique et maintiendra le cap vers des niveaux semblables à ceux enregistrés au cours du deuxième trimestre.



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	Lemoyne • 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. 2002 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>											
zone 1	370	353	5 %	780	4 %	340	498	-32 %	352	-27 %	5 %
zone 2	341	376	-9 %	770	-7 %	329	461	-29 %	353	-23 %	4 %
zone 3	116	147	-21 %	236	-18 %	183	265	-31 %	185	-32 %	8 %
zone 4	280	260	8 %	528	12 %	344	542	-37 %	360	-30 %	7 %
zone 5	60	72	-17 %	124	-23 %	69	99	-30 %	68	-38 %	7 %
zone 6	41	49	-16 %	89	2 %	39	73	-47 %	43	-49 %	8 %
zone 7	86	94	-9 %	195	5 %	71	139	-49 %	81	-48 %	7 %
zone 8	85	83	2 %	206	23 %	103	163	-36 %	121	-35 %	8 %
zone 9	226	235	-4 %	524	8 %	277	564	-51 %	330	-47 %	6 %
sous-total	1 605	1 669	-4 %	3 452	1 %	1 754	2 804	-37 %	1 892	-34 %	6 %
<b>LAVAL</b>											
zone 10	195	257	-24 %	472	0 %	230	357	-36 %	247	-39 %	7 %
zone 11	509	567	-10 %	1 218	7 %	521	821	-37 %	585	-36 %	6 %
zone 12	163	194	-16 %	406	0 %	172	372	-54 %	199	-50 %	6 %
sous-total	867	1 018	-15 %	2 096	2 %	923	1 550	-40 %	1 031	-40 %	6 %
<b>RIVE-NORD</b>											
zone 13	437	466	-6 %	1 018	14 %	466	747	-38 %	521	-36 %	6 %
zone 14	414	454	-9 %	967	15 %	530	766	-31 %	602	-27 %	6 %
zone 15	466	532	-12 %	1 194	8 %	561	989	-43 %	638	-42 %	6 %
zone 16	271	263	3 %	709	26 %	308	602	-49 %	374	-44 %	6 %
sous-total	1 588	1 715	-7 %	3 888	14 %	1 866	3 104	-40 %	2 135	-38 %	6 %
<b>RIVE-SUD</b>											
zone 17	286	331	-14 %	667	11 %	278	497	-44 %	332	-38 %	7 %
zone 18	398	482	-17 %	987	7 %	335	668	-50 %	404	-48 %	6 %
zone 19	384	422	-9 %	912	10 %	365	627	-42 %	438	-38 %	6 %
zone 20	379	357	6 %	863	14 %	454	810	-44 %	534	-39 %	7 %
zone 21	327	384	-15 %	783	17 %	320	604	-47 %	382	-44 %	6 %
zone 22	185	214	-14 %	433	7 %	199	358	-44 %	243	-39 %	6 %
sous-total	1 959	2 190	-11 %	4 645	11 %	1 952	3 563	-45 %	2 333	-42 %	6 %
<b>VAUDREUIL-SOULANGES</b>											
	328	366	-10 %	763	4 %	471	598	-21 %	521	-21 %	5 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN</b>											
	<b>6 347</b>	<b>6 958</b>	<b>-9 %</b>	<b>14 844</b>	<b>8 %</b>	<b>6 967</b>	<b>11 619</b>	<b>-40 %</b>	<b>7 912</b>	<b>-38 %</b>	<b>6 %</b>
<b>AGGLO. DE SAINT-JEAN</b>											
	242	197	23 %	519	50 %	320	481	-33 %	349	-28 %	7 %
<b>AGGLO. DE SAINT-JÉRÔME</b>											
	144	159	-9 %	339	17 %	220	343	-36 %	236	-35 %	7 %

2<sup>e</sup> trimestre 2002**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. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2002	2 <sup>e</sup> trim. 2001	Variation sur un an	Jan-Juin 2002	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002	2 <sup>e</sup> trim. 2001	Jan-Juin 2002	Jan-Juin 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2002
	\$	\$		\$		jours	jours	jours	jours		
6 %	230 482	199 887	15 %	220 680	13 %	38	47	43	49	3	4
6 %	192 823	164 493	17 %	183 321	14 %	36	39	39	42	4	4
11 %	218 169	190 217	15 %	215 385	19 %	56	72	64	73	5	7
10 %	466 564	414 034	13 %	453 805	19 %	67	69	77	71	5	7
11 %	154 219	126 640	22 %	145 800	11 %	47	78	55	85	4	6
10 %	208 998	163 492	28 %	195 038	17 %	44	97	53	91	4	7
9 %	148 218	121 170	22 %	140 612	13 %	33	73	46	73	3	6
11 %	148 365	132 457	12 %	148 251	10 %	72	93	78	88	5	8
9 %	130 200	116 006	12 %	126 123	10 %	79	120	88	119	6	11
8 %	236 499	200 596	18 %	221 093	16 %	52	68	58	68	4	6
9 %	163 522	132 123	24 %	149 888	16 %	45	81	54	86	4	6
8 %	136 769	115 005	19 %	130 080	16 %	48	81	57	82	4	6
8 %	118 163	103 707	14 %	115 077	11 %	59	92	76	99	4	8
8 %	139 288	117 173	19 %	131 635	15 %	49	83	60	86	4	6
9 %	110 108	95 966	15 %	106 250	12 %	58	93	62	91	4	7
8 %	172 439	146 520	18 %	162 200	13 %	69	83	74	85	5	7
8 %	109 540	96 184	14 %	106 728	12 %	67	102	72	106	5	8
9 %	122 790	109 605	12 %	119 514	10 %	66	113	78	118	5	9
8 %	128 356	111 508	15 %	122 731	12 %	65	96	71	99	5	8
9 %	165 695	145 027	14 %	157 820	9 %	67	87	70	91	4	7
8 %	121 471	113 163	7 %	118 525	7 %	48	87	60	91	4	7
8 %	156 600	139 097	13 %	151 202	11 %	54	92	61	87	4	6
8 %	134 078	117 583	14 %	130 195	13 %	71	107	80	105	5	9
8 %	131 041	115 275	14 %	125 509	11 %	58	102	62	106	4	8
9 %	106 861	89 973	19 %	102 006	14 %	67	98	70	96	5	8
8 %	137 470	121 801	13 %	132 389	10 %	60	95	67	96	4	7
7 %	163 232	142 351	15 %	153 125	12 %	55	67	59	69	5	6
<b>8 %</b>	<b>161 811</b>	<b>138 568</b>	<b>17 %</b>	<b>151 447</b>	<b>12 %</b>	<b>57</b>	<b>86</b>	<b>64</b>	<b>87</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
8 %	115 317	97 806	18 %	110 091	15 %	77	104	93	106	6	10
9 %	109 198	92 371	18 %	104 624	14 %	90	107	93	110	6	10



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. 2002 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 unités	Variation sur un an	
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>											
zone 1	43	39	10 %	102	36 %	28	56	-50 %	33	-40 %	5 %
zone 2	84	82	2 %	182	-1 %	47	81	-42 %	53	-45 %	4 %
zone 3	85	118	-28 %	217	6 %	101	154	-34 %	105	-38 %	7 %
zone 4	324	270	20 %	648	31 %	356	494	-28 %	369	-25 %	6 %
zone 5	159	165	-4 %	336	2 %	117	242	-52 %	151	-44 %	5 %
zone 6	270	272	-1 %	600	20 %	291	416	-30 %	321	-28 %	5 %
zone 7	113	149	-24 %	278	7 %	103	191	-46 %	120	-45 %	5 %
zone 8	64	67	-4 %	125	-14 %	51	100	-49 %	58	-53 %	6 %
zone 9	128	126	2 %	328	38 %	88	233	-62 %	121	-57 %	5 %
sous-total	1 270	1 288	-1 %	2 816	16 %	1 182	1 965	-40 %	1 330	-38 %	5 %
<b>LAVAL</b>											
zone 11	87	132	-34 %	185	-17 %	94	125	-25 %	96	-37 %	7 %
Autres zones	38	61	-38 %	97	-21 %	58	68	-14 %	56	-30 %	5 %
sous-total	125	193	-35 %	282	-18 %	152	193	-21 %	152	-35 %	6 %
<b>RIVE-NORD</b>											
	131	132	-1 %	305	35 %	111	225	-51 %	136	-48 %	5 %
<b>RIVE-SUD</b>											
zone 17	80	112	-29 %	223	13 %	87	158	-45 %	97	-45 %	5 %
zone 18	114	133	-14 %	279	13 %	70	226	-69 %	91	-66 %	5 %
Autres zones	121	141	-14 %	297	14 %	94	194	-51 %	121	-47 %	5 %
sous-total	315	386	-18 %	799	13 %	251	577	-57 %	308	-54 %	5 %
<b>VAUDREUIL-SOULANGES</b>											
	30	26	15 %	65	30 %	24	34	-30 %	27	-38 %	5 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN</b>											
	1 871	2 025	-8 %	4 267	14 %	1 720	2 995	-43 %	1 953	-42 %	5 %

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

	2 <sup>e</sup> trim. 2002	1 <sup>er</sup> trim. 2002	4 <sup>e</sup> trim. 2001	3 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2001
Création (ou perte) d'emplois (1)	26 300	20 100	5 900	-200	19 900
Taux de chômage (1)	8,3 %	8,9 %	8,9 %	7,7 %	8,1 %
Variation de l'indice de l'offre d'emploi (1)	0 %	-2 %	-6 %	-10 %	-10 %
Taux annuel d'inflation	1,1 %	1,5 %	1,4 %	2,3 %	3,2 %
Variation annuelle des loyers	1,4 %	1,3 %	1,2 %	1,2 %	1,0 %
Variation annuelle du prix des maisons neuves	5,5 %	4,1 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %
Variation de l'indice de confiance des consommateurs (2)	-4 %	21 %	1 %	-6 %	5 %
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (1) (2)	76 %	70 %	60 %	56 %	64 %

Sources : Statistique 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 2002

## Marché des copropriétés

Montréal métropolitain

ÉCART PRIX Vente/Inscrit	PRIX MOYEN S.I.A. <sup>®</sup> /MLS <sup>®</sup>					DÉLAI DE VENTE MOYEN				VENDEURS PAR ACHETEUR	
	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2002 \$	2 <sup>e</sup> trim. 2001 \$	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 \$	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 jours	2 <sup>e</sup> trim. 2001 jours	Jan-Juin 2002 jours	Jan-Juin 2001 jours	2 <sup>e</sup> trim. 2002
6 %	176 852	144 183	23 %	147 235	14 %	54	49	59	60	3	5
6 %	105 785	84 031	26 %	101 726	22 %	35	44	36	53	3	5
8 %	141 468	120 429	17 %	137 216	16 %	51	81	71	86	4	6
8 %	246 836	198 024	25 %	234 699	18 %	57	74	66	77	5	6
7 %	123 359	108 702	13 %	119 204	13 %	69	103	77	106	4	7
7 %	170 979	136 287	25 %	160 694	20 %	58	75	60	76	5	6
7 %	116 891	98 385	19 %	115 242	19 %	62	108	62	115	4	7
8 %	118 338	105 292	12 %	116 094	15 %	59	119	75	111	4	8
9 %	82 521	69 845	18 %	80 497	12 %	59	140	75	141	4	10
7 %	161 900	128 657	26 %	150 857	20 %	58	89	65	92	4	7
7 %	113 258	94 175	20 %	109 582	19 %	49	79	49	78	4	6
7 %	98 197	80 312	22 %	97 154	17 %	32	83	42	99	4	6
7 %	108 680	89 794	21 %	105 307	18 %	44	80	46	85	4	6
7 %	81 322	75 626	8 %	81 638	8 %	80	116	91	108	4	9
8 %	133 380	110 126	21 %	120 061	14 %	42	78	67	86	4	7
8 %	102 436	85 788	19 %	95 642	13 %	50	126	60	126	3	8
7 %	93 351	86 409	8 %	92 691	9 %	48	99	71	108	4	7
8 %	106 805	93 076	15 %	101 360	12 %	47	103	66	108	4	8
6 %	80 805	79 335	2 %	87 375	15 %	33	99	47	85	3	6
7 %	142 127	114 081	25 %	132 664	18 %	56	92	66	95	4	7

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

	2 <sup>e</sup> trim. 2002	1 <sup>er</sup> trim. 2002	4 <sup>e</sup> trim. 2001	3 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2001
<b>Nombre de faillites</b>					
Personnelles	ND	2 778	2 967	2 907	3 145
Commerciales	ND	251	234	227	267
Mises en chantier résidentielles (3)	19 100	19 500	14 900	12 400	12 500
Reventes résidentielles S.I.A. <sup>®</sup> /MLS <sup>®</sup> (3)	30 900	41 300	38 600	35 200	33 300
Variation annuelle des ventes au détail	5,6 %	7,5 %	5,4 %	0,6 %	6,0 %
Taux hypothécaire (1 an)	5,5 %	4,8 %	4,7 %	6,0 %	6,7 %
Taux hypothécaire (5 ans)	7,4 %	7,1 %	6,9 %	7,5 %	7,7 %

Sources : Statistique 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. 2002 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 unités	2 <sup>e</sup> trim. 2001 unités	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 unités	Variation sur un an	
<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>											
zone 3	101	144	-30 %	236	-13 %	137	217	-37 %	140	-44 %	6 %
zone 4	131	138	-5 %	250	-3 %	147	281	-48 %	147	-47 %	7 %
zone 5	239	232	3 %	465	20 %	267	481	-45 %	288	-45 %	7 %
zone 6	237	244	-3 %	474	10 %	312	476	-34 %	315	-35 %	7 %
zone 7	345	365	-5 %	717	5 %	475	749	-37 %	495	-38 %	7 %
zone 8	126	113	12 %	257	16 %	142	271	-48 %	160	-46 %	5 %
Autres zones	100	85	18 %	191	26 %	150	270	-44 %	164	-43 %	6 %
sous-total	1 279	1 321	-3 %	2 590	8 %	1 629	2 744	-41 %	1 708	-41 %	7 %
<b>LAVAL</b>	95	105	-10 %	210	18 %	145	275	-47 %	151	-50 %	6 %
<b>RIVE-NORD</b>	85	53	60 %	180	67 %	140	236	-41 %	153	-38 %	6 %
<b>RIVE-SUD</b>											
zone 18	140	96	46 %	259	52 %	205	357	-43 %	232	-39 %	7 %
Autres zones	72	69	4 %	158	27 %	125	211	-41 %	136	-41 %	8 %
sous-total	212	165	28 %	417	42 %	330	568	-42 %	368	-40 %	7 %
<b>VAUDREUIL-SOULANGES</b>	14	14	0 %	27	8 %	29	49	-41 %	32	-41 %	6 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN</b>	<b>1 685</b>	<b>1 658</b>	<b>2 %</b>	<b>3 424</b>	<b>14 %</b>	<b>2 272</b>	<b>3 871</b>	<b>-41 %</b>	<b>2 412</b>	<b>-42 %</b>	<b>7 %</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 au condominium). 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 chalets, maisons mobiles, fermes et terrains 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 Statistique 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 d'inscriptions multiples 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 2002

## 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. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2002 \$	2 <sup>e</sup> trim. 2001 \$	Variation sur un an	Jan-Juin 2002 \$	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 jours	2 <sup>e</sup> trim. 2001 jours	Jan-Juin 2002 jours	Jan-Juin 2001 jours	2 <sup>e</sup> trim. 2002
9 %	245 943	192 480	28 %	227 698	16 %	63	100	70	92	5	7
8 %	254 233	214 626	18 %	248 957	13 %	57	67	69	69	4	7
10 %	153 130	141 782	8 %	150 159	7 %	80	94	85	103	5	10
9 %	200 857	174 401	15 %	195 121	13 %	57	79	60	76	5	8
9 %	166 200	146 969	13 %	162 415	11 %	69	97	76	93	6	9
8 %	226 574	187 934	21 %	217 624	20 %	68	102	78	109	5	10
9 %	170 617	148 501	15 %	169 846	17 %	71	114	87	122	7	14
9 %	191 787	166 757	15 %	186 528	12 %	67	92	74	92	5	9
9 %	167 719	147 379	14 %	163 980	8 %	71	114	81	124	6	13
8 %	159 473	142 659	12 %	153 512	10 %	119	178	126	161	7	17
10 %	158 910	133 257	19 %	155 727	17 %	97	155	96	142	7	17
11 %	157 758	140 881	12 %	153 445	12 %	96	137	109	128	8	15
11 %	158 518	136 445	16 %	154 863	15 %	97	148	101	136	8	16
7 %	130 429	117 907	11 %	134 369	24 %	86	148	106	165	9	20
<b>9 %</b>	<b>184 104</b>	<b>161 330</b>	<b>14 %</b>	<b>179 142</b>	<b>11 %</b>	<b>74</b>	<b>102</b>	<b>81</b>	<b>101</b>	<b>6</b>	<b>10</b>

## 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. 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2002 jours	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002	2 <sup>e</sup> trim. 2001
<b>UNITÉS MOINS DE 50 000 \$</b>										
Île de Montréal	4	-67 %	3	-58 %	1	2	78	-25 %	16 %	23 %
Laval	4	-78 %	3	-68 %	2	3	44	-36 %	19 %	20 %
Rive-Nord	27	-46 %	16	-49 %	3	3	81	-33 %	17 %	21 %
Rive-Sud	13	-43 %	7	-49 %	2	2	91	-22 %	17 %	21 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>50</b>	<b>-53 %</b>	<b>30</b>	<b>-53 %</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>78</b>	<b>-29 %</b>	<b>18 %</b>	<b>22 %</b>
<b>UNITÉS DE 50 001 \$ À 80 000 \$</b>										
Île de Montréal	46	-43 %	42	-56 %	3	6	55	-56 %	11 %	14 %
Laval	41	-64 %	26	-76 %	2	4	63	-35 %	9 %	11 %
Rive-Nord	141	-59 %	92	-72 %	3	4	61	-46 %	8 %	10 %
Rive-Sud	135	-51 %	68	-74 %	3	4	73	-28 %	9 %	10 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>380</b>	<b>-55 %</b>	<b>235</b>	<b>-71 %</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>64</b>	<b>-40 %</b>	<b>9 %</b>	<b>11 %</b>
<b>UNITÉS DE 80 001 \$ À 100 000 \$</b>										
Île de Montréal	64	-50 %	65	-64 %	4	6	81	-5 %	8 %	10 %
Laval	124	-57 %	187	-48 %	3	5	57	-30 %	7 %	8 %
Rive-Nord	374	-23 %	495	-49 %	3	6	45	-48 %	6 %	7 %
Rive-Sud	332	-45 %	446	-48 %	3	6	46	-53 %	6 %	8 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>919</b>	<b>-42 %</b>	<b>1 304</b>	<b>-48 %</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>49</b>	<b>-44 %</b>	<b>6 %</b>	<b>8 %</b>
<b>UNITÉS DE 100 001 \$ À 125 000 \$</b>										
Île de Montréal	151	-47 %	97	-67 %	3	4	51	-34 %	6 %	8 %
Laval	237	-20 %	122	-64 %	3	6	30	-62 %	5 %	7 %
Rive-Nord	452	11 %	331	-47 %	3	7	52	-34 %	5 %	7 %
Rive-Sud	555	-3 %	343	-60 %	3	7	44	-45 %	6 %	7 %
<b>MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*</b>	<b>1 469</b>	<b>-11 %</b>	<b>944</b>	<b>-57 %</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>44</b>	<b>-43 %</b>	<b>5 %</b>	<b>7 %</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.

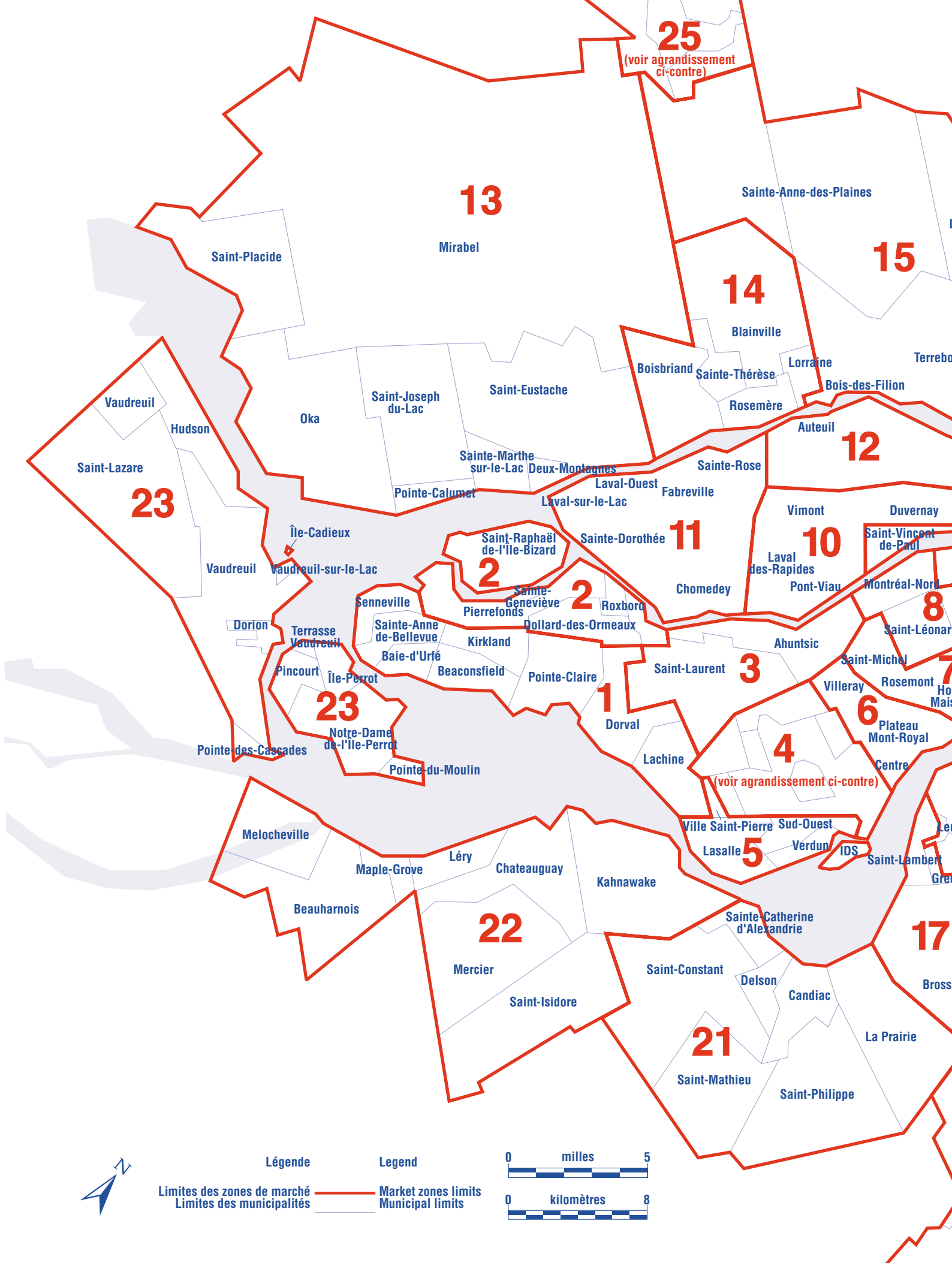
2<sup>e</sup> trimestre 2002

## 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. 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002 unités	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002	2 <sup>e</sup> trim. 2001	2 <sup>e</sup> trim. 2002 jours	Variation sur un an	2 <sup>e</sup> trim. 2002	2 <sup>e</sup> trim. 2001	
<b>UNITÉS DE 125 001 \$ À 150 000 \$</b>										
252	-14 %	152	-60 %	3	5	39	-21 %	5 %	7 %	Île de Montréal
194	40 %	166	-42 %	4	8	44	-39 %	5 %	7 %	Laval
258	24 %	333	-27 %	5	10	75	-22 %	6 %	8 %	Rive-Nord
422	35 %	358	-41 %	4	9	52	-45 %	5 %	8 %	Rive-Sud
1 191	19 %	1 065	-41 %	4	8	53	-31 %	5 %	7 %	MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*
<b>UNITÉS DE 150 001 \$ À 200 000 \$</b>										
453	15 %	344	-35 %	3	5	43	-11 %	5 %	7 %	Île de Montréal
184	51 %	235	-14 %	5	10	56	-40 %	7 %	8 %	Laval
198	40 %	362	-24 %	8	14	89	-22 %	6 %	8 %	Rive-Nord
303	12 %	406	-29 %	6	10	74	-27 %	6 %	8 %	Rive-Sud
1 212	24 %	1 449	-27 %	5	8	62	-23 %	6 %	7 %	MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*
<b>UNITÉS DE 200 001 \$ À 250 000 \$</b>										
172	3 %	204	-28 %	5	6	43	-35 %	5 %	8 %	Île de Montréal
48	85 %	108	22 %	9	14	73	-33 %	8 %	11 %	Laval
70	52 %	187	5 %	11	17	98	-20 %	6 %	10 %	Rive-Nord
108	64 %	207	-10 %	8	13	108	4 %	8 %	9 %	Rive-Sud
425	28 %	774	-10 %	7	10	73	-16 %	6 %	9 %	MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*
<b>UNITÉS DE PLUS DE 250 000 \$</b>										
463	48 %	847	-18 %	8	11	66	-16 %	7 %	8 %	Île de Montréal
35	133 %	206	33 %	23	41	100	-6 %	11 %	13 %	Laval
68	74 %	324	6 %	22	29	109	-12 %	8 %	11 %	Rive-Nord
91	26 %	406	14 %	16	20	111	-6 %	10 %	9 %	Rive-Sud
701	49 %	1 954	-2 %	11	15	80	-12 %	7 %	9 %	MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN*

\* 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.



**25**  
(voir agrandissement ci-contre)

**13**

**14**

**15**

**23**

**12**

**11**

**10**

**2**

**2**

**8**

**23**

**3**

**4**

(voir agrandissement ci-contre)

**5**

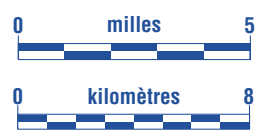
**22**

**17**

**21**



**Légende**      **Legend**  
 Limites des zones de marché      **—** Market zones limits  
 Limites des municipalités      **—** Municipal limits





AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Chambre immobilière du Grand Montréal  
Greater Montréal Real Estate Board

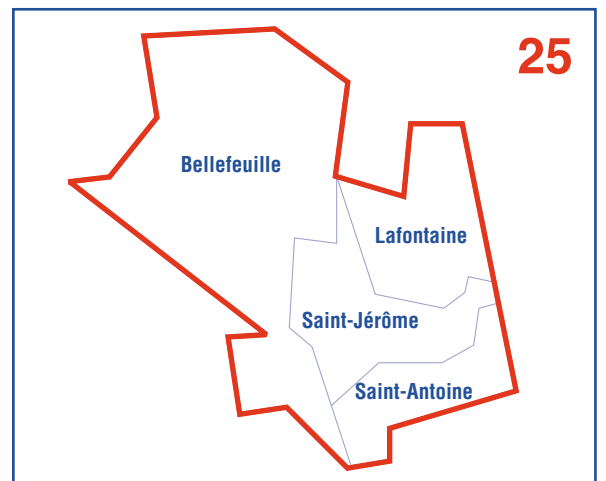
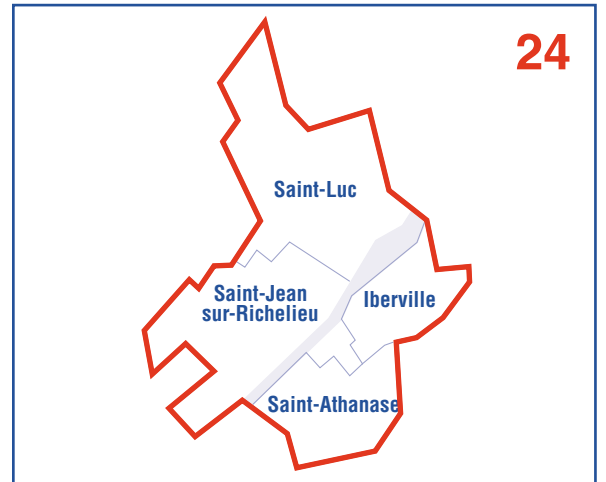
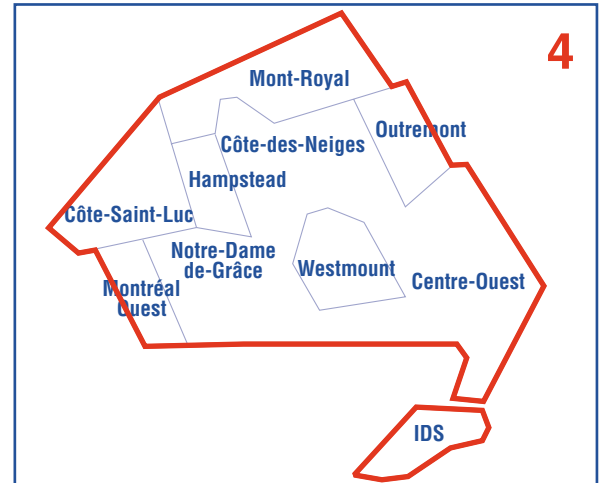
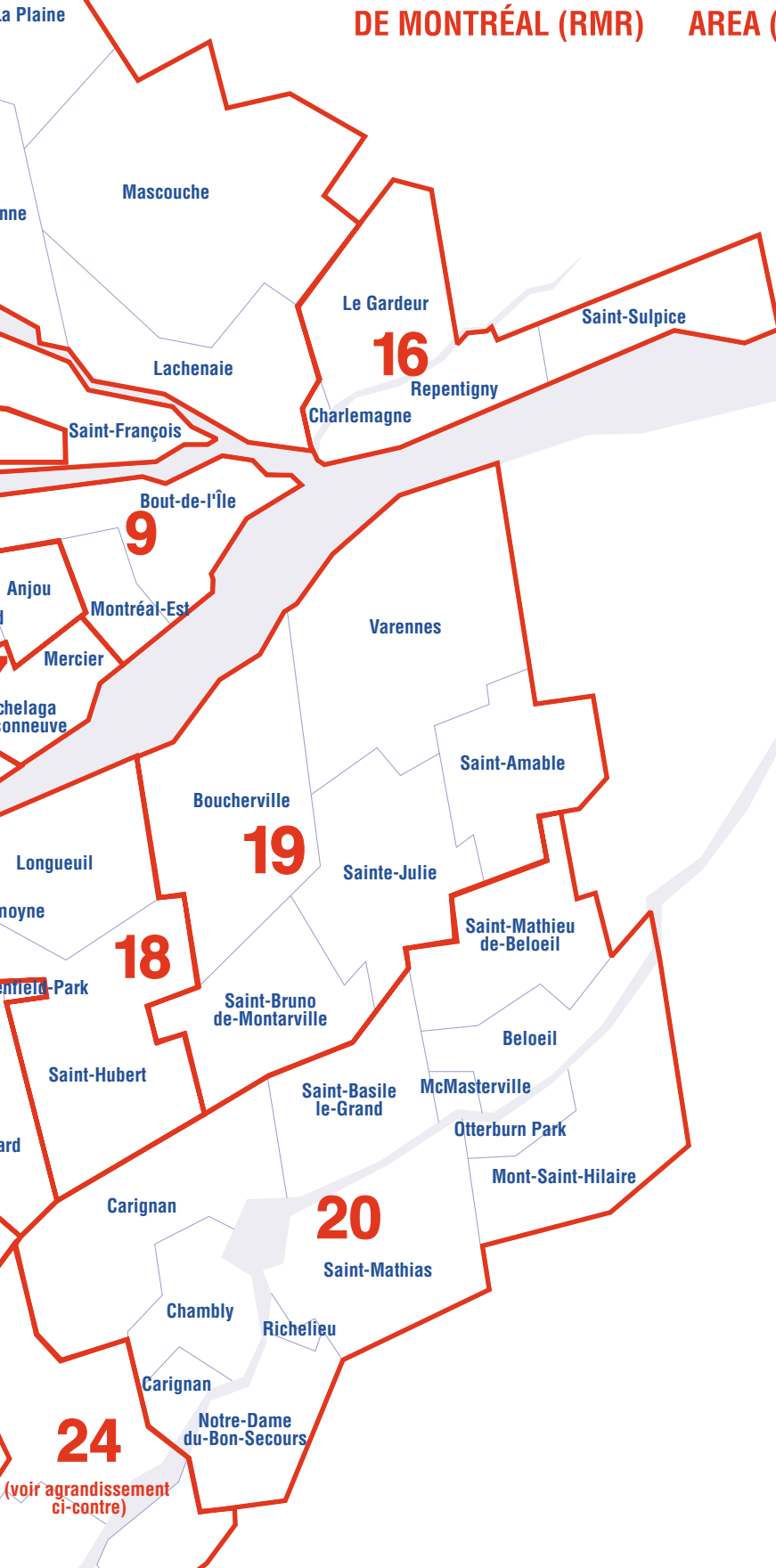


### ZONES DE MARCHÉ

### MARKET ZONES

## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (RMR)

## MONTRÉAL METROPOLITAN AREA (CMA)



(voir agrandissement  
ci-contre)