



# PERSPECTIVE

## GRAND MONTRÉAL

VOL. 2 No 6  
NOVEMBRE 2008

- Croissance ininterrompue des mises en chantier résidentielles entre 1998 et 2004
- Fort dynamisme de la construction dans plusieurs municipalités de banlieue et dans certains quartiers centraux de Montréal
- Augmentation de la part de marché de produits résidentiels à plus forte densité dans tous les secteurs du Grand Montréal
- Le Grand Montréal et Toronto se distinguent par la forte croissance des mises en chantier
- Perspectives de développement façonnées par des facteurs démographiques, par l'augmentation des coûts de construction et par la recherche d'une plus grande accessibilité aux réseaux de transport

## MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES, 1991-2006 : les maisons individuelles perdent du poids au profit de produits à plus forte densité

Ces dernières années, le marché de la construction résidentielle dans le Grand Montréal<sup>1</sup> s'est transformé de façon importante. Les mises en chantier de logements résidentiels ont connu de fortes augmentations et les marchés visés (propriétés absolues<sup>2</sup>, copropriétés, logements locatifs) ainsi que les types de logement construits (maisons individuelles, maisons en rangée, appartements, etc.) ont vu leurs parts de marché fluctuer.

Dans ce numéro du *Perspective Grand Montréal*, nous présentons les données compilées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur les mises en chantier dans la région du Grand Montréal pour la période 1991-2006<sup>3</sup>. Ces données, en grande partie présentées dans l'étude de l'économiste Jules Hurlubise réalisée pour le compte de la CMM au début de l'année 2008, permettent de mieux saisir l'évolution du marché résidentiel au cours des dernières années<sup>4</sup>.

En résumé, on constate que les cinq secteurs géographiques du Grand Montréal ont connu leur plus bas niveau de mises en chantier en 1995-1996 et ont, par la suite, vu le nombre de mises en chantier augmenter jusqu'en 2004-2005. Au cours des cinq dernières années analysées, les territoires avec le plus important nombre de nouvelles constructions sont Terrebonne, l'arrondissement de Ville-Marie, Repentigny, le quartier de Chomedey à Laval, Brossard et l'arrondissement de Saint-Laurent.

En ce qui concerne les marchés visés, on constate dans chacun des cinq secteurs géographiques de la région une forte augmentation de la part relative des mises en chantier de logements locatifs (principalement en raison de la construction de résidences pour personnes âgées) et, de façon encore plus importante, de logements en copropriété. Parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes, le Grand Montréal se situe d'ailleurs juste derrière Vancouver quant à la part relative que prend le marché de la copropriété dans l'ensemble des mises en chantier.

Ainsi, le poids relatif des maisons individuelles dans la région a diminué considérablement au cours des dernières années au profit de produits à plus forte densité. Cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années compte tenu des variables structurelles à l'origine de ce mouvement, notamment le vieillissement de la population, la diminution du nombre de personnes par ménage et la hausse des coûts de construction.



<sup>1</sup> Le Grand Montréal correspond au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Cette dernière regroupe sensiblement les mêmes municipalités que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, excepté le fait que la CMM n'inclut pas les municipalités de Gore, de Saint-Colomban, de Saint-Jérôme, de Saint-Placide, de L'Épiphanie (Paroisse), de L'Épiphanie (Ville) et de Lavaltrie sur la couronne Nord, et de Saint-Zotique, des Côteaux et de Coteau-du-Lac sur la couronne Sud. Contrairement à la RMR, le Grand Montréal inclut toutefois les municipalités de Contrecoeur, de Calixa-Lavallée et de Saint-Jean-Baptiste, situées sur la couronne Sud. En 2006, la population du Grand Montréal était de 3 532 554 habitants alors que celle de la RMR était de 3 635 571.

<sup>2</sup> La propriété absolue fait référence à l'un des modes d'occupation auquel est destiné le logement. Selon la SCHL, il s'agit du type de logement pour lequel le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain et occupe le logement. Les principaux types de logement pour ce mode d'occupation sont la maison individuelle, la maison en rangée et la maison jumelée.

<sup>3</sup> La SCHL définit les logements mis en chantier comme les logements dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol. Les mises en chantier ne tiennent pas compte des unités provenant du recyclage des bâtiments non résidentiels en logement.

<sup>4</sup> HURTUBISE, Jules (2008). *Évolution du marché de la construction résidentielle et perspectives probables, Communauté métropolitaine de Montréal*. 64 p. [http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/Rapport\\_construction\\_residentielle.pdf](http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/Rapport_construction_residentielle.pdf)



## Croissance ininterrompue des mises en chantier résidentielles entre 1998 et 2004

L'analyse des mises en chantier de logements permet de constater que le niveau d'activité dans l'industrie de la construction résidentielle a varié considérablement ces dernières années dans le Grand Montréal. C'est en 1995, à la suite d'une période de récession économique, que l'on constate le plus faible nombre de mises en chantier sur le territoire du Grand Montréal, soit 7 474. Par la suite, on a assisté à une augmentation constante jusqu'en 2004 avec un sommet de 27 503 unités mises en chantier. Lors des deux dernières années analysées, soit 2005 et 2006, le nombre de mises en chantier a légèrement diminué, bien qu'il soit encore significativement plus élevé que la moyenne annuelle de mises en chantier pour la période étudiée.

Parmi les cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, c'est sur l'île de Montréal et dans la couronne Nord qu'on a recensé le plus grand nombre de mises en chantier entre 1991 et 2006. En moyenne, pour l'ensemble de la période, 4 731 unités de logement ont été construites annuellement sur l'île de Montréal

et 4 076 dans la couronne Nord. Suivent la couronne Sud, Laval et l'agglomération de Longueuil, avec une moyenne annuelle de respectivement 3 181, 2 044 et 1 498 mises en chantier.

En moyenne, 30,5 % des mises en chantier ont été réalisées dans l'agglomération de Montréal, 26,2 % dans la couronne Nord, 20,5 % dans la couronne Sud, 13,2 % à Laval et 9,6 % dans l'agglomération de Longueuil. Ces dernières années, on constate toutefois que la part de marché de l'agglomération de Montréal a augmenté au détriment des quatre autres secteurs. Ainsi, pour la période 1991-2006, 30,5 % de l'ensemble des mises en chantier sur le territoire du Grand Montréal ont été recensées sur l'île de Montréal, alors que cette proportion monte à 33,8 % si l'on ne tient compte que des cinq dernières années étudiées. Mentionnons toutefois que ce redressement des mises en chantier dans l'agglomération de Montréal ne permet pas d'empêcher la diminution lente mais continue du poids démographique de ce secteur dans le Grand Montréal.

Mises en chantier,  
secteurs du Grand Montréal, 1991-2006

Année	Agglo. de Montréal	Laval	Agglo. de Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Grand Montréal
1991	4470	2308	1569	5484	4042	17873
1992	3279	2131	1391	4069	3656	14526
1993	3284	1951	1277	3883	3344	13739
1994	3356	1696	1109	3616	3376	13153
1995	1840	916	636	2167	1915	7474
1996	1700	1146	779	2168	1784	7577
1997	2854	1294	1246	2861	2311	10566
1998	3196	1431	1039	2385	1821	9872
1999	4209	1533	1541	2686	2019	11988
2000	4201	1975	1082	2877	2254	12389
2001	4016	2017	1238	3215	2451	12937
2002	5634	2518	2140	5024	4313	19629
2003	7354	2752	2459	5627	4951	23143
2004	10812	3065	2093	6550	4983	27503
2005	8535	2906	2273	6577	4027	24318
2006	6955	3060	2100	6022	3655	21792
Sous-totaux 1991-2006	75695	32699	23972	65211	50902	248479
Moyenne 1991-2006	4731	2044	1498	4076	3181	15530
Sous-totaux 1997-2006	57766	22551	17211	43824	32785	174137
Moyenne 10 dernières années 1997-2006	5777	2255	1721	4382	3279	17414
Sous-totaux 2002-2006	39290	14301	11065	29800	21929	116385
Moyenne 5 dernières années 2002-2006	7858	2860	2213	5960	4386	23277

Source : Compilation spéciale de la SCHL.

Parts de marché de mises en chantier,  
secteurs du Grand Montréal, 1991-2006

Année	Agglo. de Montréal	Laval	Agglo. de Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Grand Montréal
1991	25,0%	12,9%	8,8%	30,7%	22,6%	100%
1992	22,6%	14,7%	9,6%	28,0%	25,2%	100%
1993	23,9%	14,2%	9,3%	28,3%	24,3%	100%
1994	25,5%	12,9%	8,4%	27,5%	25,7%	100%
1995	24,6%	12,3%	8,5%	29,0%	25,6%	100%
1996	22,4%	15,1%	10,3%	28,6%	23,5%	100%
1997	27,0%	12,2%	11,8%	27,1%	21,9%	100%
1998	32,4%	14,5%	10,5%	24,2%	18,4%	100%
1999	35,1%	12,8%	12,9%	22,4%	16,8%	100%
2000	33,9%	15,9%	8,7%	23,2%	18,2%	100%
2001	31,0%	15,6%	9,6%	24,9%	18,9%	100%
2002	28,7%	12,8%	10,9%	25,6%	22,0%	100%
2003	31,8%	11,9%	10,6%	24,3%	21,4%	100%
2004	39,3%	11,1%	7,6%	23,8%	18,1%	100%
2005	35,1%	11,9%	9,3%	27,0%	16,6%	100%
2006	31,9%	14,0%	9,6%	27,6%	16,8%	100%
Moyenne 1991-2006	30,5%	13,2%	9,6%	26,2%	20,5%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997-2006	33,2%	12,9%	9,9%	25,2%	18,8%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002-2006	33,8%	12,3%	9,5%	25,6%	18,8%	100%

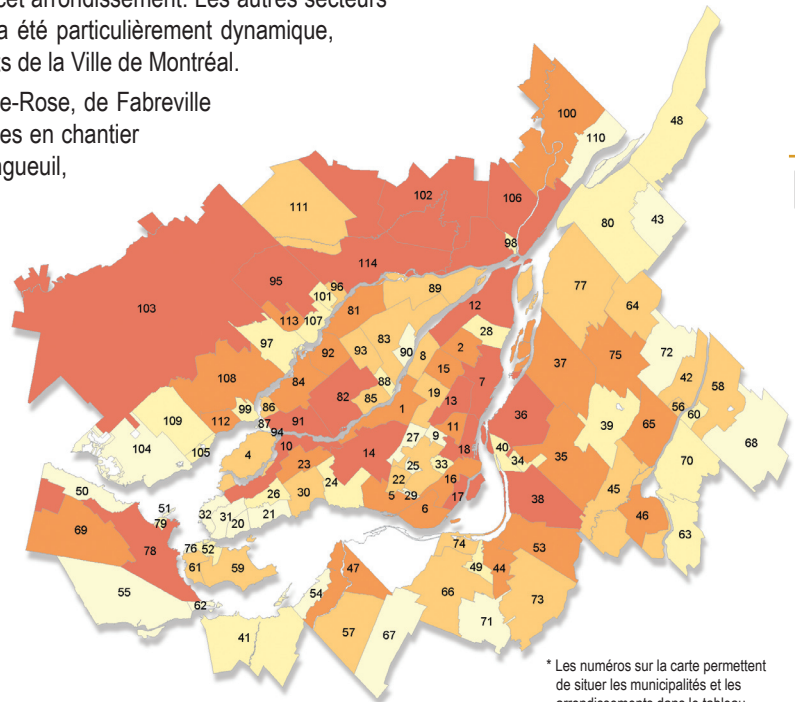
Source : Compilation spéciale de la SCHL.

# Fort dynamisme de la construction dans plusieurs municipalités de banlieue et dans certains quartiers centraux de Montréal

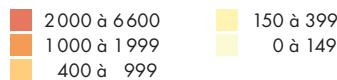
Une analyse détaillée par municipalité et par arrondissement permet d'identifier les secteurs qui ont été les plus dynamiques en matière de construction résidentielle ces dernières années. Dans l'agglomération de Montréal, l'arrondissement de Ville-Marie, soit l'arrondissement du centre-ville de Montréal, se démarque avec 5910 mises en chantier entre 2002 et 2006. Au cours de cette période, 15% de toutes les mises en chantier sur l'île de Montréal ont été recensées dans cet arrondissement. Les autres secteurs de l'île de Montréal où le marché de la construction résidentielle a été particulièrement dynamique, avec plus de 2 000 mises en chantier, sont tous des arrondissements de la Ville de Montréal.

À Laval, les quartiers de Chomedey, de Sainte-Dorothée, de Sainte-Rose, de Fabreville et d'Auteuil regroupent plus des trois quarts de l'ensemble des mises en chantier de ce secteur entre 2002 et 2006. Dans l'agglomération de Longueuil, deux territoires se distinguent nettement, soit l'arrondissement du Vieux-Longueuil et, de façon encore plus importante, la municipalité de Brossard.

Dans la couronne Nord, Terrebonne recense à elle seule 22% de toutes les mises en chantier entre 2002 et 2006. Dans la couronne Sud, les municipalités où l'on recense le plus de mises en chantier depuis 2002 sont Vaudreuil-Dorion, Candiac, Saint-Lazare, Saint-Basile-le-Grand, La Prairie et Chambly. La plupart de ces municipalités sont situées à proximité d'un des principaux axes routiers de la région ou sont desservies par le train de banlieue.



Nombre de mises en chantier, 2002-2006



\* Les numéros sur la carte permettent de situer les municipalités et les arrondissements dans le tableau ci-dessous.

## Mises en chantier et parts de marché, 2002-2006

N° sur la carte	Municipalités et arrondissements	Mises en chantier	Parts de marché du Grand Montréal	Parts de marché du secteur géographique	N° sur la carte	Municipalités	Mises en chantier	Parts de marché du Grand Montréal	Parts de marché du secteur géographique	N° sur la carte	Municipalités et quartiers	Mises en chantier	Parts de marché du Grand Montréal	Parts de marché du secteur géographique
	Ville de Montréal	35268	30,3	89,8	38	Brossard	4255	3,7	38,5	77	Varennes	537	0,5	2,4
1	Ahuntsic-Cartierville	1325	1,1	3,4	39	Saint-Bruno-de-Montarville	360	0,3	3,3	78	Vaudreuil-Dorion	2798	2,4	12,8
2	Anjou	1763	1,5	4,5	40	Saint-Lambert	326	0,3	2,9	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	224	0,2	1,0
3	Côte-des-Neiges-NDG	933	0,8	2,4	41	Beauharnois	253	0,2	1,2	80	Verchères	199	0,2	0,9
4	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	645	0,6	1,6	42	Belloeil	426	0,4	1,9		Ville de Laval	14301	12,3	100,0
5	Lachine	1232	1,1	3,1	43	Calixa-Lavallée	0	0,0	0,0	81	Auteuil	1412	1,2	9,9
6	LaSalle	1245	1,1	3,2	44	Candiac	1563	1,3	7,1	82	Chomedey	4336	3,7	30,3
7	Mercier-Hochelaga-Maisonnette	2436	2,1	6,2	45	Carignan	597	0,5	2,7	83	Duvernay	754	0,6	5,3
8	Montréal-Nord	811	0,7	2,1	46	Chambly	1323	1,1	6,0	84	Fabreville	1495	1,3	10,5
9	Outremont	143	0,1	0,4	47	Châteauguay	1226	1,1	5,6	85	Laval-des-Rapides	407	0,3	2,8
10	Pierrefonds-Roxboro	2054	1,8	5,2	48	Contrecoeur	247	0,2	1,1	86	Laval-Ouest	555	0,5	3,9
11	Plateau-Mont-Royal	1214	1,0	3,1	49	Delson	259	0,2	1,2	87	Laval-sur-le-Lac	23	0,0	0,2
12	Riv.-des-Prairies-PAT	2912	2,5	7,4	50	Hudson	149	0,1	0,7	88	Pont-Viau	340	0,3	2,4
13	Rosemont-La Petite-Patrie	2201	1,9	5,6	51	L'Île-Cadioux	3	0,0	0,0	89	Saint-François	540	0,5	3,8
14	Saint-Laurent	4025	3,5	10,2	52	L'Île-Perrot	350	0,3	1,6	90	Saint-Vincent	109	0,1	0,8
15	Saint-Léonard	1868	1,6	4,8	53	La Prairie	1327	1,1	6,1	91	Sainte-Dorothée	2033	1,7	14,2
16	Sud-Ouest	1763	1,5	4,5	54	Léry	21	0,0	0,1	92	Sainte-Rose	1785	1,5	12,5
17	Verdun	2016	1,7	5,1	55	Les Cèdres	0	0,0	0,0	93	Vimont	512	0,4	3,6
18	Ville-Marie	5910	5,1	15,0	56	McMasterville	617	0,5	2,8	94	Îles Laval	nd	nd	nd
19	Villeray-Saint-Michel-Parc-Ex.	772	0,7	2,0	57	Mercier	420	0,4	1,9	95	Blainville	3630	3,1	12,2
20	Baie-D'Urfé	19	0,0	0,0	58	Mont-Saint-Hilaire	924	0,8	4,2	96	Bois-des-Filion	681	0,6	2,3
21	Beaconsfield	101	0,1	0,3	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	421	0,4	1,9	97	Boisbriand	212	0,2	0,7
22	Côte-Saint-Luc	738	0,6	1,9	60	Otterburn Park	239	0,2	1,1	98	Charlemagne	291	0,3	1,0
23	Dollard-des-Ormeaux	1114	1,0	2,8	61	Pincourt	835	0,7	3,8	99	Deux-Montagnes	256	0,2	0,9
24	Dorval	220	0,2	0,6	62	Pointe-des-Cascades	89	0,1	0,4	100	L'Assomption	1008	0,9	3,4
25	Hampstead	27	0,0	0,1	63	Richelieu	162	0,1	0,7	101	Lorraine	164	0,1	0,6
26	Kirkland	359	0,3	0,9	64	Saint-Amable	603	0,5	2,7	102	Mascouche	2959	2,5	9,9
27	Mont-Royal	55	0,0	0,1	65	Saint-Basile-le-Grand	1387	1,2	6,3	103	Mirabel	3180	2,7	10,7
28	Montréal-Est	180	0,2	0,5	66	Saint-Constant	745	0,6	3,4	104	Oka	102	0,1	0,3
29	Montréal-Ouest	30	0,0	0,1	67	Saint-Isidore	64	0,1	0,3	105	Pointe-Calumet	242	0,2	0,8
30	Pointe-Claire	913	0,8	2,3	68	Saint-Jean-Baptiste	140	0,1	0,6	106	Repentigny	4348	3,7	14,6
31	Sainte-Anne-de-Bellevue	102	0,1	0,3	69	Saint-Lazare	1398	1,2	6,4	107	Rosemère	312	0,3	1,0
32	Senneville	3	0,0	0,0	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	237	0,2	1,1	108	Saint-Eustache	1871	1,6	6,3
33	Westmount	161	0,1	0,4	71	Saint-Mathieu	18	0,0	0,1	109	Saint-Joseph-du-Lac	300	0,3	1,0
	Ville de Longueuil	4499	3,9	40,7	72	Saint-Mathieu-de-Belloeil	49	0,0	0,2	110	Saint-Sulpice	83	0,1	0,3
34	Greenfield Park	169	0,1	1,5	73	Saint-Philippe	501	0,4	2,3	111	Sainte-Anne-des-Plaines	488	0,4	1,6
35	Saint-Hubert	1480	1,3	13,4	74	Sainte-Catherine	436	0,4	2,0	112	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	1463	1,3	4,9
36	Vieux-Longueuil	2850	2,4	25,8	75	Sainte-Julie	1136	1,0	5,2	113	Sainte-Thérèse	1688	1,5	5,7
37	Boucherville	1625	1,4	14,7	76	Terrasse-Vaudreuil	6	0,0	0,0	114	Terrebonne	6522	5,6	21,9

Source : Compilation spéciale de la SCHL.

## Augmentation de la part de marché de produits résidentiels à forte densité

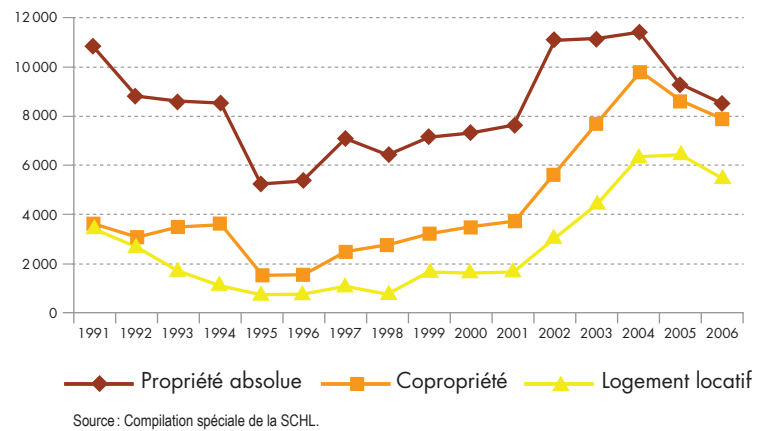
Le nombre d'unités mises en chantier annuellement dans chacun des grands marchés, soit celui de la propriété absolue, de la copropriété et du logement locatif, a augmenté depuis 1996 pour atteindre un sommet en 2004-2005 (voir la définition des marchés visés en page 7).

Malgré le faible niveau de construction de logements locatifs « traditionnels » dû à leur rentabilité limitée<sup>5</sup>, la part de marché du logement locatif a augmenté durant les dernières années principalement en raison de la forte hausse des mises en chantier de résidences pour personnes âgées. Quant aux copropriétés, il s'agit du marché qui a connu la plus forte croissance et sa part de marché s'élève à 33,9% pour la période 2002-2006 comparativement à 28,9% pour la période 1991-2006. Finalement, c'est la part relative des propriétés absolues qui a diminué ces dernières années: en 1996, 70% des mises en chantier faisaient partie de cette catégorie de logement contre 38,9% en 2006.

En ce qui concerne l'évolution des mises en chantier par type d'unité, on constate que seule la construction d'appartements a significativement augmenté au cours des quinze dernières années. Les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée sont restées relativement stables et celles de maisons individuelles sont redescendues au niveau du début des années 1990.

En matière de parts de marché, les logements de type « appartement » (ce qui inclut les logements en copropriété) sont toujours les seuls à avoir augmenté leur poids relatif ces dernières années. Ainsi, entre 1991 et 1998, les mises en chantier d'appartements représentaient annuellement environ 30% des parts de marché alors que, entre 2004 et 2006, cette part avoisinait 60%. À l'opposé, en raison de la stagnation du nombre de mises en chantier de maisons jumelées et en rangée durant les dernières années, les parts de marché de ces deux types de logement ont diminué de façon importante.

Nombre de mises en chantier par marché visé, Grand Montréal, 1991-2006

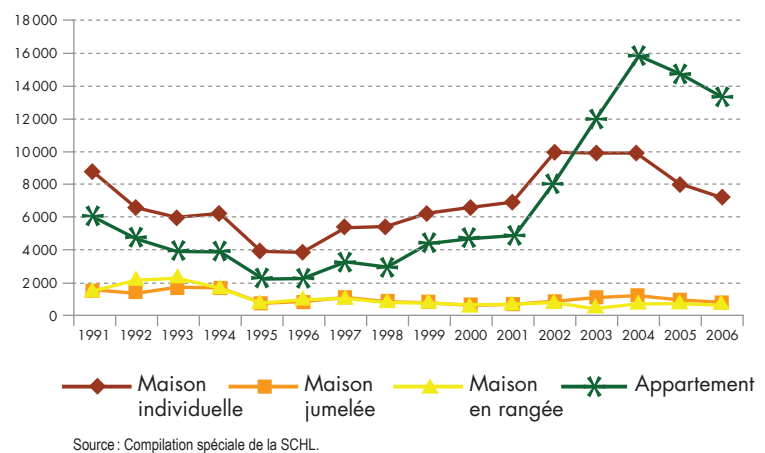


Parts de marché par marché visé, Grand Montréal, 1991-2006

Moyenne	Propriété absolue	Copropriété	Logement locatif	Total
1991-2006	53,8%	28,9%	17,3%	100,0%
10 dernières années 1997-2006	49,7%	31,7%	18,6%	100,0%
5 dernières années 2002-2006	44,0%	33,9%	22,1%	100,0%

Source : Compilation spéciale de la SCHL.

Nombre de mises en chantier par type d'unité, Grand Montréal, 1991-2006



Parts de marché par type d'unité, Grand Montréal, 1991-2006

Moyenne	Maison individuelle	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement	Total
1991-2006	44,2%	6,6%	6,7%	42,4%	100,0%
10 dernières années 1997-2006	43,0%	4,9%	4,3%	47,7%	100,0%
5 dernières années 2002-2006	38,4%	4,0%	3,0%	54,6%	100,0%

Source : Compilation spéciale de la SCHL.

<sup>5</sup> La faible rentabilité du logement locatif résulte de l'écart entre le loyer économique et le loyer marchand. Le loyer économique correspond au loyer minimal requis pour dégager une rentabilité économique justifiant une nouvelle construction. Le loyer marchand est le loyer qu'un locataire est prêt à payer sur un marché libre et ouvert à la concurrence en comparaison des loyers actuellement payés pour des logements comparables (Communauté métropolitaine de Montréal (2008). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013*).



## Forte croissance de la mise en chantier de copropriétés dans les cinq secteurs du Grand Montréal

À l'échelle de chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, on constate que près des deux tiers des logements qui visent le marché de la propriété absolue, en grande majorité des maisons individuelles, ont été recensés dans les deux couronnes (35,5 % dans la couronne Nord et 29,3 % dans la couronne Sud). Cette proportion a même augmenté au cours des cinq dernières années au détriment des trois autres secteurs géographiques. Dans les deux couronnes, mais également à Laval, le marché de la propriété absolue demeure le marché le plus important pour les années 2002 à 2006.

Toutefois, dans chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, ce qui inclut les deux couronnes, les mises en chantier de logements en copropriété ont augmenté beaucoup plus rapidement que les mises en chantier de logements en propriété absolue. Bien que l'agglomération de Montréal regroupe la plus grande part de mises en chantier de copropriétés des 15 dernières années (55 %), cette part diminue légèrement entre 2002 et 2006 au profit de Laval et de la couronne Nord.

À l'exception de l'agglomération de Montréal, le marché du logement locatif est celui présentant le nombre moyen de mises en chantier le plus faible pour la période étudiée. Comme il a été mentionné précédemment, ce segment de marché est en croissance, principalement en raison de la hausse de la construction de résidences pour personnes âgées durant la période étudiée. Comme c'était le cas pour les copropriétés, c'est l'agglomération de Montréal qui, depuis 1991, a présenté la plus importante part de marché en ce qui concerne les mises en chantier de logements locatifs (50 %).

### Mises en chantier et parts de marché – Propriété absolue

Année	Agglo. de Montréal	Laval	Agglo. de Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Grand Montréal
<b>Mises en chantier</b>						
Moyenne - 15 dernières années 1991-2006	943	1 329	672	2 967	2 446	8 357
Moyenne - 10 dernières années 1997-2006	967	1 350	696	3 106	2 539	8 658
Moyenne - 5 dernières années 2002-2006	866	1 474	714	3 925	3 264	10 243
<b>Parts de marché</b>						
Moyenne - 1991-2006	11,3%	15,9%	8,0%	35,5%	29,3%	100,0%
Moyenne - 10 dernières années 1997-2006	11,2%	15,6%	8,0%	35,9%	29,3%	100,0%
Moyenne - 5 dernières années 2002-2006	8,5%	14,4%	7,0%	38,3%	31,9%	100,0%

Source : Compilation spéciale de la SCHL.

### Mises en chantier et parts de marché – Copropriété

Année	Agglo. de Montréal	Laval	Agglo. de Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Grand Montréal
<b>Mises en chantier</b>						
Moyenne - 15 dernières années 1991-2006	2 461	479	533	584	433	4 490
Moyenne - 10 dernières années 1997-2006	3 127	616	651	687	431	5 512
Moyenne - 5 dernières années 2002-2006	4 215	893	904	1 180	708	7 900
<b>Parts de marché</b>						
Moyenne - 1991-2006	54,8%	10,7%	11,9%	13,0%	9,7%	100,0%
Moyenne - 10 dernières années 1997-2006	56,7%	11,2%	11,8%	12,5%	7,8%	100,0%
Moyenne - 5 dernières années 2002-2006	53,4%	11,3%	11,4%	14,9%	9,0%	100,0%

Source : Compilation spéciale de la SCHL.

### Mises en chantier et parts de marché – Logement locatif

Année	Agglo. de Montréal	Laval	Agglo. de Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Grand Montréal
<b>Mises en chantier</b>						
Moyenne - 15 dernières années 1991-2006	1 328	236	293	524	302	2 683
Moyenne - 10 dernières années 1997-2006	1 683	289	375	590	308	3 244
Moyenne - 5 dernières années 2002-2006	2 777	493	595	855	413	5 134
<b>Parts de marché</b>						
Moyenne - 1991-2006	49,5%	8,8%	10,9%	19,5%	11,3%	100,0%
Moyenne - 10 dernières années 1997-2006	51,9%	8,9%	11,5%	18,2%	9,5%	100,0%
Moyenne - 5 dernières années 2002-2006	54,1%	9,6%	11,6%	16,7%	8,0%	100,0%

Source : Compilation spéciale de la SCHL.



## Le Grand Montréal et Toronto se distinguent par la forte croissance des mises en chantier

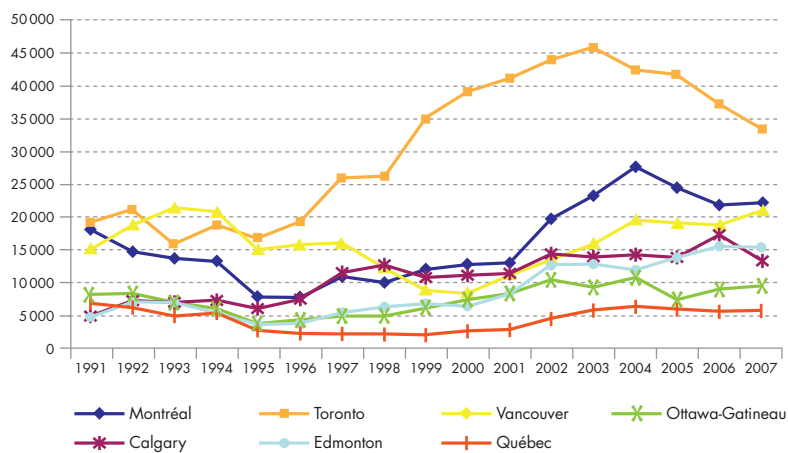
Parmi les sept régions métropolitaines canadiennes les plus peuplées, le Grand Montréal est, avec Toronto, la région qui a enregistré la plus forte croissance des mises en chantier depuis 1995. Les régions de Vancouver, de Calgary, d'Edmonton, d'Ottawa-Gatineau et de Québec ont également connu une augmentation de leurs mises en chantier depuis 1995, mais moins marquée que celle du Grand Montréal et de la région de Toronto.

On constate que la part relative des mises en chantier du Grand Montréal pour le marché de la propriété absolue est parmi les plus faibles avec celle des régions de Québec et de Vancouver. En ce qui concerne le marché locatif, le Grand Montréal présente encore des similitudes avec le marché de la région métropolitaine de Québec pour sa part plus élevée qu'ailleurs au Canada. Par contre, le Grand Montréal se différencie de Québec en ce qui concerne le marché de la copropriété et présente plutôt des résultats similaires à ceux obtenus par Toronto, Calgary et Edmonton.

Lorsqu'on analyse les types de logement mis en chantier entre 1991 et 2007, on constate encore une similarité entre le marché du Grand Montréal et celui de la région métropolitaine de Québec. Dans les deux cas, la part relative des mises en chantier des maisons individuelles et celle des appartements représentent respectivement un peu plus de 40 % de l'ensemble des mises en chantier.

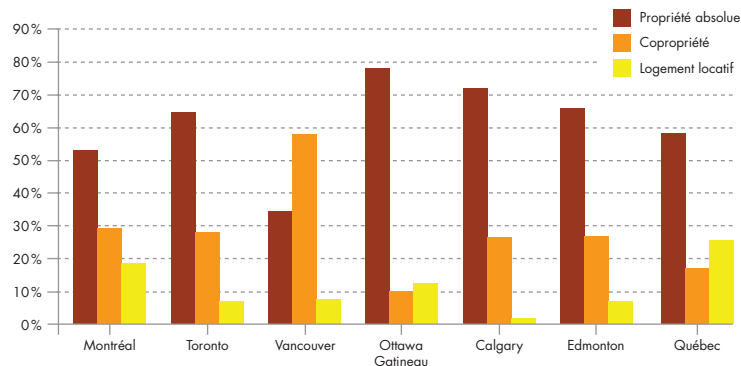
Dans les autres régions, les maisons individuelles présentent des parts de marché significativement plus importantes que les appartements, à l'exception de Vancouver, où l'importance du marché de la copropriété fait en sorte que le nombre de mises en chantier d'appartements est plus important que celui des maisons individuelles.

Mises en chantier, principales régions métropolitaines canadiennes, 1991-2007



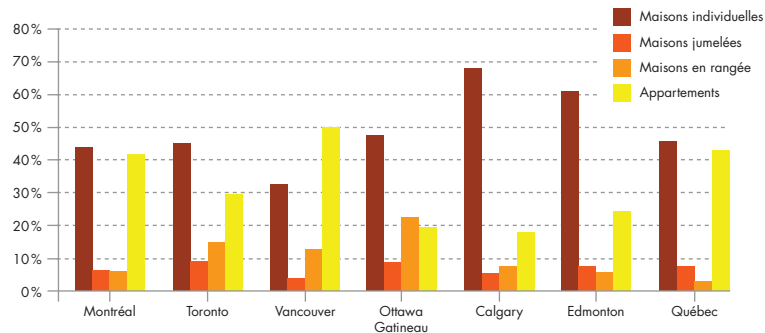
Source : Indicateurs du marché de l'habitation, SCHL.

Parts relatives des mises en chantier par marché visé, principales régions métropolitaines canadiennes, 1991-2007



Source : Indicateurs du marché de l'habitation, SCHL.

Parts relatives des mises en chantier par type de logement, principales régions métropolitaines canadiennes, 1991-2007



Source : Indicateurs du marché de l'habitation, SCHL.



## Perspectives de développement façonnées notamment par le vieillissement de la population, la réduction de la taille des ménages, l'augmentation des coûts de construction et la recherche d'une plus grande accessibilité aux réseaux de transport

L'analyse historique des mises en chantier dans la région a permis de constater une diminution importante ces dernières années du poids relatif des maisons individuelles au profit des types de logement plus denses. Comme le souligne l'économiste Jules Hurtubise, dans son étude sur l'évolution récente du marché de la construction résidentielle dans le Grand Montréal, cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années compte tenu des variables structurelles, comme le vieillissement de la population, la diminution du nombre de personnes par ménage et les coûts de construction élevés.

En ce qui concerne le vieillissement de la population, on a assisté ces dernières années à une forte croissance du nombre de constructions de résidences pour personnes âgées, ce qui a fait augmenter le nombre de mises en chantier de logements locatifs ainsi que la part de marché des immeubles les plus denses (les résidences pour personnes âgées se trouvent dans la catégorie « appartement » qui a vu sa part de marché connaître une hausse significative ces dernières années). De plus, le vieillissement de la population a également influencé le dynamisme du segment de marché des unités d'habitation en copropriété qui, historiquement, est très populaire auprès des personnes de plus de 50 ans se retrouvant seules après le départ des enfants.

La diminution du nombre de personnes par ménage et la hausse significative des coûts de construction et des terrains enregistrées ces dernières années favorisent également les produits résidentiels plus denses. À l'extérieur de Montréal, où la hausse des coûts de construction a entraîné une diversification des produits résidentiels, la copropriété est devenue une solution alternative plus abordable que la maison unifamiliale. Ainsi, les logements en copropriété qui, auparavant, visaient particulièrement le marché des ménages de plus de 50 ans sont aujourd'hui très populaires auprès des jeunes ménages.

Par ailleurs, les coûts de déplacement sont devenus des irritants significatifs pour de nombreux navetteurs de la région de Montréal. Ainsi, les municipalités qui sont situées à proximité d'un axe de transport majeur ou qui bénéficieront de nouvelles infrastructures de transport collectif posséderont un avantage concurrentiel certain et pourraient voir leur part de marché augmenter au cours des prochaines années.

### Les marchés visés

#### Le marché visé correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement

- Ⓜ Propriété absolue : le propriétaire du logement détient également les titres de propriété du terrain et occupe le logement.
- Ⓜ Copropriété : logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non un type d'habitation.
- Ⓜ Logement locatif : logement dont l'occupant n'est pas propriétaire.

### Les types d'unité

#### Le type d'unité correspond au type d'immeuble mis en chantier

- Ⓜ Maison individuelle : maison autonome entièrement séparée d'autres habitations ou bâtiments.
- Ⓜ Maison jumelée : maison reliée à une autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparée de tout autre bâtiment.
- Ⓜ Maison en rangée : logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.
- Ⓜ Appartement : englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.



**Perspective Grand Montréal** est une publication bimestrielle dont l'objectif est de dégager les tendances du développement de la région métropolitaine de Montréal. Elle propose des analyses thématiques succinctes en relation avec les compétences de la Communauté métropolitaine de Montréal soit: l'aménagement, le transport, l'environnement, le développement économique, l'habitation et les équipements, les infrastructures et les activités à caractère métropolitain. D'autres thèmes, comme la sociodémographie et la fiscalité métropolitaine, y sont également abordés.

Pour tout renseignement additionnel, communiquer avec :  
Philippe Rivet  
Politiques et interventions de développement  
514 350-2550  
philippe.rivet@cmm.qc.ca

Pour obtenir un exemplaire,  
visiter le site Internet de la CMM ou écrire à :  
Sophie Pomerleau  
Communauté métropolitaine de Montréal  
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400  
Montréal (Québec) H3A 3L6  
spomerleau@cmm.qc.ca

## POUR EN SAVOIR PLUS

- ☞ HURTUBISE, Jules (2008). *Évolution du marché de la construction résidentielle et perspectives probables*. Communauté métropolitaine de Montréal. 64 p.  
[http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/Rapport\\_construction\\_residentielle.pdf](http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/Rapport_construction_residentielle.pdf)
- ☞ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2008). « Série sur le logement selon les données du recensement de 2006 : Numéro 1 — *Facteurs démographiques et construction résidentielle* ». *Le point en recherche*. Série socioéconomique, janvier 2008. 15 p.  
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65846.pdf>
- ☞ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2008). *SLC : Construction résidentielle – Mises en chantier, achèvements, logements en construction, logements achevés récemment et non écoulés – 2007*. 35 p.  
[http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64681/64681\\_2008\\_A01.pdf](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64681/64681_2008_A01.pdf)
- ☞ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2008). *Données provisoires sur les mises en chantier*. Numéro décembre 2008. 15 p.  
[http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64695/64695\\_2008\\_M12.pdf](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64695/64695_2008_M12.pdf)
- ☞ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2008). *Actualités habitation – Montréal*. Numéro novembre 2008. 28 p.  
[http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64161/64161\\_2008\\_M11.pdf](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64161/64161_2008_M11.pdf)
- ☞ SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2008). *Habitation Québec : regard sur le marché de l'habitation*. Vol. 2, no 1. 8 p.  
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/publications/H00821.pdf>

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, dont Montréal, Laval et Longueuil. Elle compte, en 2008, 3,6 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine  
de Montréal

