

# 2008

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2008

Analyse du marché de la revente - troisième trimestre de 2008

## du Montréal métropolitain

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



[lagentfaitlebonheur.com](http://lagentfaitlebonheur.com)

[notwithoutmyagent.com](http://notwithoutmyagent.com)



Canada

## Le marché de la revente montréalais demeure actif

Malgré le contexte de faible croissance économique que l'on observe à l'échelle nord-américaine, le marché de l'emploi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal a rebondi au cours du dernier trimestre. En effet, le nombre désaisonnalisé de nouveaux emplois s'est élevé à 3 400 durant cette période. Cela a notamment favorisé une baisse du taux de chômage, qui est passé de 7,6 à 7,4 %<sup>1</sup> au dernier trimestre. Par ailleurs, la confiance des consommateurs québécois est à un niveau similaire à celui enregistré au trimestre précédent. Ainsi, au troisième trimestre, 40 % d'entre eux étaient d'avis que le moment était propice pour faire un achat important, telle une maison. Les conditions de financement pour les emprunteurs sont pour leur part demeurées à peu près les mêmes qu'au deuxième trimestre.

Malgré une économie qui tourne au ralenti, le marché de la revente demeure actif depuis le début de 2008. Ainsi, pour les neuf premiers mois de l'année, les ventes d'habitations existantes dans la RMR de Montréal ne sont en baisse que de 2 % comparativement à pareille date l'an dernier. Selon les plus récentes données MLS®, recueillies par la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM), 8 463 propriétés ont changé de mains dans la RMR de Montréal. Cela représente une hausse de 1 % par rapport au troisième trimestre de 2007. Ces chiffres s'avèrent quelque peu étonnants compte tenu du contexte économique actuel. L'entrée en vigueur des nouvelles règles quant à la période maximale d'amortissement et à la mise de fonds minimale pour un prêt hypothécaire assurable peut avoir incité certains ménages à devancer leur projet d'achat. Avec une diminution des ventes de 2 %, la maison unifamiliale est le seul type de logement ayant connu un recul entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre. Ce type de logement demeure celui qui se vend le plus : il représente 60 % des transactions conclues durant cette période. La croissance des ventes de copropriétés (+8 %) et de plex (+2 %) a toutefois contrebalancé le recul accusé par les ventes de maisons unifamiliales.

Les inscriptions de propriétés, en vigueur sur le système MLS®, ont pour leur part augmenté pour un deuxième trimestre consécutif. Elles se sont chiffrées à 21 425, en hausse de 12 % comparativement à pareille date l'an dernier. Le prix moyen des habitations vendues a pour sa part crû à un rythme similaire à celui observé depuis le début de l'année. La croissance moyenne des prix a été de 5 %, contre 4 % au

trimestre précédent et 6 % au premier trimestre de l'année. Dans ce contexte, le marché de la revente demeure toujours à l'avantage des vendeurs, et ce, pour les trois types de propriétés.

## Maisons unifamiliales : croissance des prix soutenue malgré une hausse des inscriptions

Au cours du troisième trimestre de l'année, 5 098 maisons unifamiliales ont changé de mains, soit 2 % de moins que l'an dernier. L'île de Montréal, avec un repli des ventes de 11 %, est le secteur ayant le plus contribué au recul du marché de l'unifamilial. La zone 5 (LaSalle/Sud-Ouest) est le seul endroit de l'île de Montréal à avoir connu une croissance des ventes (+8 %) durant le trimestre. Par contre, depuis le début de l'année, toutes les zones de l'île enregistrent une baisse de leur nombre de ventes, la diminution moyenne se chiffrant à 10 %. Toutefois, les secteurs plus abordables (zones 7 à 9) accusent un recul moins prononcé que les autres secteurs de l'île. Vaudreuil-Soulanges a connu une baisse des ventes (9 %) au troisième trimestre, mais son impact sur l'ensemble du marché est peu important : 367 unités y ont été vendues, comparativement à 1 011 dans l'île de Montréal. Tous les autres secteurs de la RMR de Montréal ont pour leur part connu une légère hausse des ventes de l'ordre de 1 à 3 %.

Les inscriptions de maisons unifamiliales ont augmenté de 17 % au dernier trimestre par rapport à l'année dernière. Cette hausse fait suite à l'augmentation de 9 % enregistrée le trimestre précédent. Pour un deuxième trimestre consécutif, la hausse la plus considérable a été observée du côté de la rive-nord (+21 %). La plus faible augmentation s'est produite du côté de Vaudreuil-Soulanges (+9 %), tandis que la progression des inscriptions a été deux fois plus importante à Laval et sur l'île de Montréal (+18 %). Sur la rive-sud, le nombre d'inscriptions a augmenté de 12 %.

Le prix moyen des maisons unifamiliales dans la RMR de Montréal était de 273 872 \$, en hausse de 6 % par rapport à la même période l'an dernier. Cette croissance des prix s'avère par ailleurs plus vive que celle de 4 % enregistrée au trimestre précédent. La plus forte augmentation a été observée sur l'île de Montréal (+14 %). À noter que, dans ce secteur, les zones plus dispendieuses, comme le centre et l'ouest de l'île, sont celles ayant connu les plus fortes hausses de prix (plus de 10 %.) Les autres secteurs géographiques de la RMR ne sont pas en reste. Laval et Vaudreuil-Soulanges ont connu des taux de croissance des prix respectifs de 6 % et de 8 %,

<sup>1</sup> Données désaisonnalisées

tandis que la rive-sud et la rive-nord ont enregistré une progression des prix de 4 %. Donc, même si l'on observe un repli du nombre de ventes et une hausse du nombre d'inscriptions, le marché de l'unifamilial demeure serré dans la RMR de Montréal.

### Les copropriétés sont toujours aussi populaires

Le marché des copropriétés fait toujours preuve de dynamisme en ce troisième trimestre de l'année 2008. En effet, du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre, 2 417 ventes de copropriétés ont été conclues. Ce résultat représente une hausse de 8 % par rapport au troisième trimestre de 2007 et est similaire à la croissance enregistrée depuis le début de l'année. La plus grande abordabilité de ce type d'habitation lui permet de bien tirer son épingle du jeu. Par exemple, au troisième trimestre, la différence de prix entre une propriété unifamiliale et une copropriété était d'environ 50 000 \$ dans l'ensemble de la RMR de Montréal et d'environ 150 000 \$ sur l'île de Montréal. Ainsi, dans la RMR de Montréal, de janvier à septembre, pendant que les ventes de maisons unifamiliales diminuaient de 6 %, celles de copropriétés augmentaient de 7 %. Les ventes à Laval et sur la rive-nord sont pour leur part en hausse de 12 % et de 15 %, respectivement, depuis le début de l'année, alors que sur l'île de Montréal, elles se sont accrues de 5 %. La rive-sud et Vaudreuil-Soulanges connaissent, quant à elles, des taux de croissance respectifs des ventes de 8 % et de 4 %.

Au cours du dernier trimestre, la hausse des inscriptions actives a été beaucoup plus contenue pour la copropriété que pour les autres types de logement. Le nombre total d'inscriptions, tous types de logements confondus, a progressé de 3 % par rapport à la même date l'an dernier. Cependant, des différences importantes ressortent lorsque l'on décortique les données. À titre d'exemple, la rive-nord a vu son nombre d'inscriptions augmenter de 38 %. D'ailleurs, le marché de la rive-nord est le seul à être considéré comme étant équilibré à l'heure actuelle, ceux des autres secteurs étant toujours favorables aux vendeurs. Sur la rive-sud, la forte demande a fait reculer de 8 % le nombre d'inscriptions courantes au dernier trimestre. Les inscriptions sont demeurées stables sur l'île de Montréal, tandis qu'abordable. Sur l'île de Montréal, ce sont notamment les zones plus abordables (zones 7 à 9) qui tirent mieux leur épingle du jeu depuis le début de l'année.

### Plex : plus grande détente du marché

Il s'est conclu 948 ventes de plex durant le troisième trimestre de 2008, soit 2 % de plus qu'à la même période en 2007. Sur l'île de Montréal, il s'en est vendu 716, ce qui représente une hausse de 4 % par rapport au niveau de vente établi un an auparavant. Cela représente aussi plus des trois quarts de l'ensemble des ventes sur le territoire de la RMR de Montréal. Ailleurs, les ventes ont varié de façon distincte. Laval et la rive-nord ont connu des baisses respectives des ventes de 8 % et de 4 %. Le nombre de ventes est demeuré stable à Vaudreuil-Soulanges, tandis que la rive-sud a enregistré une légère hausse de 1 %.

Quant à elle, l'offre de plex a progressé de 15 % par rapport au troisième trimestre de 2007. Cette progression s'avère toutefois plus faible que celle de 20 % enregistrée au trimestre précédent. Au troisième trimestre de 2008, 2 766 plex étaient inscrits au système S.I.A.<sup>®</sup> de la CIGM. Si l'on exclut Vaudreuil-Soulanges, où le niveau d'activité en terme de plex est très peu élevé, la plus forte hausse du nombre d'inscriptions a été enregistrée du côté de l'île de Montréal (+17 %). À noter qu'avec une hausse des inscriptions de 11 %, la rive-sud est passée d'un marché vendeur à un marché équilibré. Avec Laval, la rive-sud est le deuxième secteur où le marché est en équilibre à l'heure actuelle. Dans les autres secteurs géographiques, le marché demeure favorable aux vendeurs.

L'augmentation appréciable du nombre d'inscriptions que l'on observe depuis le début de l'année semble tranquillement se refléter sur les prix. Sur le territoire de la RMR, les prix de vente des plex ont affiché une croissance de 5 % au dernier trimestre, légèrement en deçà de la hausse de 6 % enregistrée pour les six premiers mois de l'année. Sur l'île, la progression s'est chiffrée à 6 %. À noter qu'une baisse de 5 % a été enregistrée à Laval, résultat d'une diminution de la demande, mais surtout de l'importante hausse de l'offre survenue depuis le début de l'année.

### Conclusion

Malgré le contexte de faible croissance économique et d'incertitude que l'on observe à l'échelle nord-américaine, le marché de la revente montréalais demeure dynamique. Malgré une progression du nombre d'inscriptions depuis deux trimestres, la croissance des prix reste similaire à celle observée depuis le début de l'année, illustrant un atterrissage en douceur du marché dans la RMR de Montréal.

## Marché de la RMR

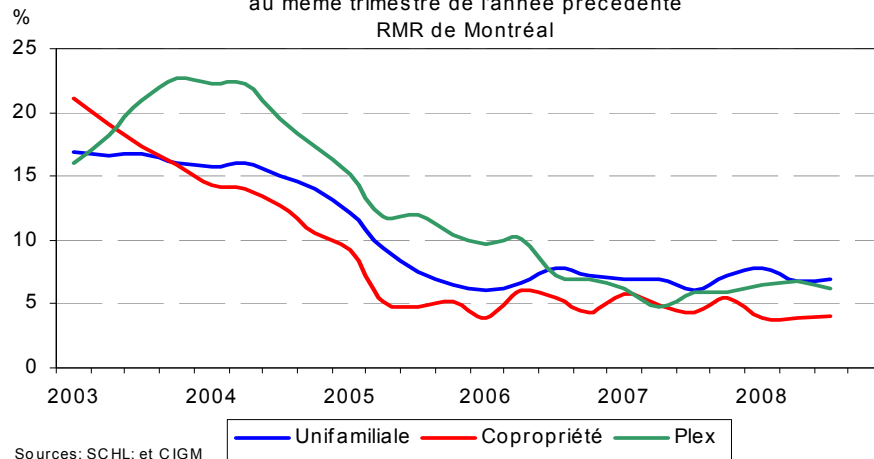
3ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAÏ DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	3e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à SEPT 2008 unités	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à SEPT 2008 \$	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 Jours	3e TRIM 2008	
Unifamilial Montréal Métropolitain	5 098	-2%	20 303	-6 %	12 087	17%	273 872	6%	265 271	6 %	67	5	Vendeur
Condo Montréal Métropolitain	2 417	8%	9 728	7 %	6 572	3%	224 323	3%	216 367	3 %	81	6	Vendeur
Plex Montréal Métropolitain	948	2%	3 634	-4 %	2 766	15%	346 593	5%	346 761	6 %	73	7	Vendeur

\* : moyenne mobile de 4 trimestres

### La croissance des prix se poursuit, mais est plus modérée qu'au cours des dernières années

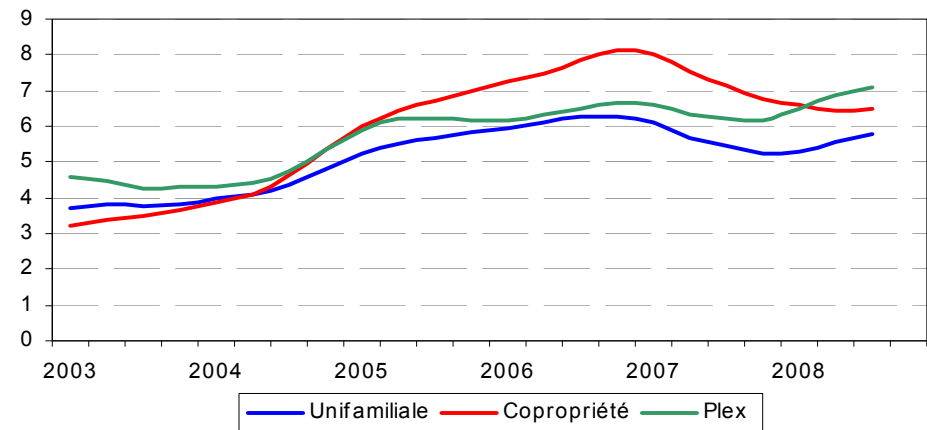
Variation (%) du prix moyen\* MLS® par rapport au même trimestre de l'année précédente RMR de Montréal



Sources: SCHL et CIGM  
\* : Moyenne mobile de 4 trimestres

### Le marché de la revente demeure favorable aux vendeurs

Ratio inscriptions / vente \*  
RMR de Montréal



Sources: SCHL et CIGM  
\* : Moyenne mobile de 4 trimestres

**Marché de Montréal**

3ième trimestre 2008

	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ	
	Zones de marché	3e TRIM	Variation	JAN à SEPT	Variation	3e TRIM	Variation	3e TRIM	Variation	JAN à SEPT	Variation	3e TRIM	3e TRIM	
		2008	sur 1 an	2008	sur 1 an	2008	sur 1 an	2008	sur 1 an	2008	sur 1 an	2008		
		unités						\$		\$		Jours		
<b>Unifamilial</b>	<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>													
	zone 1	259	-1 %	918	-11 %	464	15 %	402 396	12 %	365 269	11 %	52	4	Vendeur
	zone 2	208	-14 %	904	-12 %	504	16 %	327 676	13 %	306 170	10 %	55	5	Vendeur
	zone 3	89	-28 %	399	-12 %	221	15 %	390 313	11 %	363 709	3 %	55	5	Vendeur
	zone 4	157	-6 %	632	-12 %	446	27 %	740 262	19 %	728 477	7 %	67	5	Vendeur
	zone 5	40	8 %	177	-9 %	106	26 %	300 350	3 %	285 420	4 %	60	4	Vendeur
	zone 6	23	-32 %	101	-19 %	47	15 %	431 239	15 %	384 460	4 %	45	4	Vendeur
	zone 7	62	-17 %	262	-2 %	122	5 %	252 085	8 %	251 526	6 %	78	4	Vendeur
	zone 8	56	-23 %	251	-6 %	166	19 %	286 628	2 %	273 533	0 %	80	6	Vendeur
	zone 9	117	-9 %	518	-9 %	374	20 %	242 840	7 %	235 844	6 %	74	6	Vendeur
	total	1 011	-11 %	4 162	-10 %	2 450	18 %	401 024	14 %	375 789	7 %	61	5	Vendeur
<b>Condo</b>	<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>													
	zone 1	64	-6 %	240	0 %	148	-13 %	235 668	15 %	225 137	6 %	69	6	Vendeur
	zone 2	82	-14 %	336	-5 %	181	-18 %	178 707	4 %	183 073	7 %	105	5	Vendeur
	zone 3	167	10 %	644	-1 %	442	-12 %	225 095	5 %	223 837	6 %	92	6	Vendeur
	zone 4	308	3 %	1 145	-1 %	981	9 %	341 949	-4 %	335 101	-1 %	93	6	Vendeur
	zone 5	158	3 %	689	4 %	385	4 %	219 739	-6 %	218 486	3 %	73	5	Vendeur
	zone 6	383	13 %	1 391	-3 %	878	3 %	288 472	12 %	278 965	10 %	78	5	Vendeur
	zone 7	221	25 %	961	26 %	542	-4 %	202 217	4 %	198 144	3 %	82	5	Vendeur
	zone 8	60	11 %	228	16 %	191	-8 %	210 774	7 %	200 411	5 %	84	9	Équilibré
	zone 9	85	23 %	416	19 %	271	22 %	158 947	2 %	155 704	4 %	95	6	Vendeur
	total	1 528	8 %	6 050	4 %	4 019	0 %	254 281	3 %	245 056	3 %	85	6	Vendeur
<b>Plex</b>	<b>ÎLE DE MONTRÉAL</b>													
	zone 3	81	14 %	298	1 %	203	19 %	412 651	5 %	403 427	4 %	81	6	Vendeur
	zone 4	61	2 %	225	4 %	145	-12 %	512 787	18 %	491 901	12 %	72	6	Vendeur
	zone 5	121	3 %	457	-6 %	324	11 %	332 036	14 %	327 831	11 %	65	6	Vendeur
	zone 6	105	14 %	358	-12 %	236	19 %	369 261	1 %	375 542	-1 %	57	6	Vendeur
	zone 7	215	-7 %	843	-6 %	565	19 %	343 513	4 %	344 160	7 %	62	5	Vendeur
	zone 8	75	-1 %	311	3 %	271	45 %	374 710	0 %	394 989	6 %	82	8	Équilibré
	Autres zones	58	35 %	189	-12 %	190	17 %	296 256	-1 %	303 765	3 %	100	9	Équilibré
	total	716	4 %	2 681	-4 %	1 934	17 %	367 119	6 %	367 595	7 %	70	6	Vendeur

\* : moyenne mobile de 4 trimestres

**Marché de Laval et Rive-Nord**

3ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / VENTE *	CLASSIFICATION DE MARCHÉ
	3e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à SEPT 2008 unités	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à SEPT 2008 \$	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 Jours	3e TRIM 2008	
<b>Unifamilial</b>													
<b>LAVAL</b>													
zone 10	169	25 %	662	3 %	377	18 %	255 928	0 %	260 302	5 %	64	5	Vendeur
zone 11	415	-6 %	1 641	-9 %	934	11 %	259 557	7 %	253 449	8 %	60	5	Vendeur
zone 12	124	15 %	481	-3 %	316	46 %	240 024	10 %	226 399	8 %	65	6	Vendeur
total	708	3 %	2 784	-5 %	1 627	18 %	255 248	6 %	250 357	7 %	62	5	Vendeur
<b>RIVE-NORD</b>													
zone 13	333	-7 %	1 393	0 %	733	19 %	207 254	8 %	202 147	8 %	66	5	Vendeur
zone 14	321	3 %	1 184	-9 %	747	22 %	285 915	-1 %	273 801	2 %	71	6	Vendeur
zone 15	467	4 %	1 782	-7 %	1 128	20 %	208 461	5 %	208 982	8 %	81	6	Vendeur
zone 16	314	20 %	1 183	-12 %	907	27 %	203 049	1 %	203 017	6 %	83	7	Vendeur
zone 25 (St-Jérôme)	172	-9 %	676	-5 %	643	15 %	191 689	9 %	188 380	8 %	70	8	Équilibré
total	1 607	2 %	6 218	-7 %	4 158	21 %	220 947	4 %	216 476	6 %	75	6	Vendeur
<b>Condo</b>													
<b>LAVAL</b>													
zone 11	101	-19 %	476	4 %	385	3 %	183 274	0 %	184 295	5 %	73	8	Équilibré
autres zones	50	-12 %	279	28 %	213	27 %	162 364	-4 %	170 273	4 %	84	6	Vendeur
total	151	-17 %	755	12 %	598	9 %	176 350	-2 %	179 113	4 %	77	7	Vendeur
<b>RIVE-NORD</b>	241	8 %	941	14 %	856	38 %	154 187	5 %	150 468	5 %	83	8	Équilibré
<b>Plex</b>													
<b>LAVAL</b>	58	-8 %	233	-9 %	211	16 %	322 628	-5 %	324 801	1 %	77	8	Équilibré
<b>RIVE-NORD</b>	70	-4 %	296	-4 %	267	8 %	261 949	2 %	274 668	5 %	81	7	Vendeur

\* : moyenne mobile de 4 trimestres

## Marché de la Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges

3ième trimestre 2008

Zones de marché	VENTES MLS®				INSCRIPTIONS EN VIGUEUR MLS®		PRIX MOYEN MLS®				DELAI DE VENTE MOYEN	INSCRIPTIONS / CLASSIFICATION DE MARCHÉ	
	3e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	JAN à SEPT 2008 unités	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 unités	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 \$	Variation sur 1 an	JAN à SEPT 2008 \$	Variation sur 1 an	3e TRIM 2008 Jours	3e TRIM 2008	
<b>Unifamilial</b>	<b>RIVE-SUD</b>												
zone 17	191	5 %	800	-1 %	356	-6 %	296 204	3 %	287 584	6 %	66	4	Vendeur
zone 18	234	-8 %	1 118	-3 %	431	7 %	239 440	9 %	226 690	6 %	55	3	Vendeur
zone 19	302	10 %	1 170	-3 %	460	5 %	275 238	0 %	269 619	5 %	52	4	Vendeur
zone 20	275	-5 %	1 047	-7 %	708	31 %	249 977	2 %	247 247	6 %	74	6	Vendeur
zone 21	237	-4 %	983	1 %	468	-1 %	259 303	3 %	251 612	7 %	66	5	Vendeur
zone 22	166	16 %	606	0 %	403	42 %	193 393	9 %	190 909	7 %	64	6	Vendeur
total	1 405	1 %	5 724	-2 %	2 826	12 %	254 949	4 %	248 427	6 %	63	5	Vendeur
<b>Condo</b>	<b>RIVE-SUD</b>												
zone 17	146	9 %	527	8 %	343	-17 %	197 070	6 %	195 993	3 %	69	6	Vendeur
zone 18	112	4 %	489	3 %	259	-13 %	180 950	13 %	170 116	4 %	73	5	Vendeur
autres zones	205	31 %	793	12 %	409	9 %	172 696	6 %	167 080	4 %	70	5	Vendeur
total	463	17 %	1 809	8 %	1 011	-8 %	182 379	7 %	176 331	4 %	71	5	Vendeur
<b>Plex</b>	<b>RIVE-SUD</b>												
zone 18	54	-8 %	232	-3 %	189	7 %	281 815	5 %	284 527	5 %	82	7	Vendeur
autres zones	45	13 %	167	-13 %	140	23 %	278 242	15 %	274 301	4 %	95	8	Équilibré
total	99	1 %	399	-7 %	329	11 %	280 191	9 %	280 247	5 %	88	8	Équilibré
<b>VAUDREUIL-SOULANGES *</b>													
<b>Unifamilial</b>	367	-9 %	1 415	-2 %	1 026	9 %	258 925	8 %	247 455	5 %	80	7	Vendeur
<b>Condo</b>	34	-6 %	173	4 %	88	24 %	162 903	1 %	153 648	6 %	65	5	Vendeur
<b>Plex</b>	5	0 %	25	-7 %	25	32 %	189 000	-24 %	231 980	4 %	78	6	Vendeur
<b>AGGLO. DE ST-JEAN</b>													
<b>Unifamilial</b>	192	8 %	780	-5 %	494	35 %	207 658	-1 %	212 987	9 %	75	6	Vendeur

\* : ne comprend que les municipalités comprises dans la RMR de Montréal

<sup>1</sup> : moyenne mobile de 4 trimestres



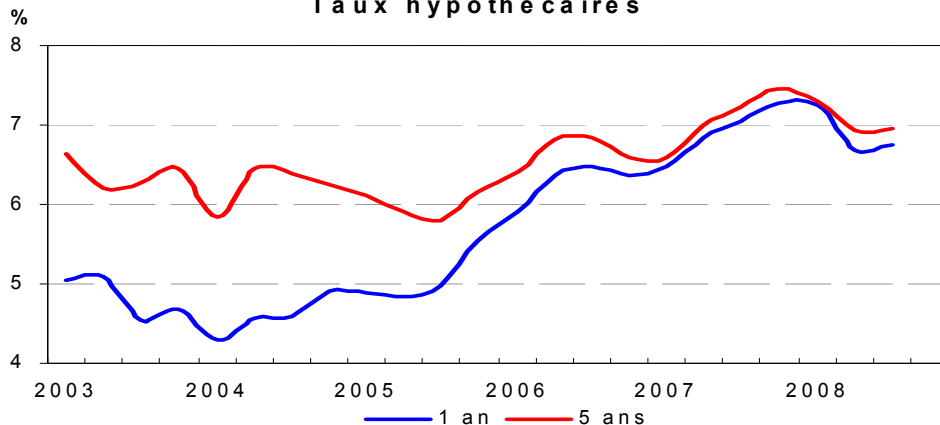
## Tableau de bord de l'économie de la région de Montréal

	3e trim. 2007	4e trim. 2007	1er trim. 2008	2e trim. 2008	3e trim. 2008
<b>Taux hypothécaire (1 an)</b>	7,1 %	7,3 %	7,3 %	6,7 %	6,8 %
<b>Taux hypothécaire (5 ans)</b>	7,2 %	7,5 %	7,3 %	6,9 %	7,0 %
<b>Mises en chantier</b>	6 949	5 160	5 401	6 218	4 977
<b>Var. de l'indice de confiance des consommateurs (2)</b>	1%	-1%	-4%	-8%	-2%
<b>Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2)</b>	53 %	54 %	49 %	40 %	40 %
<b>Création (ou perte) d'emplois (1)</b>	16 200	1 300	-4 200	-20 700	3 400
<b>Taux de chômage (1)</b>	7,1 %	6,9 %	7,2 %	7,6 %	7,4 %
<b>Faillites personnelles</b>	3 083	3 202	3 017	3 086	n/d
<b>Taux d'inflation annuel (3)</b>	1,4 %	1,9 %	1,6 %	2,3 %	3,0 %

Sources: Statistique Canada, Conference Board du Canada, Bureau du surintendant des faillites, SCHL et CIGM

Notes: (1) Données désaisonnalisées (2) Province de Québec (3) Variation annuelle  
À moins d'indication contraire, les variations sont exprimées d'un trimestre à l'autre.

### Taux hypothécaires



Source: SCHL

## 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 et indivise. Celui des plex regroupe les petits immeubles, comptant entre 2 et 5 logements, vendus 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 le système MLS®

Lorsqu'une propriété est inscrite sur le système MLS® 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 MLS®. Les inscriptions en vigueur sont celles actives sur 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 MLS®

Ventes conclues par l'entremise du Service d'inscriptions multiples de la CIGM. Les propriétés vendues n'incluent pas les propriétés dont le prix vendu représente 50 % ou moins du dernier prix inscrit, ou 150 % ou plus du dernier prix inscrit. Les propriétés de moins de 30 000 \$ sont exclues des statistiques. Les transactions de maisons unifamiliales et de plex de plus de 5 000 000 \$ et les copropriétés de plus de 3 000 000 \$ sont aussi exclues des statistiques.

### Prix moyens MLS®

Correspond à la valeur moyenne des transactions et n'indique 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.

### 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.

### Inscriptions MLS® par vente MLS®

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.

### Classification de marché

**Équilibré** : Marché ne favorisant ni les vendeurs ni les acheteurs. Progression stable, sur une longue période, du volume des ventes, hausse des prix égale ou légèrement supérieure à l'inflation.

**Acheteur** : Les acheteurs sont avantagés, surplus d'inscriptions, ventes peu nombreuses, longue durée des inscriptions, prix diminuant ou augmentant moins que l'inflation.

**Vendeur** : Les vendeurs sont avantagés. Pénurie d'inscriptions par rapport à la demande, délais de vente courts, prix augmentant plus que l'inflation.

### Abréviations utilisées

trim: trimestre

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



## Définition des zones de marché

**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-Soeurs, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, Westmount

**Zone 5** LaSalle, Sud-Ouest, Verdun (excluant Île-des-Soeurs)

**Zone 6** Centre\*\*, Plateau Mont-Royal, Villeray\*

**Zone 7** Hochelaga-Maisonneuve\*\*, Mercier, Rosemont-Petite-Patrie\*, 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, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, l'Épiphanie

**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, Verchères

**Zone 20** Beloeil, 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-Beloeil

**Zone 21** Candiac, Delson, La Prairie, Sainte-Catherine-d'Alexandrie, Saint-Constant, Saint-Mathieu, Saint-Philippe

**Zone 22** Beauharnois, Châteauguay, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Saint-Isidore

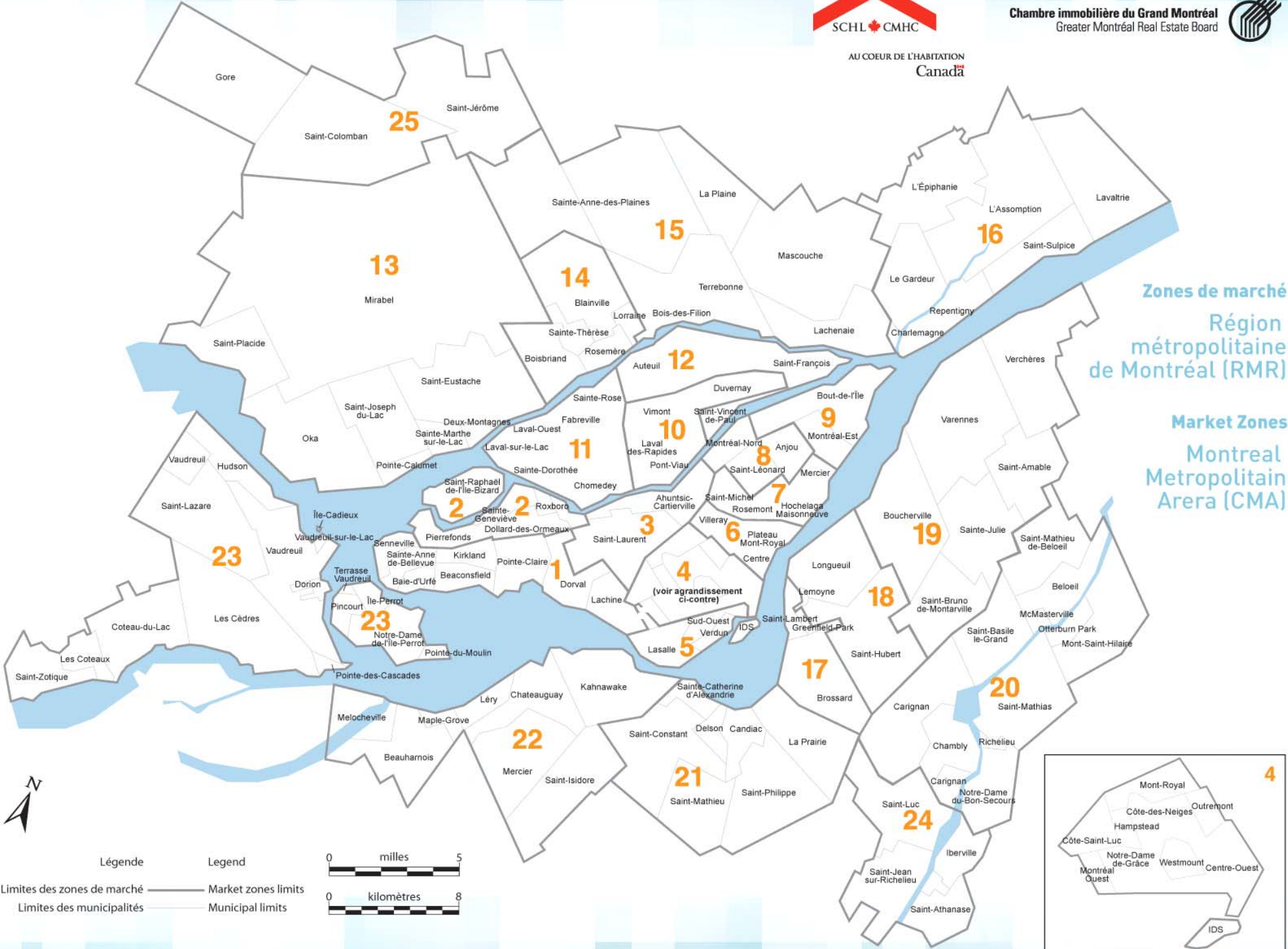
**Zone 23** Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Pointe-du-Moulin, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac, Les Cèdres, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac, Les Coteaux

**Zone 24** Iberville, Saint-Athanase, Saint-Jean, Saint-Luc

**Zone 25** Bellefeuille, Gore, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Colomban, Saint-Jérôme

\* Une partie de Villeray (zone 6) fait maintenant partie d'Ahuntsic (zone 3) et une autre de Rosemont/Petite Patrie (zone 7).

\*\* Une partie d'Hochelaga-Maisonneuve (zone 7) fait maintenant partie du Centre (zone 6).





# SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses** : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques** : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'occupation, et beaucoup plus!

## Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier

- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

## Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

**EQuilibrium<sup>MC</sup> : maison saine pour un environnement sain**

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium<sup>MC</sup> de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.