

JULES HURTUBISE

Économiste

Expert-conseil en habitation

2 600, avenue Pierre-Dupuy, suite 505, Cité du Havre

Montréal (Québec) H3C 3R6

Bureau (514) 522-2767

Télécopieur (514) 522-2803

jules.hurtubise@videotron.ca

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE ET PERSPECTIVES PROBABLES COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (CMM)

Juillet 2008

TABLE DES MATIÈRES

1.0	OBJECTIF DU MANDAT	1
2.0	DÉFINITION DES PRINCIPAUX PARAMÈTRES DE L'ANALYSE.....	2
2.1	LE TERRITOIRE D'ANALYSE.....	2
2.2	QUELQUES DÉFINITIONS.....	5
3.0	L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL	7
3.1	VOLUME ET PARTS DE MARCHÉ.....	8
3.1.1	le territoire de la cmm	8
3.1.2	Grands secteurs de planification	10
3.1.3	les secteurs spécifiques	12
3.2	LES MARCHÉS	26
3.2.1	le territoire de la cmm	26
3.2.2	Grands secteurs de planification	29
3.3	LES TYPOLOGIES	32
3.3.1	le territoire de la cmm	32
3.3.2	les grands secteurs de planification	35
3.4	LES CONSTATS	39
4.0	ANALYSE QUALITATIVE	41
5.0	PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	47
5.1	LE CADRE D'ANALYSE	47
5.2	LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT	53
5.2.1	Le nombre de mises en chantier	53
5.2.2	La répartition spatiale	54
5.2.3	Les typologie de logement.....	57
6.0	CONCLUSION	60

ANNEXE

Évolution du marché de la construction résidentielle

1.0 OBJECTIF DU MANDAT

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités et une population de l'ordre de 3,6 millions d'habitants.

Une des responsabilités de la CMM concerne l'aménagement du territoire. Dans le cadre de ses réflexions sur le développement de la région, les responsables de la CMM désirent documenter les perspectives probables du marché résidentiel dans la grande région métropolitaine de Montréal.

L'objectif du présent mandat vise à documenter cet aspect. De façon plus précise, l'analyse permettra de dégager l'ampleur du marché résidentiel prévisible pour les horizons 2011, 2016 et 2021 et ce, pour chacun des grands secteurs de planification de la CMM. Ces mises en chantier estimées seront également réparties selon les principaux produits d'habitation.

Outre l'introduction, le présent document est articulé autour de cinq sections distinctes. La section 2 présente le territoire couvert par l'analyse et les différentes municipalités concernées. Par la suite, on retrouve à la section 3, l'analyse de la dynamique résidentielle observée dans la région au cours des dernières années. Cette analyse, de type quantitative, sera basée sur l'évolution des mises en chantier. La section 4 quant à elle complétera l'analyse mais cette fois d'un point de vue qualitatif. Cette section sera basée sur des entrevues réalisées avec des intervenants du milieu. La section 5 présentera les différentes prévisions à partir de l'analyse réalisée. Finalement, on retrouvera à la section 6 la synthèse et la conclusion.

2.0 DÉFINITION DES PRINCIPAUX PARAMÈTRES DE L'ANALYSE

L'objectif de cette section est double. Il s'agit d'une part de circonscrire le territoire d'analyse et d'autre part, de présenter la définition des principaux concepts utilisés dans le cadre de la présente étude.

2.1 LE TERRITOIRE D'ANALYSE

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'étend sur un territoire de 4 360 kilomètres carrés et regroupe au total 82 municipalités. Avec ses 3,6 millions d'habitants, la CMM regroupe près de 50 % de la population de l'ensemble du Québec.

La carte de la page suivante présente les limites géographiques de la CMM.

Par ailleurs, pour les fins de la présente analyse, le territoire de la CMM sera divisé en cinq grands secteurs de planification. Ces secteurs sont les suivants :

- L'agglomération de Montréal;
- Laval;
- L'agglomération de Longueuil;
- La couronne nord;
- La couronne sud.

Le tableau présenté ci-après identifie les municipalités qui se retrouvent dans chacun de ces secteurs de planification.

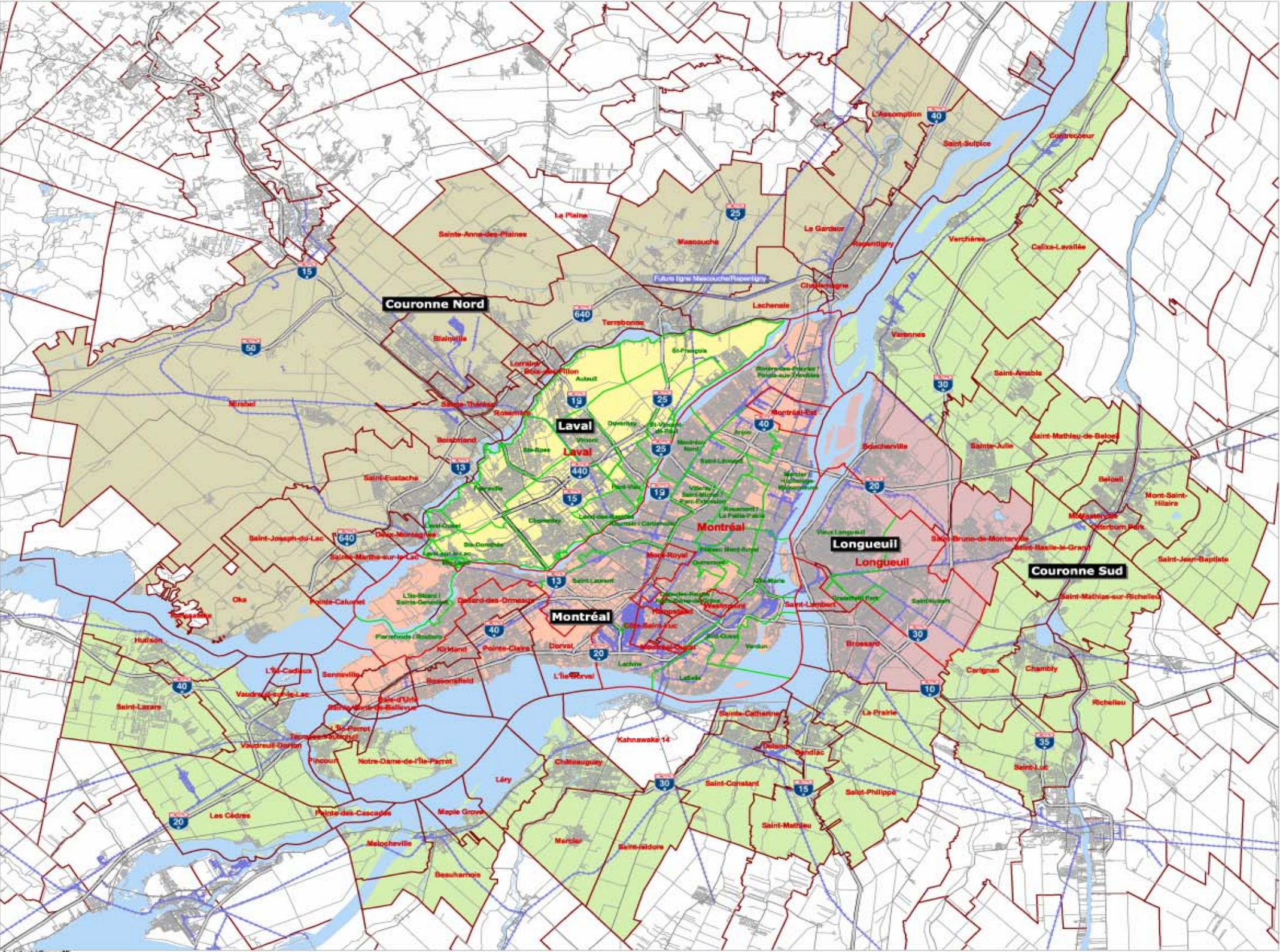


Tableau 2.1 :
Municipalités par grands secteurs de planification

Secteur de planification : Montréal		Secteur de planification : Couronne sud	
	Baie D'Urfé		Beauharnois
	Beaconsfield		Beloeil
	Côte-Saint-Luc		Calixa-Lavallée
	Dollard-des Ormeaux		Candiac
	Dorval		Carignan
	Hampstead		Chambly
	Kirkland		Châteauguay
	L'Île-Dorval		Contrecoeur
	Mont-Royal		Delson
	Montréal		Hudson
	Montréal-Est		La Prairie
	Montréal-Ouest		Léry
	Pointe-Claire		Les Cèdres
	Sainte-Anne-de-Bellevue		L'Île-Cadieux
	Senneville		L'Île-Perrot
	Westmount		McMasterville
Secteur de planification : Laval			Mercier
	Laval		Mont-Saint-Hilaire
Secteur de planification : Longueuil			Notre-Dame-de-L'Île-Perrot
	Boucherville		Otterburn Park
	Brossard		Pincourt
	Longueuil		Pointe-Des-Cascades
	Saint-Bruno-de-Montarville		Richelieu
	Saint-Lambert		Saint-Amable
Secteur de planification : Couronne nord			Saint-Basile-le-Grand
	Blainville		Saint-Constant
	Boisbriand		Sainte-Catherine
	Bois-des-Filion		Sainte-Julie
	Charlemagne		Saint-Isidore
	Deux-Montagnes		Saint-Jean-Baptiste
	L'Assomption		Saint-Lazare
	Lorraine		Saint-Mathias-sur-Richelieu
	Mascouche		Saint-Mathieu
	Mirabel		Saint-Mathieu-de-Beloeil
	Oka		Saint-Philippe
	Pointe-Calumet		Terrasse-Vaudreuil
	Repentigny		Varennes
	Rosemère		Vaudreuil-Dorion
	Sainte-Anne-des-Plaines		Vaudreuil-sur-le-Lac
	Sainte-Marthe-sur-le-Lac		Verchères
	Sainte-Thérèse		
	Saint-Eustache		
	Saint-Joseph-du-Lac		
	Saint-Sulpice		
	Terrebonne		

2.2 QUELQUES DEFINITIONS

Avant de présenter comme tels les résultats de l'analyse, il est utile d'identifier les principales sources de données et de définir les principaux concepts utilisés.

Les mises en chantier

L'analyse quantitative est basée sur l'évolution des mises en chantier. Ces données proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sauf pour six municipalités¹.

À tous les mois, la SCHL effectue un relevé des mises en chantier dans tous les centres urbains d'au moins 50 000 personnes (la définition de centres urbains est celle utilisée par Statistique Canada). Dans la région de Montréal, ce relevé est basé sur les permis de construire émis par les différentes municipalités localisées sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal (RMR).

Le relevé des mises en chantier ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal. Pour la SCHL, la définition d'un logement est la suivante :

« Un local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur d'un immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement ».

Les types de logement suivants sont donc exclus des relevés de la SCHL :

- Les caravanes et autres habitations mobiles (les maisons mobiles déposées sur des fondations sont comprises);
- Les logements collectifs (hôtels, clubs, les unités de chambres et pensions pour personnes âgées ou étudiants);
- Les locaux existants modifiés ou convertis en logement (recyclage d'immeubles);

¹ Le secteur couvert par la SCHL ne couvre que le territoire de la région métropolitaine de Montréal tel que défini par Statistique Canada. Compte tenu que les limites de la CMM et de la région métropolitaine de Montréal (RMR) diffèrent, les statistiques de certaines municipalités ne sont pas compilées par la SCHL. Ces municipalités sont : L'Assomption, Calixa-Lavallée, Contrecoeur, Les Cèdres, Saint-Jean-Baptiste et Verchères. Les données historiques pour ces localités ont été obtenues directement auprès des responsables municipaux. Deux municipalités n'ont pu nous fournir ces données. Il s'agit des municipalités de Les Cèdres et de Calixa-Lavallée.

- Les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse);
- Certains types d'établissements particuliers (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels).

Les types d'unités

Les relevés de la SCHL permettent de regrouper les mises en chantier selon différents types d'unités. Ceux-ci sont les suivants :

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement 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.

Ces trois types de logements regroupent essentiellement les unités de type unifamilial.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Les marchés visés

Le marché visé correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement. Les données de la SCHL sont regroupées en trois types de marché :

Propriétaire occupant : Le propriétaire du logement détient également les titres de propriété du terrain et occupe le logement.

Logement en 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.

3.0

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

L'objectif de cette section est d'analyser l'évolution du marché résidentiel sur le territoire de la CMM au cours des dernières années. L'analyse porte sur les quinze dernières années complètes soit la période 1991 – 2006.

Trois différents thèmes sont abordés dans cette analyse :

- Le nombre total de mises en chantier;
- Les types de marchés (propriétaire – occupant, la copropriété ou le locatif);
- Et finalement, le type d'unités qui ont été construites (unités individuelles, jumelées, en rangée ou appartements);

L'analyse réalisée pour chacune de ces variables porte d'abord sur l'ensemble du territoire de la CMM et par la suite, pour chacun des grands secteurs de planification.

Il sera démontré dans cette section que :

- Le nombre de mises en chantier a progressé de façon significative au cours des dernières années sur le territoire de la CMM;
- Les mises en chantier ont augmenté au cours des dernières années dans chacun des grands secteurs de planification. Cependant, cette hausse a été plus importante dans la zone centrale de la région soit l'île de Montréal. Ce resserrement des mises en chantier sur l'île de Montréal a eu pour conséquence que c'est dans ce secteur de planification que les parts de marché ont connu les augmentations les plus importantes. En fait, au cours des dernières années, les parts de marché ont augmenté seulement sur l'île de Montréal;
- L'accessibilité est un élément fondamental dans l'organisation de l'espace résidentiel. Les municipalités qui sont près d'une autoroute ou d'une gare desservie par le transport en commun présentent généralement des parts de marché relativement élevées;
- On a assisté au cours des dernières années à une transformation du marché de l'habitation. Historiquement, les unités de type propriétaire – occupant occupaient une part prépondérante dans le marché de la région montréalaise. Au cours des dernières années, on a constaté que c'est la copropriété et le locatif qui ont constitué plus de la moitié du marché de l'habitation;

- La transformation du marché concerne également la typologie des unités. Le poids relatif dans la région des maisons individuelles, jumelées ou en rangées est de moins en moins important. Au cours des dernières années, c'est l'unité de type appartement qui occupe une place prépondérante dans la région montréalaise;
- C'est donc les marchés et les produits plus denses au niveau de l'occupation de l'espace qui ont connu les progressions les plus importantes au cours des dernières années dans l'ensemble de la CMM.

3.1 VOLUME ET PARTS DE MARCHE

Cette section porte sur l'évolution du nombre de mises en chantier. Afin de mieux apprécier les variations observées sur le territoire, on présente également l'évolution des parts de marché (poids relatif d'un secteur en terme de nombre de mises en chantier par rapport à l'ensemble du territoire de la CMM).

On présente d'abord la situation au niveau de l'ensemble du territoire. Par la suite, l'analyse est abordée pour chacun des grands secteurs de planification.

3.1.1 LE TERRITOIRE DE LA CMM

En 2006, c'est-à-dire lors de la dernière année complète pour laquelle les données sont disponibles, on a recensé sur le territoire de la CMM, 21 792 mises en chantier résidentielle. L'analyse historique permet de constater que le niveau d'activité dans l'industrie de la construction résidentielle a varié considérablement au cours des dernières années. En fait, au cours des quinze dernières années, les mises en chantier sur le territoire de la CMM ont varié entre 7 474 et 27 503 unités annuellement.

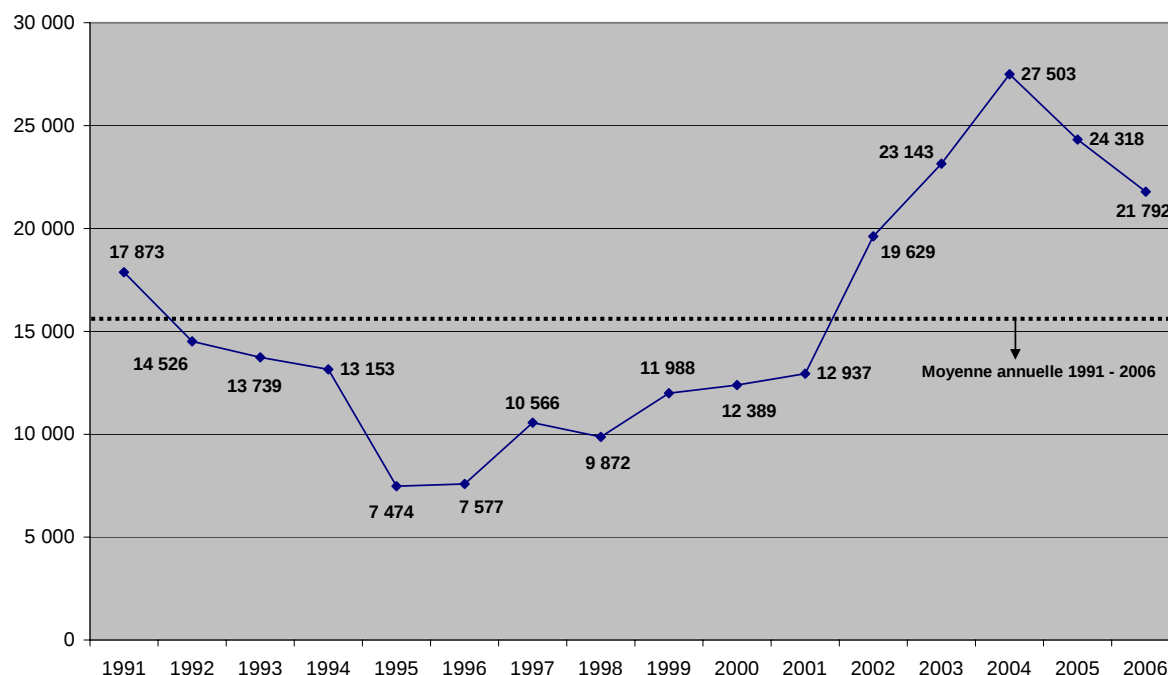
Tableau 3.1 :
Mises en chantier totales, territoire de la CMM

Années	Mises en chantier
1991	17 873
1992	14 526
1993	13 739
1994	13 153
1995	7 474
1996	7 577
1997	10 566
1998	9 872
1999	11 988
2000	12 389
2001	12 937
2002	19 629
2003	23 143
2004	27 503
2005	24 318
2006	21 792
Moyenne 1991 - 2006	15 530
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	17 414
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	23 277

Source : SCHL

On constate à partir de la lecture du tableau que c'est en 1995 qu'on a recensé le moins de mises en chantier sur le territoire de la CMM. Par la suite, on a observé des augmentations constantes jusqu'en 2004. Lors des deux dernières années, soit en 2005 et 2006, on a constaté une légère diminution du nombre de mise en chantier. Toutefois, le niveau des mises en chantier lors de ces deux années est encore significativement plus élevé que la moyenne de l'ensemble de la période.

Figure 3.1
Évolution du nombre de mises en chantier,
Territoire de la CMM, 1991 - 2006



3.1.2 GRANDS SECTEURS DE PLANIFICATION

Les tableaux suivants présentent les performances des grands secteurs de planifications au niveau des mises en chantier pour la période 1991 - 2006. On retrouve d'abord l'évolution du nombre de mises en chantier par grands secteurs et dans un deuxième temps, l'évolution des parts de marché de ces territoires par rapport à l'ensemble de la CMM.

On constate à la lecture du tableau 3.2 que c'est sur l'île de Montréal qu'on a recensé le plus grand nombre de mise en chantier. En moyenne, sur l'ensemble de la période, c'est 4 731 unités de logement qui ont été construites annuellement. Suivent en ordre d'importance, la Couronne nord, la Couronne sud, Laval et Longueuil.

Tableau 3.2 :
Évolution du nombre de mises en chantier par grands secteurs de planification

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	CMM
1991	4 470	2 308	1 569	5 484	4 042	17 873
1992	3 279	2 131	1 391	4 069	3 656	14 526
1993	3 284	1 951	1 277	3 883	3 344	13 739
1994	3 356	1 696	1 109	3 616	3 376	13 153
1995	1 840	916	636	2 167	1 915	7 474
1996	1 700	1 146	779	2 168	1 784	7 577
1997	2 854	1 294	1 246	2 861	2 311	10 566
1998	3 196	1 431	1 039	2 385	1 821	9 872
1999	4 209	1 533	1 541	2 686	2 019	11 988
2000	4 201	1 975	1 082	2 877	2 254	12 389
2001	4 016	2 017	1 238	3 215	2 451	12 937
2002	5 634	2 518	2 140	5 024	4 313	19 629
2003	7 354	2 752	2 459	5 627	4 951	23 143
2004	10 812	3 065	2 093	6 550	4 983	27 503
2005	8 535	2 906	2 273	6 577	4 027	24 318
2006	6 955	3 060	2 100	6 022	3 655	21 792
<i>Sous-totaux 1991 - 2006</i>	75 695	32 699	23 972	65 211	50 902	248 479
Moyenne 1991 - 2006	4 731	2 044	1 498	4 076	3 181	15 530
<i>Sous-totaux 1997 - 2006</i>	57 766	22 551	17 211	43 824	32 785	174 137
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	5 777	2 255	1 721	4 382	3 279	17 414
<i>Sous-totaux 2002 - 2006</i>	39 290	14 301	11 065	29 800	21 929	116 385
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	7 858	2 860	2 213	5 960	4 386	23 277

Source : SCHL

La lecture du tableau permet également de constater que les moyennes annuelles de mises en chantier ont augmenté dans tous les secteurs de planification au cours des dernières années.

L'analyse des parts relative présentées au tableau suivant permet cependant de constater que le secteur de planification de l'île de Montréal est le seul secteur qui a vu sa part de marché augmenter de façon constante au cours des dernières années.

Ainsi, on constate qu'au cours de l'ensemble de la période (1991 – 2006), 30,5 % de l'ensemble des mises en chantier sur le territoire de la CMM ont été recensé sur l'île de Montréal. Cette proportion est passée à 33,2 % pour la période 1997 – 2006 et à 33,8 % pour la période 2002 – 2006.

Tous les autres secteurs de planification ont vu leur part de marché relative diminuer au cours des dernières années, sauf Laval qui a vu sa part de marché demeurer relativement stable. La baisse la plus marquée a été observée sur le territoire de la Couronne sud. Pour l'ensemble de la période, la part relative de ce secteur s'établissait à 20,5 %. Pour la sous-période la plus récente, cette proportion atteignait seulement 18,8 %. Il s'agit d'une baisse de près de 2 points en pourcentage.

Tableau 3.3 :
Évolution des parts de marché des grands secteurs de planification

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	CMM
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%	13,0%	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 : SCHL

3.1.3 LES SECTEURS SPECIFIQUES

L'analyse de la section précédente a permis de constater que les parts de marché des secteurs de planification ont varié différemment d'un secteur de planification à l'autre au cours des dernières années. Il est toutefois pertinent d'effectuer une analyse spatiale plus fine de la situation afin dégager les tendances qui se sont façonnées au cours des dernières années dans chacun de ces grands territoires.

➤ **Secteur de planification de l'Île de Montréal**

Une analyse détaillée par municipalité et par arrondissement permet d'identifier les secteurs qui ont été les plus dynamiques au cours des dernières années. Mentionnons cependant que les données par arrondissement sont disponibles seulement pour la période 2002 – 2006.

Tableau 3.4 :
Mises en chantier et parts de marché - Île de Montréal

TERRITOIRES	Total 2002 - 2006	Moyenne 2002 - 2006	Part de marché 2002 - 2006
Villes reconstituées			
Baie-d'Urfée	19	4	0,0%
Beaconsfield	101	20	0,3%
Côte-Saint-Luc	738	148	1,9%
Dollard-des-Ormeaux	1 114	223	2,8%
Dorval	220	44	0,6%
Hampstead	27	5	0,1%
Kirkland	359	72	0,9%
Montréal-Est	180	36	0,5%
Montréal-Ouest	30	6	0,1%
Mont-Royal	55	11	0,1%
Pointe-Claire	913	183	2,3%
Sainte-Anne-de-Bellevue	102	20	0,3%
Senneville	3	1	0,0%
Westmount	161	32	0,4%
Arrondissements			
Ahuntsic / Cartierville	1 325	265	3,4%
Anjou	1 763	353	4,5%
Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce	933	187	2,4%
Île Bizard / Sainte-Geneviève	645	129	1,6%
Lachine	1 232	246	3,1%
Lasalle	1 245	249	3,2%
Mercier / Hochelaga-Maisonneuve	2 436	487	6,2%
Montréal-Nord	811	162	2,1%
Outremont	143	29	0,4%
Pierrefonds / Roxboro	2 054	411	5,2%
Plateau Mont-Royal	1 214	243	3,1%
Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles	2 912	582	7,4%
Rosemont / Petite-Patrie	2 201	440	5,6%
Saint-Laurent	4 025	805	10,2%
Saint-Léonard	1 868	374	4,8%
Ville-Marie	5 910	1 182	15,0%
Sud-Ouest	1 763	353	4,5%
Villeray / Saint-Michel / Parc-Extension	772	154	2,0%
Verdun	2 016	403	5,1%
ÎLE DE MONTRÉAL	39 290	7 858	100,0%

Source : SCHL

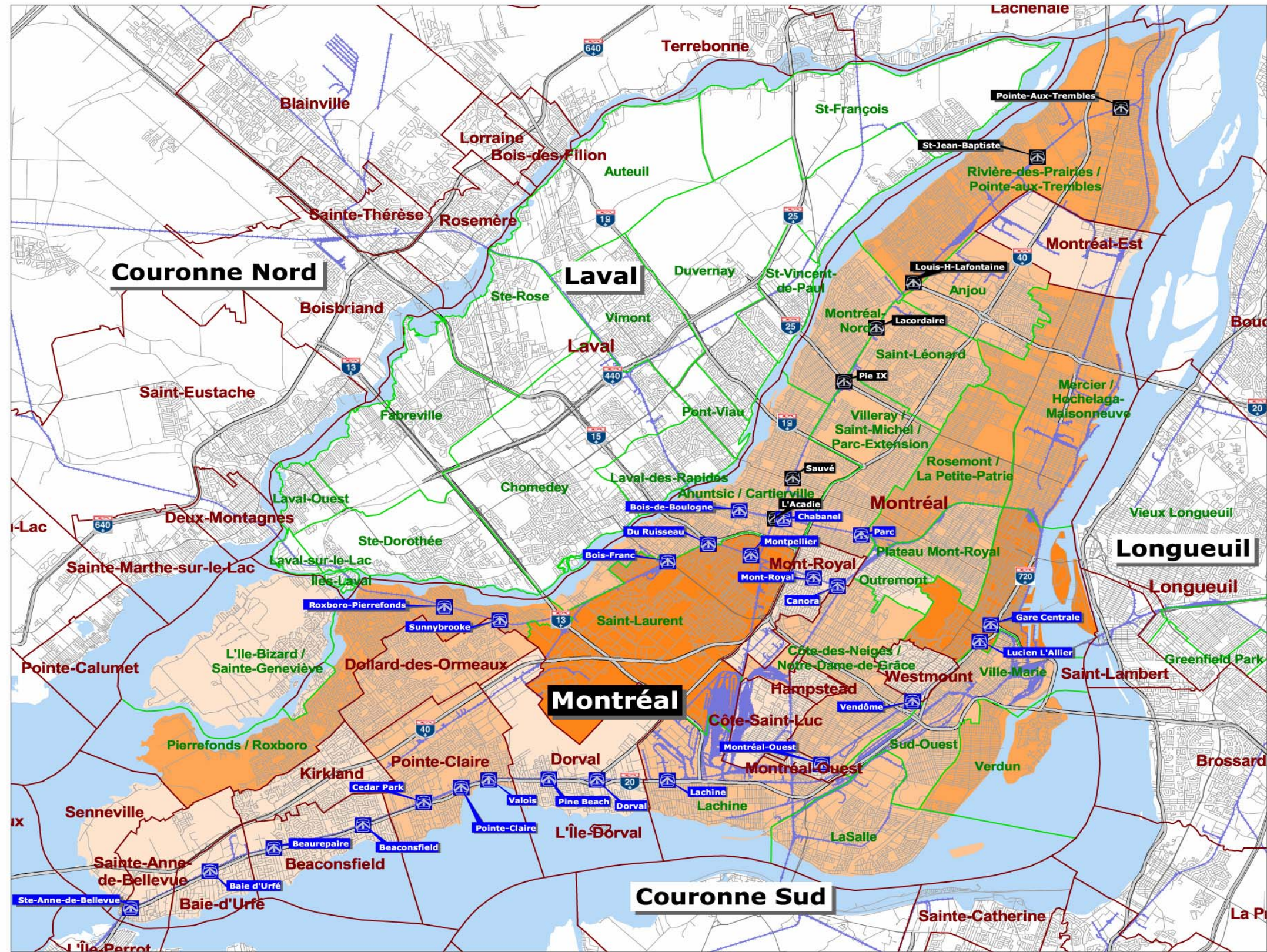
On constate à la lecture du tableau précédent que plus de 39 000 unités de logement ont été mises en chantier au cours de la période 2002 – 2006 sur l'île de Montréal, soit une moyenne de 7 858 unités annuellement.

Le grand nombre de municipalités et d'arrondissements constituant le secteur de planification fait en sorte que les parts de marché de chacun des territoires sont relativement faibles. Cependant, un secteur se démarque soit l'arrondissement Ville-Marie avec près de 1 200 unités de logement en moyenne annuellement. Au cours de la période analysée, 15 % de toutes les mises en chantier sur l'île de Montréal ont été recensées dans cet arrondissement.

On retrouve par la suite, Saint-Laurent (10,2 %), Rivière-des-Prairies / Pointe-aux-Trembles (7,4 %), Mercier / Hochelaga-Maisonneuve (6,2 %), Rosemont- Petite-Patrie (5,6 %), Pierrefonds / Roxboro (5,2 %) et Verdun (5,1 %). Il s'agit des seuls arrondissements avec une part de marché supérieures à 5,0 %.

La carte de la page suivante localise les secteurs de l'île de Montréal qui ont été les plus dynamique au niveau des mises en chantier lors des dernières années.

Les données détaillées sont présentées en annexe.



**SECTEUR DE
PLANIFICATION:
MONTRÉAL**

Parts de marché des mises en chantier 2002-2006

Parts de marché

- 10.0% et plus
- 5.0% à 9.9%
- 2.0% à 4.9%
- moins de 2.0%

 Gare de train de banlieue
 Gare projetée

 Autoroute
 Route provinciale
 Rue

 Voie ferrée

■ Limite des arrondissements
 (Montréal et Longueuil)
 et quartiers (Laval)
■ Limite municipale



0 3 6 Kilomètres

Jules Hurtubise
Économiste
Expert-conseil en habitation

2600, avenue Pierre-Dupuy
Suite 505, Cité du Havre
Montréal (Québec) H3C 3R1
Bureau (514) 522-2767
Télécopieur (514) 522-2803
juleshurtubise@videotron.ca

➤ **Secteur de planification de Laval**

Le même type d'analyse a été réalisé pour le territoire de Laval. Les données de la SCHL permettent de distinguer 13 secteurs différents à Laval. Les données étaient toutefois disponibles seulement pour la période 1999 – 2006.

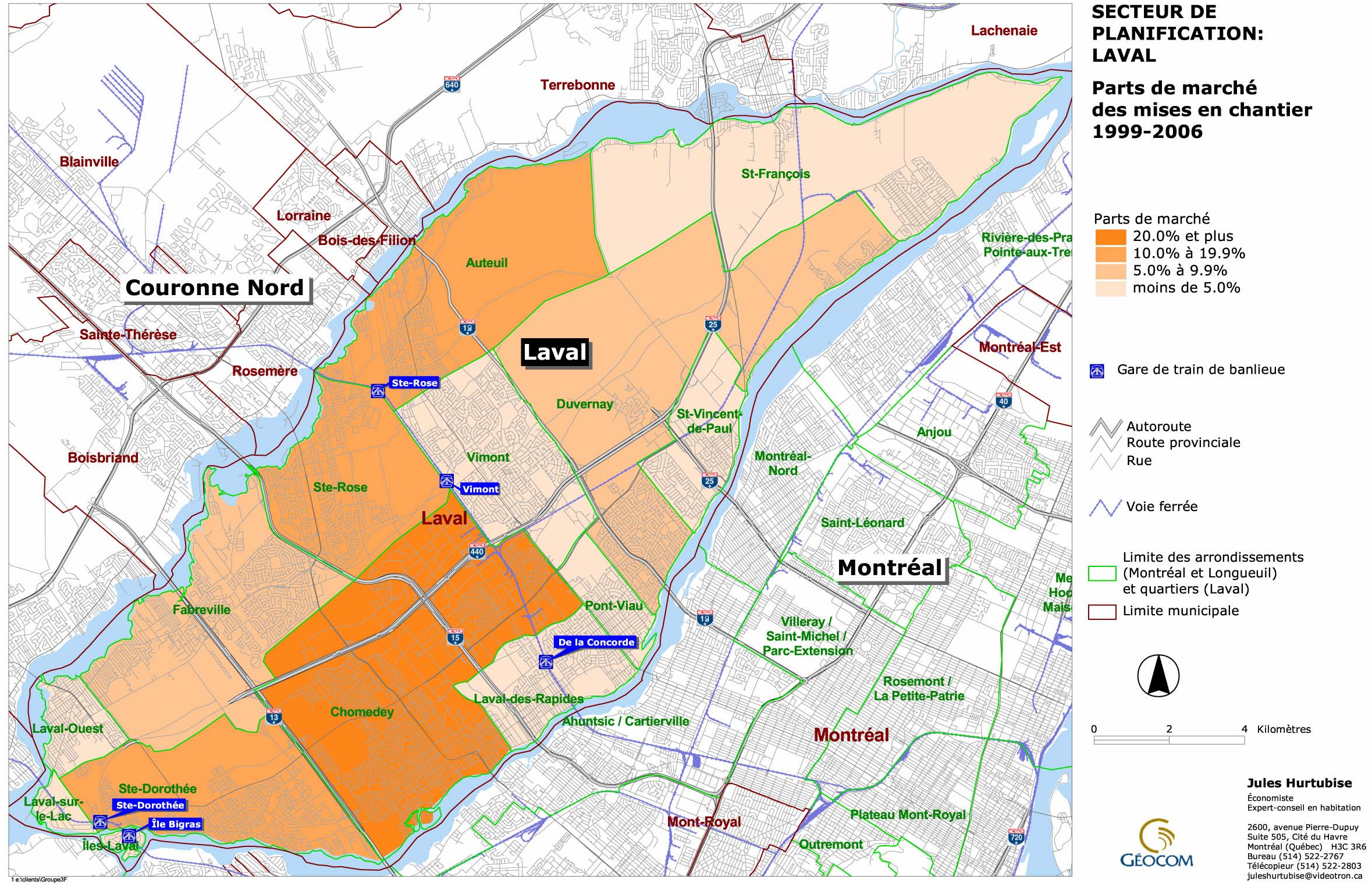
Les résultats obtenus indiquent que parmi les 13 secteurs, quatre présentent des parts de marché supérieures à 10 %. En fait, ces 4 secteurs ont regroupé près de 66 % de l'ensemble des mises en chantier sur le territoire de Laval. Ces secteurs sont les suivants :

Tableau 3.5 :

Parts de marché des secteurs les plus dynamiques à Laval, 1999 - 2006²

Description	Parts de marché
Auteuil	10,4 %
Chomedey	27,4 %
Sainte-Dorothée	15,8 %
Sainte-Rose	12,3 %
Total	65,9 %

² Les résultats détaillés sont présentés en annexe.



➤ **Secteur de planification de Longueuil**

Près 24 000 mises en chantier ont été recensées sur le territoire de planification de Longueuil au cours de la période 1991 – 2006. Le tableau suivant présente l'évolution des parts de marché pour chacune des zones à l'intérieur du secteur de planification.

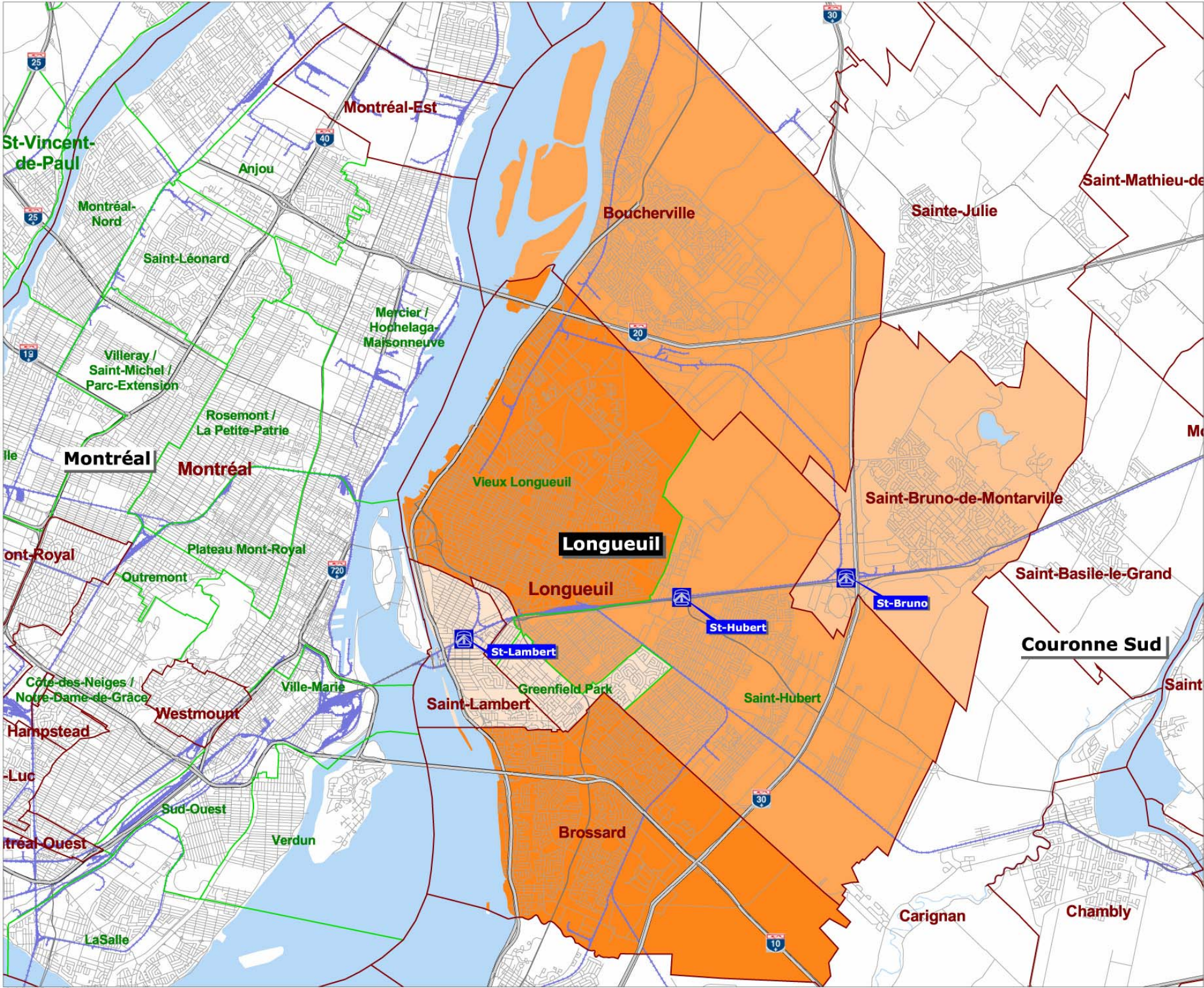
On constate à la lecture du tableau que deux secteurs se distinguent nettement soit le secteur de Brossard et de Longueuil. Premièrement, ces deux secteurs ont regroupé plus de la moitié des mises en chantier réalisées dans ce grand secteur de planification au cours de la période 1991 – 2006. De plus, ce sont les deux seuls secteurs qui ont vu leurs parts de marché augmenter au cours des dernières années.

La plus forte hausse a été observé à Brossard. On constate qu'au cours de la période 1991 – 2006, 26,4 % des mises en chantier du secteur de planification de Longueuil ont été recensé à Brossard. Au cours de la période 2002 – 2006, cette proportion a augmenté à 38,5 %.

On constate également que le secteur de Saint-Hubert a connu une diminution significative de sa part de marché. Celle proportion qui était de 19,9 % pour l'ensemble de la période a diminué à 13,4 % lors des cinq dernières années (2002 – 2006).

Tableau 3.6 :
Évolution des parts de marché– Secteur de planification de Longueuil

Territoires	1991 - 2006	1997 - 2006	2002 - 2006
Boucherville	16,2 %	16,4 %	14,7 %
Brossard	26,4 %	32,3 %	38,5 %
Greenfield Park	2,6 %	2,7 %	1,5 %
Lemoyne	0,2 %	0,1 %	0,1 %
Longueuil	24,8 %	23,2 %	25,7 %
Saint-Bruno-de-Montarville	5,7 %	5,6 %	3,3 %
Saint-Hubert	19,9 %	15,4 %	13,4 %
Saint-Lambert	4,2 %	4,2 %	2,9 %
Total	100 %	100 %	100 %



Secteur de planification : Couronne Nord

Entre 1991 et 2006, 65 211 mises en chantier ont été recensées sur le territoire de la couronne nord qui fait partie de la CMM.

On constate à la lecture du tableau suivant que 5 des 20 municipalités de ce secteur de planification ont regroupé les deux tiers des mises en chantier recensées au cours de cette période. Il s'agit de Blainville, Mascouche, Mirabel, Repentigny et Terrebonne.

Le poids relatif total de ces 5 municipalités au niveau des mises en chantier a même augmenté dans le temps. Cette part de marché qui était de 66,5 % entre 1991 – 2006 a atteint 69,3 % entre 2002 – 2006. Ce résultat s'explique principalement par la performance de trois municipalités : Mascouche, Repentigny et Terrebonne. Ce sont les seules municipalités parmi les cinq identifiées qui ont vu leurs parts de marché augmenté au cours des dernières années.

Tableau 3.7 :
Évolution des parts de marché– Secteur de planification : Couronne nord

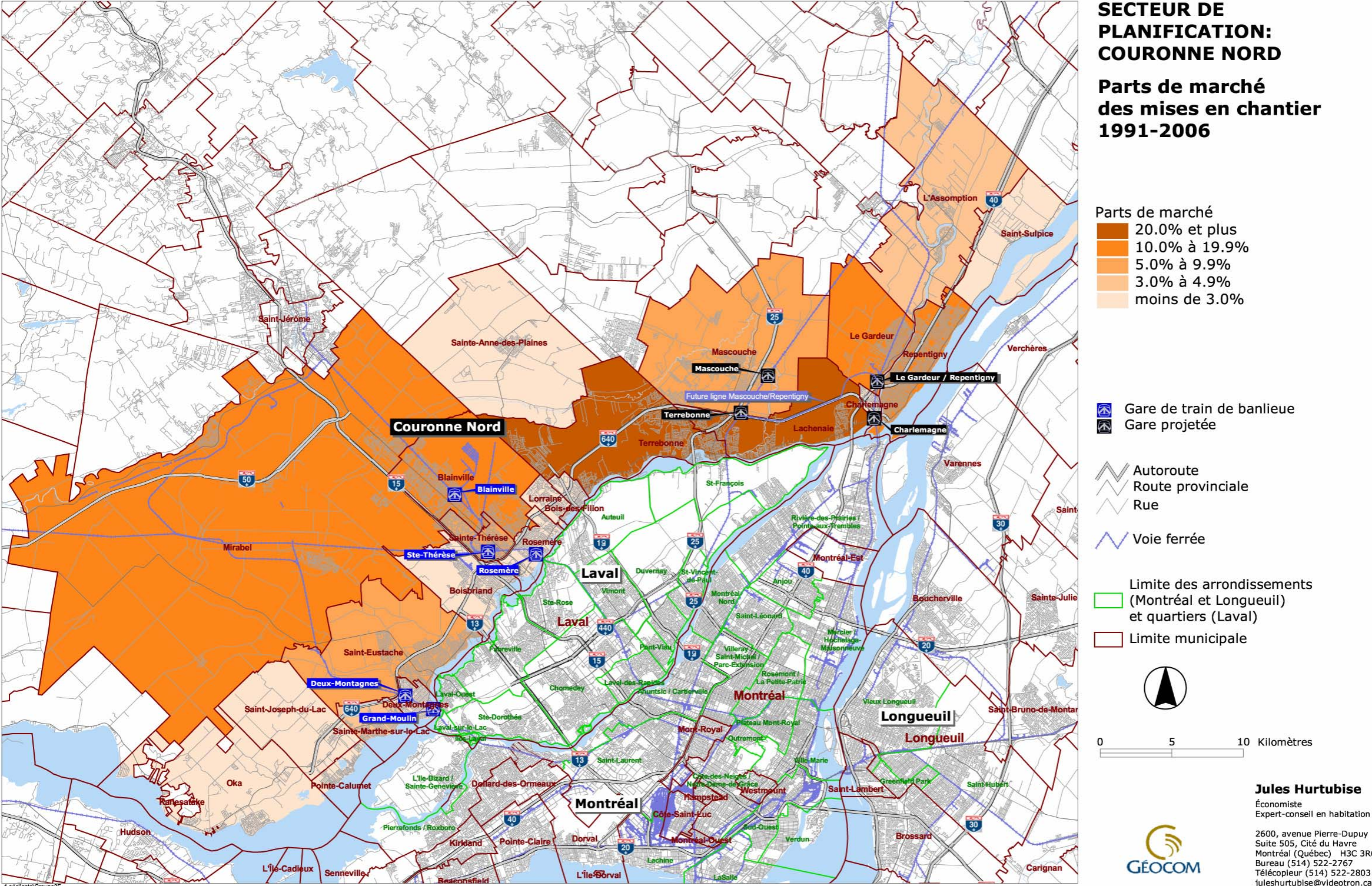
Territoires	1991 - 2006	1997 - 2006	2002 - 2006
Blainville	13,8 %	14,1 %	12,2 %
Mascouche	7,4 %	8,7 %	9,9 %
Mirabel	10,9 %	11,5 %	10,7 %
Repentigny	13,8 %	13,0 %	14,6 %
Terrebonne	20,6 %	21,2 %	21,9 %
<i>Sous-total</i>	<i>66,5 %</i>	<i>68,5 %</i>	<i>69,3 %</i>
15 autres municipalités	33,5 %	31,5 %	30,7 %
Total	100 %	100 %	100 %

L'analyse détaillée des résultats permet également d'identifier deux autres municipalités qui ont connu des hausses significatives de leur parts de marché au cours des dernières années. Il s'agit de Sainte-Marthe-sur-le-Lac et Sainte-Thérèse³.

³ Les données détaillées par municipalité sont présentées en annexe (en nombre et en parts de marché).

Au cours de la période 1991 – 2006, on a recensé sur le territoire de Sainte-Marthe-sur-le-Lac 131 mises en chantier en moyenne annuellement. Pour la période 2002 – 2006, cette moyenne a augmenté à 293 unités annuellement. Cette performance a permis à la part de marché de cette municipalité de passer de 3,2 % pour la période 1991 – 2006 à 4,9 % en 2002 – 2006.

Dans le cas de Sainte-Thérèse, on a observé pour l'ensemble de la période 1991 – 2006, une moyenne de 193 mises en chantier annuellement. Cette moyenne annuelle a augmenté jusqu'à 338 mises en chantier pour la période la plus récente (2002 – 2006). La part de marché de cette municipalité est donc passée de 4,7 % pour la période 1991 – 2006 à 5,7 % en 2002 – 2006.



Secteur de planification de la Couronne sud

Le secteur de la couronne sud est celui qui compte le plus de municipalités. Au total, 40 municipalités font partie de ce secteur de planification.

Le poids relatif de chacune des municipalités par rapport à l'ensemble du secteur au niveau des mises en chantier est relativement faible. Au cours de la période 1991 – 2006, c'est la Ville de Vaudreuil-Dorion qui a présenté la part de marché la plus élevée avec 8,7 % de l'ensemble des mises en chantier de la couronne sud.

On retrouve dans l'ensemble de la couronne sud seulement 9 municipalités qui possèdent une part de marché supérieure à 5 %. Celles-ci sont présentées au tableau suivant :

Tableau 3.8 :
Évolution des parts de marché– Secteur de planification :Couronne sud

Territoires	1991 - 2006	1997 - 2006	2002 - 2006
Candiac	5,3 %	6,2 %	7,1 %
Chambly	6,1 %	5,0 %	6,0 %
Châteauguay	5,3 %	5,7 %	5,6 %
La Prairie	6,1 %	6,6 %	6,1 %
Saint-Lazare	5,6 %	6,5 %	6,4 %
Sainte-Catherine	5,6 %	3,7 %	2,0 %
Sainte-Julie	7,6 %	7,0 %	5,2 %
Varenes	5,2 %	3,2 %	2,4 %
Vaudreuil-Dorion	8,7 %	11,4 %	12,8 %
<i>Sous-total</i>	<i>55,5 %</i>	<i>55,3 %</i>	<i>53,6 %</i>
31 autres municipalités	44,5 %	44,7 %	46,4 %
Total	100 %	100 %	100 %

L'analyse de la répartition spatiale de ces municipalités permet de constater que les voies d'accès à Montréal jouent un rôle important dans la structuration de l'espace résidentiel. On constate en effet que les neuf municipalités qui ont présenté les parts de marché les plus importantes sont toutes localisées à un point d'entrée de Montréal :

- Le pôle de l'A-40 et du train de banlieue Montréal – Dorion / Rigaud qui regroupe Saint-Lazare et Vaudreuil-Dorion ;
- Le pôle du pont Mercier et du train de banlieue Montréal – Delson / Candiac avec Châteauguay, Sainte-Catherine et Candiac ;
- Le pôle de l'A-10 ou du Pont Champlain avec La Prairie et Chambly ;
- Et finalement, le pôle du pont Hyppolyte-Lafontaine avec Sainte-Julie et Varennes.

Au total, on a recensé dans ces 9 municipalités 55,5 % de l'ensemble des mises en chantier de la couronne sud pour la période 1991 – 2006. Cette proportion a toutefois diminué à 53,6 % lors des derniers 5 ans (2002 – 2006).

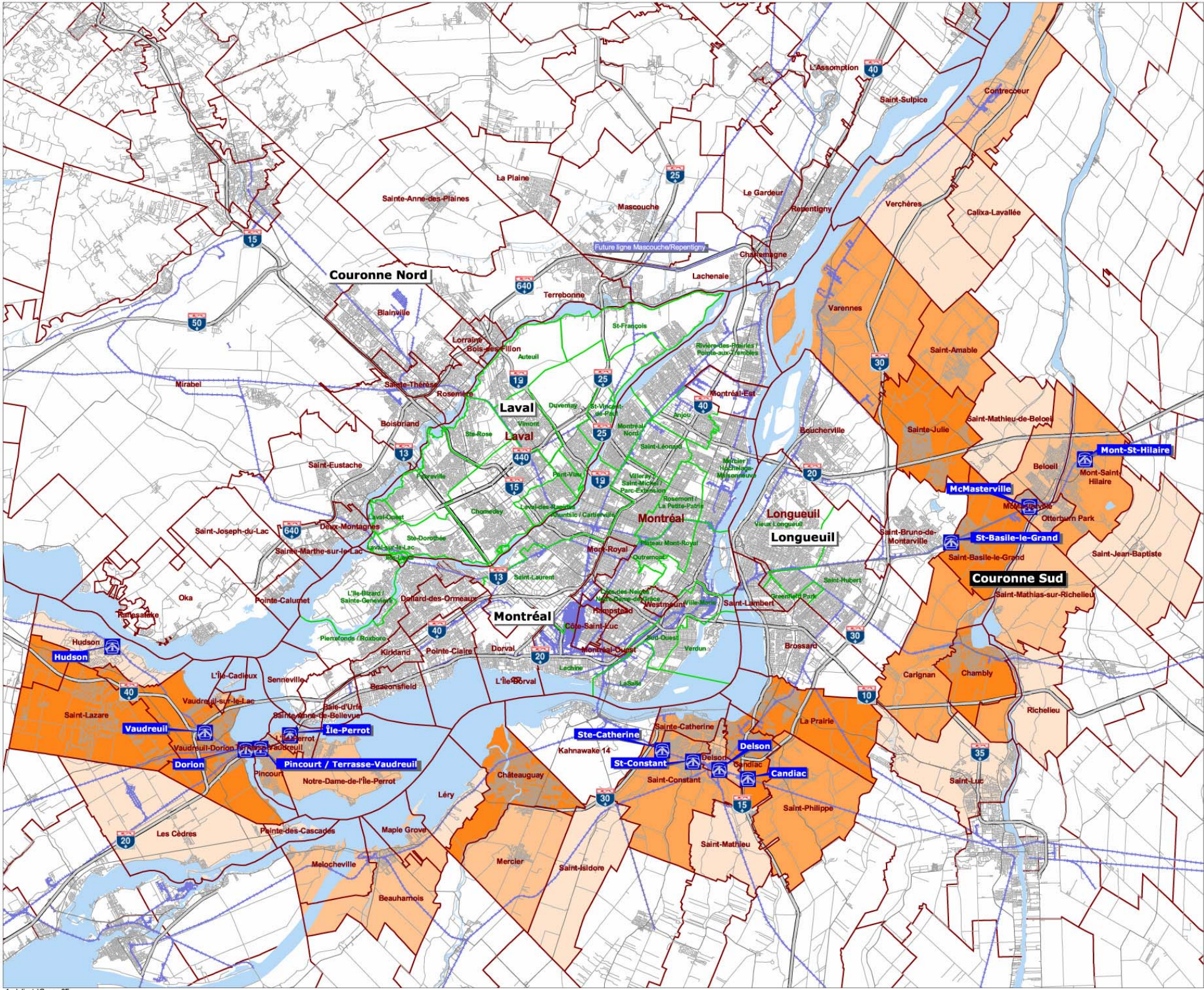
Trois de ces municipalités ont connu une diminution significative de leur part de marché au cours des dernières années. Il s'agit de Sainte-Catherine, Sainte-Julie et Varennes.

Les municipalités qui ont connu les hausses les plus importantes sont : Candiac, Saint-Lazare et surtout Vaudreuil-Dorion.

Notons également qu'il existe des municipalités qui possèdent un poids relatif moins important que les précédentes, mais qui ont tout de même vu leurs parts de marché augmenter de façon significative au cours des dernières années. Le tableau suivant présente ces municipalités :

Tableau 3.9 :
Évolution des parts de marché– Secteur de planification :Couronne sud

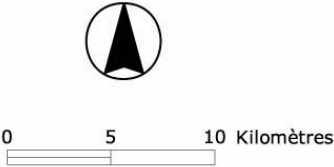
Territoires	1991 - 2006	1997 - 2006	2002 - 2006
Carignan	1,8 %	2,4 %	2,7 %
McMasterville	1,6 %	2,2 %	2,8 %
Pincourt	2,4 %	3,0 %	3,8 %
Saint-Basile-le-Grand	4,9 %	5,4 %	6,3 %
Saint-Philippe	1,4 %	2,0 %	2,3 %
Total	12,1 %	15,0 %	17,9 %



**SECTEUR DE
PLANIFICATION:
COURONNE SUD**

**Parts de marché
des mises en chantier
1991-2006**

- Parts de marché
- 5.0% et plus
 - 2.0% à 4.9%
 - 1.0% à 1.9%
 - moins de 1.0%
- Gare de train de banlieue
- Autoroute
Route provinciale
Rue
- Voie ferrée
- Limite des arrondissements
(Montréal et Longueuil)
et quartiers (Laval)
- Limite municipale



Jules Hurtubise
Économiste
Expert-conseil en habitation

2600, avenue Pierre-Dupuy
Suite 505, Cité du Havre
Montréal (Québec) H3C 3R6
Bureau (514) 522-2767
Télécopieur (514) 522-2803
juleshurtubise@videotron.ca

3.2 LES MARCHES

Les tableaux suivants présentent l'évolution des mises en chantier mais cette fois en fonction des différents marchés tel que défini par la SCHL. Ces marchés concernent le propriétaire – occupant, la copropriété et le locatif.

3.2.1 LE TERRITOIRE DE LA CMM

On constate à la lecture de ces tableaux qu'en terme absolu, le nombre moyen d'unités mises en chantier annuellement dans chacun de ces marchés a augmenté au cours des dernières années sur le territoire de la CMM. Toutefois, l'analyse des parts de marché permet de constater que la copropriété et le locatif ont accru de façon significative leurs poids relatifs au détriment des logements du type propriétaire – occupant.

En fait, on constate qu'au cours de la période 1991 – 2006, 28,9 % des unités mises en chantier étaient des copropriétés. Or, lors des cinq dernières années, cette proportion s'élevait plutôt à 33,9 %. Depuis 1996, cette proportion est en constante augmentation.

On peut dire à peu près la même chose à propos du locatif. La part de marché de ce type de logement s'est établie à 17,3 % pour l'ensemble de la période mais à 22,1 % lors des 5 dernières années (2002 – 2006).

Pendant ce temps, au niveau des unités de type propriétaire – occupant la tendance était tout autre. En 1996, 70 % des unités de logement mises en chantier étaient des unités de type propriétaire – occupant. En 2006, cette proportion s'élevait à seulement 38,9 %.

On constate donc que ce sont les deux marchés qui regroupent les unités les plus denses qui ont connu une progression constante sur le territoire de la CMM au cours des dernières années.

Tableau 3.10 :
Mises en chantier par marché, territoire de la CMM

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	10 801	3 615	3 457	17 873
1992	8 768	3 054	2 704	14 526
1993	8 569	3 461	1 709	13 739
1994	8 486	3 560	1 107	13 153
1995	5 203	1 508	763	7 474
1996	5 303	1 525	749	7 577
1997	7 036	2 464	1 066	10 566
1998	6 370	2 753	749	9 872
1999	7 100	3 198	1 690	11 988
2000	7 277	3 498	1 614	12 389
2001	7 576	3 710	1 651	12 937
2002	11 022	5 623	2 984	19 629
2003	11 109	7 638	4 396	23 143
2004	11 357	9 787	6 359	27 503
2005	9 261	8 599	6 458	24 318
2006	8 467	7 853	5 472	21 792
<i>Sous-totaux 1991 - 2006</i>	<i>133 705</i>	<i>71 846</i>	<i>42 928</i>	<i>248 479</i>
Moyenne 1991 - 2006	8 357	4 490	2 683	15 530
<i>Sous-totaux 1997 - 2006</i>	<i>86 575</i>	<i>55 123</i>	<i>32 439</i>	<i>174 137</i>
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	8 658	5 512	3 244	17 414
<i>Sous-totaux 2002 - 2006</i>	<i>51 216</i>	<i>39 500</i>	<i>25 669</i>	<i>116 385</i>
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	10 243	7 900	5 134	23 277

Source : SCHL

Figure 3.2
Évolution du nombre de mises en chantier par marché,
1991 - 2006

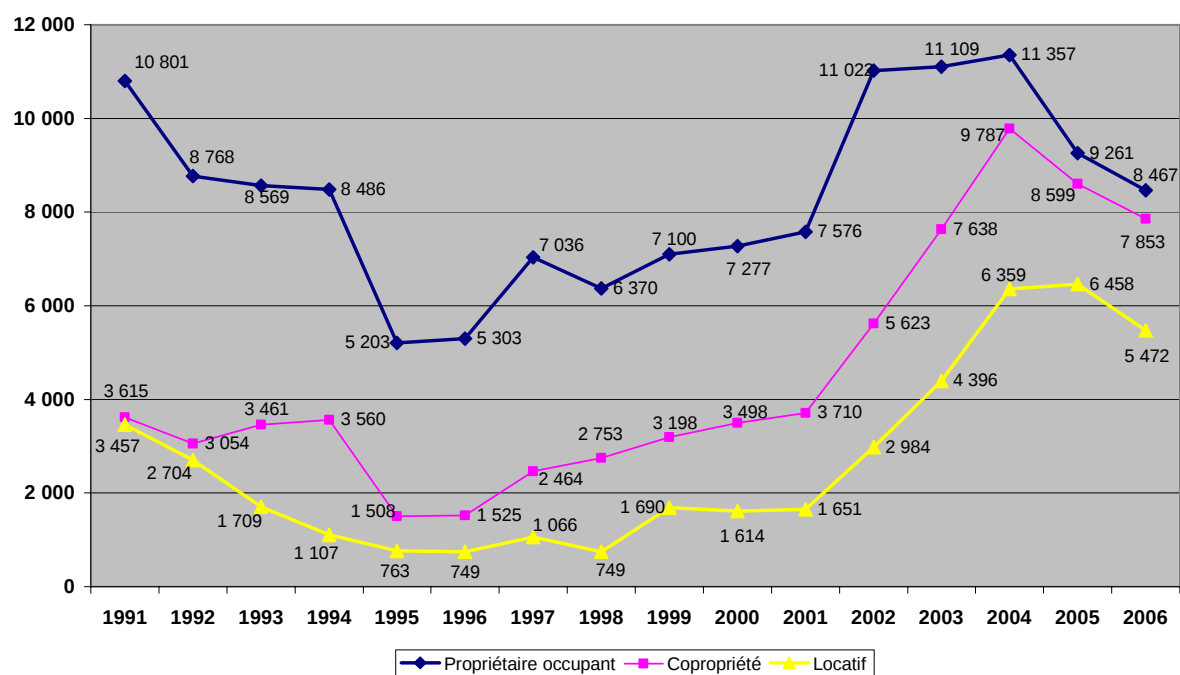


Tableau 3.11 :
Évolution des parts de marché, territoire de la CMM

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	60,4%	20,2%	19,3%	100%
1992	60,4%	21,0%	18,6%	100%
1993	62,4%	25,2%	12,4%	100%
1994	64,5%	27,1%	8,4%	100%
1995	69,6%	20,2%	10,2%	100%
1996	70,0%	20,1%	9,9%	100%
1997	66,6%	23,3%	10,1%	100%
1998	64,5%	27,9%	7,6%	100%
1999	59,2%	26,7%	14,1%	100%
2000	58,7%	28,2%	13,0%	100%
2001	58,6%	28,7%	12,8%	100%
2002	56,2%	28,6%	15,2%	100%
2003	48,0%	33,0%	19,0%	100%
2004	41,3%	35,6%	23,1%	100%
2005	38,1%	35,4%	26,6%	100%
2006	38,9%	36,0%	25,1%	100%
Moyenne 1991 - 2006	53,8%	28,9%	17,3%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	49,7%	31,7%	18,6%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	44,0%	33,9%	22,1%	100%

Source : SCHL

3.2.2 GRANDS SECTEURS DE PLANIFICATION

La section précédente visait à décrire l'évolution des mises en chantier sur l'ensemble du territoire de la CMM selon les différents marchés. Il s'agit d'effectuer la même analyse mais cette fois pour chacun des secteurs de planification.

Propriétaire - occupant

Au cours de la période 1991 – 2006, on a dénombré annuellement la mise en chantier de 8 357 unités de logement de type propriétaire – occupant sur le territoire de la CMM. Près de 65 % de ces unités on été recensées dans les deux couronnes (35,5 % dans la couronne nord et 29,3 % dans la couronne sud).

Évolution du marché de la construction résidentielle

On constate également que cette proportion a augmenté au cours des dernières années dans ces deux territoires. Dans le cas des secteurs de planification les plus denses, c'est-à-dire l'île de Montréal, Laval et Longueuil, le poids relatif du marché du propriétaire – occupant a diminué lors des dernières années.

Tableau 3.12 :
Mises en chantier et parts de marché - Propriétaire - occupant

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Nombre d'unités						
Moyenne 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
Parts de marché						
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 : SCHL

La copropriété

Au cours de période 1991 – 2006, on a dénombré, en moyenne, la mise en chantier de 4 490 unités en copropriété annuellement sur le territoire de la CMM. Ce nombre a augmenté considérablement au cours des dernières années et ce, dans chacun des secteurs de planification. La moyenne observée entre 2002 et 2006 a atteint 7 900 unités annuellement.

On constate à la lecture du tableau suivant qu'entre 1991 et 2006, près de 55 % des mises en chantier de copropriété ont été recensées sur l'île de Montréal. C'est ensuite la couronne nord qui présente la part de marché la plus élevée. On dénombre en fait plus de mises en chantier en copropriété sur la couronne nord qu'à Laval au cours des dernières années.

Tableau 3.13 :
Mises en chantier et parts de marché - Copropriété

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Nombre d'unités						
Moyenne 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
Parts de marché						
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 : SCHL

On constate également que les parts de marché ont augmenté dans le cas des copropriétés dans deux secteurs de planification soit à Laval et sur la couronne nord. Dans le cas des autres secteurs, les parts de marché de la copropriété étaient légèrement moins importantes entre 2002 et 2006 que lors de l'ensemble de la période 1991 – 2006.

Le locatif

Comme dans le cas des autres marchés, le locatif a connu une croissance significative au cours des dernières années. Ainsi, entre 1991 et 2006, on a recensé une moyenne de 2 683 unités de logement de type locatif sur le territoire de la CMM. Ce nombre est passé 5 134 en moyenne lors de la période 2002 – 2006. Il s'agit d'une augmentation de 91 %.

Tableau 3.14 :
Mises en chantier et parts de marché - Locatif

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Nombre d'unités						
Moyenne 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
Parts de marché						
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 : SCHL

Les parts de marché de ce type de produits ont augmenté au cours des dernières années sur l'île de Montréal, à Laval et à Longueuil.

3.3 LES TYPOLOGIES

La présente section porte sur l'évolution des mises en chantier mais cette fois en considérant les types des logements. Les typologies retenues par la SCHL concernent les logements individuels, jumelés, en rangées et les logements de types appartements.

3.3.1 LE TERRITOIRE DE LA CMM

On retrouve aux deux tableaux suivants l'évolution du nombre de mises en chantier dans chacune des typologies ainsi que les parts de marché.

On constate dans un premier temps que le nombre de mises en chantier en terme absolu a augmenté au cours des dernières années dans seulement deux des quatre types de logement. Il s'agit de l'unité individuelle et de l'appartement.

Entre 1991 – 2006, on a recensé en moyenne la construction de 6 865 unités de logement de type individuel en moyenne par année sur l'ensemble du territoire de la CMM. Au cours des dernières années, soit au cours de la période 2002 – 2006, cette moyenne annuelle s'est élevée à 8 942 unités.

La progression observée dans le cas des logements de type appartement est encore plus importante. La moyenne annuelle observée pour la période 1991 – 2006 qui était de 6 589 unités est passée à 12 709 unités pour la période 2002 – 2006.

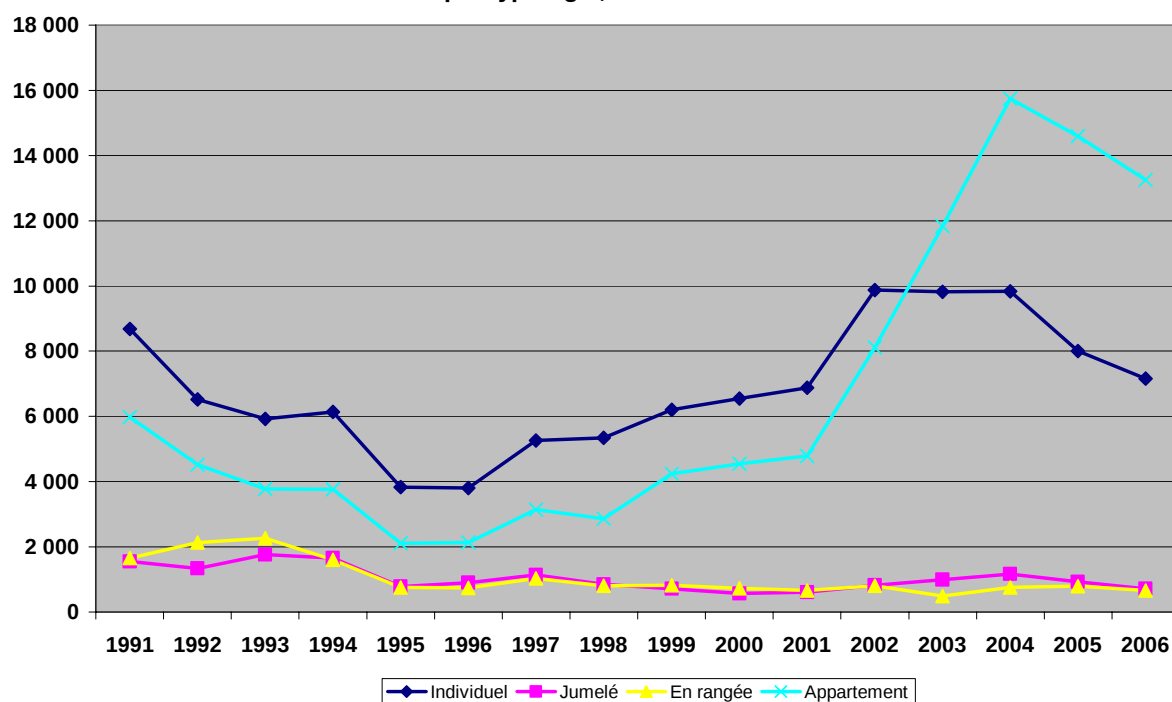
Dans le cas des logements de type jumelé et en rangée, le nombre de mises en chantier a diminué considérablement au cours des dernières années.

Tableau 3.15 :
Mises en chantier par typologie, territoire de la CMM

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	8 683	1 557	1 651	5 982	17 873
1992	6 522	1 342	2 137	4 525	14 526
1993	5 923	1 766	2 267	3 783	13 739
1994	6 134	1 663	1 598	3 758	13 153
1995	3 827	781	759	2 107	7 474
1996	3 800	896	743	2 138	7 577
1997	5 261	1 136	1 028	3 141	10 566
1998	5 346	842	815	2 869	9 872
1999	6 199	716	826	4 247	11 988
2000	6 550	573	723	4 543	12 389
2001	6 878	616	660	4 783	12 937
2002	9 877	822	815	8 115	19 629
2003	9 825	989	486	11 843	23 143
2004	9 837	1 167	757	15 742	27 503
2005	8 011	923	790	14 594	24 318
2006	7 159	718	664	13 251	21 792
<i>Sous-totaux 1991 - 2006</i>	<i>109 832</i>	<i>16 507</i>	<i>16 719</i>	<i>105 421</i>	<i>248 479</i>
Moyenne 1991 - 2006	6 865	1 032	1 045	6 589	15 530
<i>Sous-totaux 1997 - 2006</i>	<i>74 943</i>	<i>8 502</i>	<i>7 564</i>	<i>83 128</i>	<i>174 137</i>
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	7 494	850	756	8 313	17 414
<i>Sous-totaux 2002 - 2006</i>	<i>44 709</i>	<i>4 619</i>	<i>3 512</i>	<i>63 545</i>	<i>116 385</i>
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	8 942	924	702	12 709	23 277

Source : SCHL

Figure 3.3
Évolution du nombre de mises en chantier,
par typologie, 1991 - 2006



La lecture du tableau suivant, qui présente l'évolution des parts de marché, permet une analyse encore plus précise de l'évolution des mises en chantier par typologie. On constate en effet qu'en terme relatif, il y a seulement la catégorie appartement qui a augmenté son poids relatif au cours des dernières années. Ainsi, au cours de la période 1991 – 2006, 42,4 % de l'ensemble des mises en chantier sur le territoire de la CMM se retrouvait dans la catégorie appartement. Mais, au cours des cinq dernières années (2002 – 2006), les mises en chantier de cette catégorie représentaient 54,6 % de l'ensemble des mises en chantier du territoire. Cette proportion qui a même atteint plus de 60 % lors des deux dernières années représentait seulement 31 % ou 33 % au début de la période d'analyse.

Tableau 3.16 :
Évolution des parts de marché par typologie, territoire de la CMM

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	48,6%	8,7%	9,2%	33,5%	100%
1992	44,9%	9,2%	14,7%	31,2%	100%
1993	43,1%	12,9%	16,5%	27,5%	100%
1994	46,6%	12,6%	12,1%	28,6%	100%
1995	51,2%	10,4%	10,2%	28,2%	100%
1996	50,2%	11,8%	9,8%	28,2%	100%
1997	49,8%	10,8%	9,7%	29,7%	100%
1998	54,2%	8,5%	8,3%	29,1%	100%
1999	51,7%	6,0%	6,9%	35,4%	100%
2000	52,9%	4,6%	5,8%	36,7%	100%
2001	53,2%	4,8%	5,1%	37,0%	100%
2002	50,3%	4,2%	4,2%	41,3%	100%
2003	42,5%	4,3%	2,1%	51,2%	100%
2004	35,8%	4,2%	2,8%	57,2%	100%
2005	32,9%	3,8%	3,2%	60,0%	100%
2006	32,9%	3,3%	3,0%	60,8%	100%
Moyenne 1991 - 2006	44,2%	6,6%	6,7%	42,4%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	43,0%	4,9%	4,3%	47,7%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	38,4%	4,0%	3,0%	54,6%	100%

Source : SCHL

En ce qui concerne les autres catégories de logement, on constate que leurs parts de marché ont toutes connu une diminution relativement importante. En 2006, les parts de marché pour l'unifamiliale isolée et jumelé étaient les moins élevées observées sur l'ensemble de la période (32,9 % pour les unités individuelles et 3,3 % dans le cas des unités jumelées).

3.3.2 LES GRANDS SECTEURS DE PLANIFICATION

La section précédente visait à décrire l'évolution des mises en chantier sur l'ensemble du territoire de la CMM selon les différentes typologies. Il s'agit d'effectuer la même analyse mais cette fois pour chacun des secteurs de planification.

Type individuel

Le tableau suivant présente le nombre de mises en chantier et les parts de marché associées à l'unifamiliale individuelle pour chacun des grands secteurs de planification.

On constate que sur l'ensemble de la période, 68 % de ce type d'unités ont été mises en chantier dans les deux couronnes. Cette proportion a même augmenté au cours des dernières années pour atteindre 72 % lors de la période 2002 – 2006.

Tableau 3.17 :
Mises en chantier et parts de marché, unités individuelles

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Moyenne 1991 - 2006	578	1 079	538	2 527	2 142	6 865
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	623	1 210	595	2 729	2 338	7 494
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	567	1 346	598	3 447	2 983	8 942
Parts de marché						
Moyenne 1991 - 2006	8,4%	15,7%	7,8%	36,8%	31,2%	100,0%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	8,3%	16,1%	7,9%	36,4%	31,2%	100,0%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	6,3%	15,1%	6,7%	38,6%	33,4%	100,0%

Source : SCHL

Dans le cas des autres secteurs, on constate que les parts de marché associées à ce type d'unités sont relativement faibles et ont diminué au cours des dernières années.

Type jumelé

La catégorie des unités jumelées est relativement peu importante. Le secteur de planification dans lequel on a recensé le plus de cette catégorie d'unités est la couronne nord avec une moyenne de 269 unités annuellement sur l'ensemble de la période. Les parts de marché pour les différents secteurs de planification varient entre 11 % et 26 %.

Les moyennes observées en nombre absolu ont très peu varié lors des différentes périodes considérées. La variation la plus importante a été constatée sur le territoire de Laval. Entre 1991 – 2006, on a recensé 213 mises en chantier de ce type d'unités à Laval annuellement. Pour la période 2002 – 2006, cette moyenne avait diminué à 118 unités annuellement.

Tableau 3.18 :
Mises en chantier et parts de marché, unités jumelées

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Moyenne 1991 - 2006	216	213	119	269	215	1 032
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	238	118	101	216	177	850
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	222	118	118	223	241	924
Parts de marché						
Moyenne 1991 - 2006	20,9%	20,6%	11,5%	26,1%	20,8%	100,0%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	28,0%	13,9%	11,9%	25,4%	20,8%	100,0%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	24,1%	12,8%	12,8%	24,2%	26,1%	100,0%

Source : SCHL

Type en rangée

L'unifamiliale en rangée est une typologie relativement « montréalaise ». Au cours de la période 1991 – 2006, la moitié de ce type d'unités mises en chantier sur le territoire de la CMM a été recensée sur l'île de Montréal. Cette proportion a même augmenté au cours des dernières années pour atteindre 60 %.

Évolution du marché de la construction résidentielle

On retrouve relativement peu de mises en chantier de ce type d'unités ailleurs dans la région

Tableau 3.19 :
Mises en chantier et parts de marché, unités en rangées

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Moyenne 1991 - 2006	523	135	109	126	152	1 045
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	500	94	60	49	54	756
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	422	116	62	41	62	702
Parts de marché						
Moyenne 1991 - 2006	50,0%	12,9%	10,4%	12,1%	14,6%	100,0%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	66,1%	12,4%	8,0%	6,5%	7,1%	100,0%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	60,1%	16,5%	8,8%	5,8%	8,9%	100,0%

Source : SCHL

Type appartement

Cette catégorie de logement est maintenant la plus importante en terme de nombre absolu sur l'ensemble du territoire de la CMM. C'est également ce type de logement qui a connu la progression la plus significative au cours des dernières années. Le tableau suivant permet de constater que la moyenne annuelle du nombre de mises en chantier dans cette catégorie de logements au cours de la période 2002 – 2006 surpasse largement celle de l'ensemble de la période 1991 – 2006 et ce pour chacun des grands secteurs de planification de la CMM.

Tableau 3.20 :
Mises en chantier et parts de marché, unités de type appartement

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	Total
Moyenne 1991 - 2006	3 414	617	733	1 153	673	6 589
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	4 416	833	964	1 389	710	8 313
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	6 646	1 280	1 435	2 249	1 099	12 709
Parts de marché						
Moyenne 1991 - 2006	51,8%	9,4%	11,1%	17,5%	10,2%	100,0%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	53,1%	10,0%	11,6%	16,7%	8,5%	100,0%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	52,3%	10,1%	11,3%	17,7%	8,6%	100,0%

Source : SCHL

En terme relatif, on constate cependant que les parts de marché sont demeurés particulièrement stables dans le temps. Cette situation s'explique par le fait que l'augmentation du nombre de logement de type appartement a été semblable dans chacun des grands secteurs de planification. Le phénomène observé au cours des dernières années n'est donc pas une tendance géographique. L'intérêt pour une occupation plus dense est perceptible sur tout le territoire de la CMM.

3.4 LES CONSTATS

L'analyse de l'évolution des mises en chantier sur le territoire de la CMM a permis d'effectuer une série d'observations. Ces principaux constats sont les suivants :

- ❖ Le dynamisme au niveau de la construction résidentielle a été particulièrement marqué au cours des dernières années sur le territoire de la CMM et dans chacun des secteurs de planification.

- ❖ Il est clair cependant que la hausse observée a été plus importante sur l'île de Montréal qu'ailleurs. Ce resserrement des mises en chantier vers le centre de la région a entraîné une augmentation relative des parts de marché du secteur de planification de l'île de Montréal.
- ❖ L'analyse a également permis de constater que les produits les plus denses occupent maintenant une place de plus en plus importante dans le marché. Ainsi, au cours des dernières années, on a constaté que la copropriété et le locatif ont constitué plus de la moitié des mises en chantier sur l'ensemble du territoire de la CMM. Cette croissance s'est fait évidemment au détriment du marché de l'habitation unifamiliale.
- Finalement, on a constaté que l'accessibilité est un élément fondamental dans l'organisation de l'espace résidentiel. Les territoires qui sont près d'une autoroute ou d'une gare desservie par le transport en commun présentent généralement des parts de marché relativement élevées ou en croissance.

4.0

ANALYSE QUALITATIVE

La section précédente a permis de formuler un certain nombre de constats concernant l'évolution des mises en chantier et ce, par secteurs géographiques, par marchés et par types de logements.

Ces constats sont basés essentiellement sur des observations quantitatives. Or, il est toujours préférable dans ce type d'analyse d'obtenir également des informations qualitatives sur l'évolution du marché.

Ainsi, des entrevues ont été réalisées avec des intervenants du milieu (promoteurs immobiliers, constructeurs et courtier immobiliers)⁴. L'objectif de ces entrevues visait plus précisément à :

- Valider les principales conclusions de l'analyse quantitative;
- Obtenir des informations qualitatives sur certains aspects plus difficiles à analyser d'un point de vue quantitatif avec les données disponibles;
- Obtenir de la part de ces acteurs privilégiés leurs perceptions quant aux tendances qui pourraient façonner le marché résidentiel au cours des prochaines années dans la région de Montréal.

Les informations recueillies sont résumées aux pages suivantes :

➡ **L'évolution récente du marché**

Pour tous les intervenants rencontrés, les dernières années ont été très intéressantes. Le marché a été très dynamique et soutenu. Tous sont conscients que le sommet a été atteint il y a 2 ou trois ans. Depuis, le marché a connu une légère contraction, mais le dynamisme du marché est encore très intéressant pour les acteurs dans le domaine de la construction résidentielle dans la région.

➡ **La performance de l'île de Montréal**

Les constructeurs actifs sur l'île de Montréal ont constaté que la vigueur du marché à Montréal a été particulièrement intéressante. Les intervenants expliquent cette performance par plusieurs facteurs :

⁴ La liste des intervenants rencontrés est présentée à l'annexe 4.

- La capacité de rétention des ménages

Les constructeurs rencontrés qui interviennent sur l'île de Montréal constatent que les acheteurs dans leurs projets proviennent principalement de l'île. Bien sûr, une certaine proportion est originaire de la banlieue, mais les constructeurs, dans le marché du neuf, ne constatent pas une augmentation significative de cette clientèle par rapport aux dernières années.

Dans le marché de la revente, la situation est différente. Les courtiers immobiliers rencontrés affirment en effet que la clientèle de la banlieue occupe une proportion plus importante dans les transactions réalisées sur l'île de Montréal depuis quelques années. .

Donc, la performance de Montréal au cours des dernières années, dans le marché du neuf du moins, est d'abord et avant tout un phénomène de rétention.

Il est clair que les ménages qui visitent les projets de l'île de Montréal sont d'abord attirés par la localisation. Les problèmes de congestion routière sont généralement une variable importante dans le choix des destinations potentielles des ménages. En d'autres termes, le premier choix des ménages montréalais est généralement de demeurer sur l'île. Habituellement, ces ménages décident de sortir de l'île lorsqu'ils sont incapables de trouver des produits qui leurs conviennent.

Or, au cours des dernières années, nous avons assisté à une diversification importante des produits résidentiels sur l'île de Montréal et particulièrement dans la portion la plus centrale de l'île.

La situation du condominium au centre-ville est un bon exemple de cette diversification. Historiquement, les projets de condominiums au centre-ville étaient principalement axés vers ce qu'on appelle le segment des « empty nester », c'est-à-dire ces ménages d'un certain âge qui se retrouvaient seuls une fois que les enfants avaient quitté le foyer familial. Ces ménages qui étaient prêts à vivre dans un nouveau milieu de vie et qui voulaient se libérer de l'entretien de leur immeuble, se tournaient naturellement vers le marché des condominiums. Le centre-ville constituait une localisation de choix. Celle-ci permettait en effet aux ménages de se rapprocher des services et de l'animation du centre tout en éliminant les inconvénients associés aux bouchons de circulation.

Puis, plus récemment, suite à des ajustements de marché importants, le centre-ville s'est « démocratisé ».

Ainsi, au début des années 2000, des projets qui visaient des segments de clientèle plus jeunes (jeunes professionnels notamment) sont apparus. Puis, en 2004, le centre-ville s'est ouvert à des projets plus abordables. Le projet « Les Terrasses Windsor », localisé dans le quadrilatère Notre-Dame, Peel, De la Montagne et Saint-Jacques, en est la principale manifestation.

Notons cependant que la diversification ne s'est pas seulement fait vers les segments de marchés les plus abordables. Le Crystal de la Montagne, localisé à l'intersection René Lévesque et De la Montagne s'inscrit pour sa part dans un nouveau segment de marché haut de gamme.

Le succès d'absorption qu'a connu ce projet est indéniable. Ce succès s'explique principalement par l'intégration de services d'hôtellerie aux unités de condominiums du projet. Cette caractéristique a permis au projet de se positionner de façon unique et ce même avec une localisation inhabituelle pour un projet résidentiel (sur le boulevard René Lévesque) et des conditions de marché relativement difficiles et incertaines (c'est-à-dire au milieu de l'année 2005) pour un projet de cette envergure dans le segment de marché le plus luxueux.

C'est donc la rétention des ménages montréalais qui explique la bonne performance de l'île au niveau des mises en chantier. Or, on le constate, cette rétention est devenue possible grâce à la diversification des produits résidentiels.

- L'immigration

Les immigrants constituent une clientèle relativement importante au niveau du marché résidentiel à Montréal. Il semble, selon les intervenants, qu'on retrouve de plus en plus d'immigrants dans les projets neufs à Montréal ce qui n'était pas nécessairement le cas il y a quelques années.

Or, les nouveaux arrivants constituent, historiquement, une clientèle significativement plus montréalaise que banlieusarde.

- Les programmes d'aide à l'accession à la propriété

Historiquement, la Ville de Montréal a été durement touchée par les déplacements inter-régionaux. Plusieurs ménages montréalais quittaient l'île année après année pour s'établir dans les banlieues.

Face à ce contexte particulier, la Ville de Montréal a réagi et a été proactive au niveau du développement résidentiel. Certains de ses terrains ont été mis en valeur et des programmes visant à faciliter l'accessibilité à la propriété ont été mis en place.

Certains de ces programmes concernent directement les acheteurs et d'autres visent les constructeurs. Dans tous les cas, ces programmes permettent aux ménages d'acheter une propriété à Montréal à un coût plus abordable.

Les sommes injectées par la Ville sont relativement importantes. Certains des constructeurs / promoteurs rencontrés ont bénéficié de ces programmes. Ceux-ci ont convenu que ces programmes n'avaient pas été neutres sur le succès de certains de leurs projets.

➡ **L'évolution des produits**

Tous les intervenants avec qui nous avons discuté ont convenu que la plus grande transformation qui a été observée dans le marché de l'habitation au cours des dernières années dans la région de Montréal concerne le produit lui-même.

Il y a dix ou vingt ans, on retrouvait d'une part les constructeurs de maisons unifamiliales et d'autre part, les spécialistes de produits en hauteur (condominiums). Aujourd'hui, cette distinction n'est plus aussi claire. On retrouve maintenant plusieurs intervenants en banlieue qui offrent les deux produits (l'unifamiliale et le condominium).

En fait, selon ces intervenants le condominium en banlieue s'adresse maintenant à deux clientèles spécifiques :

- o Les ménages d'un certain âge de la banlieue qui ont vu leurs enfants quitter la maison. Généralement, ces ménages désirent demeurer à proximité de leur quartier mais dans un logement qui exige moins d'obligations au niveau de l'entretien et des réparations.
- o L'autre segment de la clientèle est constitué des jeunes ménages. Dans le cas de cette clientèle, le choix d'un logement en copropriété est une décision économique. Cette formule plus dense permet en effet aux promoteurs d'offrir des unités de logement plus abordables que l'unifamiliale traditionnelle. Dans plusieurs municipalités, ce type de produit à même remplacer les unifamiliales jumelées et en rangée.

➡ **La transformation du marché**

Les intervenants rencontrés ont également constaté que la clientèle a considérablement changé au cours des dernières années. Principalement en banlieue. Il y a dix ou quinze ans, la principale clientèle était constituée des premiers acheteurs. Aujourd'hui, ce segment de marché a fortement diminué. De l'avis même des constructeurs, le marché des premiers acheteurs a été délaissé au fil des ans au profit des acheteurs plus expérimentés.

Le marché des acheteurs expérimentés est devenu plus intéressant en terme de volume mais aussi parce qu'il s'agit d'une clientèle avec plus de moyens financiers.

➡ **Les perspectives de développement**

Les discussions avec les intervenants ont permis de recenser les principales perceptions de ces acteurs quant aux tendances qui pourraient façonner le marché résidentiel au cours des prochaines années dans la région de Montréal. On peut résumer ces perceptions de la façon suivante :

- o D'abord, tous les intervenants rencontrés sont optimistes quant à l'avenir. Ils ne s'attendent pas à des volumes de mises en chantier aussi importants que lors de deux ou trois dernières années, mais ils prévoient tout de même un niveau d'activité intéressant.
- o Les intervenants rencontrés à Montréal sont d'avis que la bonne performance de Montréal devrait continuer dans l'avenir. Cette perception est basée sur les arguments suivants :
 - La croissance de la population devrait ralentir dans la région au cours des prochaines années. Dans un tel contexte, la part relative des immigrants dans la constitution des nouveaux ménages devrait augmenter dans le temps. Or, historiquement cette population se localise principalement sur l'île.
 - Le vieillissement de la population constitue également une variable qui pourrait avantager la partie centrale de la région. Cette population possède généralement plus d'équité et peut donc s'offrir les produits résidentiels plus coûteux qu'on retrouve habituellement sur l'île.
 - Les problèmes de congestion routière pour accéder à l'île de Montréal ont également peu de chance de diminuer au cours des prochaines années. Cette situation ne peut que constituer un avantage concurrentiel en faveur de l'île.
 - On retrouve également plusieurs projets d'envergure actuellement sur les tables à dessins qui pourraient voir le jour à Montréal au cours des prochaines années. Des projets comme Griffintown qui devrait avoir une signature très particulière pourrait attirer une clientèle régionale.

- La conscientisation environnementale et l'augmentation du prix du pétrole pourraient également inciter les ménages à se localiser dans des milieux plus urbains.

Les intervenants prévoient également que la tendance au niveau de la densification des produits devrait perdurer. Les variables qui expliquent actuellement cette tendance sont le vieillissement de la population et les augmentations du prix des terrains et de la construction. On ne prévoit pas de changements significatifs dans l'évolution de ces variables au cours des prochaines années dans la région de Montréal.

5.0 **PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

L'objectif de la présente section est d'estimer, à partir des principaux constats de l'analyse réalisée précédemment, l'ampleur des perspectives de développement résidentiel pour le territoire de la CMM au cours des prochaines années (période 2006 – 2021).

Toutefois, avant d'aborder comme telle les prévisions de développement, il est utile de présenter les principales variables qui pourraient influencer le développement appréhendé.

5.1 **LE CADRE D'ANALYSE**

D'abord, il faut comprendre que la création d'un ménage sur un territoire donné équivaut à un logement occupé supplémentaire. Cette définition est extrêmement importante car elle permet de constater que la création d'un ménage n'est pas qu'un phénomène démographique. Il s'agit également d'un résultat de marché : un nouveau ménage équivaut généralement à la construction d'un nouveau logement qui a trouvé preneur⁵.

On comprend donc, à partir de cette définition, que plusieurs variables peuvent influencer la constitution des ménages et implicitement, la construction de logements. On peut regrouper ces variables en deux grandes familles :

- Les variables démographiques ;
- Les variables du marché qui peuvent influencer les activités des promoteurs / constructeurs ;
 - o L'économie en général (création d'emplois et de richesse);
 - o Les taux d'intérêt;
 - o Les programmes incitatifs;
 - o Les disponibilités de terrains;
 - o Les temps de déplacement;
 - o Etc.

C'est donc l'interaction entre toutes ces variables qui explique l'évolution du nombre de ménages et des mises en chantier. En fait, si la création de ménages était un simple phénomène démographique, comment pourrait-on expliquer la variation importante dans les mises en chantier sur une période relativement courte ? Le sommet historique des mises en

⁵ Évidemment, on doit considérer dans cette relation les logements inoccupés. Toutefois, compte tenu que sur le long terme, les taux d'inoccupation sont relativement stables, la relation nouveau ménage – nouveau logement est relativement directe.

chantier dans la région de Montréal a été recensé en 1987 avec plus de 40 000 unités. Huit ans plus tard, on a recensé moins de 8 000 unités mises en chantier sur le même territoire. L'évolution démographique prise isolément ne peut évidemment pas expliquer cette variation plus que significative.

Habituellement, les modèles de prévisions démographiques accordent une importance significative à l'évolution observée au cours des années antérieures. Cette approche est pertinente à condition que les principales variables déterminantes demeurent relativement stables dans le temps. Or, dans le domaine de l'habitation, le contexte a évolué de façon importante au cours des dernières années dans la région de Montréal. Les principaux changements observés dans le secteur résidentiel au cours des dernières années dans la région sont résumés ci-après :

➤ ***Les variables démographiques***

Le vieillissement de la population est un phénomène majeur qui influencera de nombreux secteurs de l'économie québécoise au cours des prochaines années. Cette variable a déjà commencé à marquer le marché de l'habitation dans la grande région de Montréal et ce, de différentes façons :

- De nombreuses résidences pour personnes âgées ont été construites au cours des dernières années dans la région de Montréal. Le dynamisme dans ce segment de marché a influencé de façon significative la performance observée au niveau des mises en chantier dans la région.
- Le dynamisme observé au niveau de la construction des résidences pour personnes âgées n'a pas seulement influencé le nombre total des mises en chantier. Il a également eu un effet direct sur les parts de parts de marché des immeubles les plus denses dans la région (les résidences pour personnes âgées se retrouvent dans la catégorie « appartement » qui a vu sa part de marché connaître une hausse significative au cours des dernières années).
- Le vieillissement de la population a également influencé le dynamisme du segment de marché des unités d'habitation en copropriété. Historiquement, ce type d'habitation est très populaire auprès des personnes de plus de 50 ans. Or, le nombre de personnes de ce groupe d'âge a augmenté considérablement au cours des dernières années dans la région de Montréal.
- Parallèlement au vieillissement de la population qui a stimulé la construction de résidences pour personnes âgées et de condominiums, la création du nombre de jeunes ménages a diminué en volume au cours des dernières années. Le poids relatif du segment de marché des premiers acheteurs a donc diminué. C'est ce qui explique

que l'importance relative de la maison unifamiliale a diminué significativement par rapport aux types d'habitations plus denses.

- Les transformations démographiques identifiées précédemment ont également eu des répercussions évidentes sur le nombre de personnes par ménage qui constitue une variable déterminante pour le marché de l'habitation.

À l'époque où les jeunes familles constituaient le moteur du développement résidentiel, on retrouvait dans la région plus de trois personnes par ménage. Or, aujourd'hui cette moyenne s'approche du deux personnes par ménage. Cette transformation n'est évidemment pas neutre sur l'habitation.

À une certaine époque, la création de ménages était soutenue par une croissance démographique vigoureuse. Or, depuis plusieurs années, l'augmentation de la population est relativement modeste dans la région de Montréal. Le marché de l'habitation est toutefois très vigoureux. De nos jours, ce n'est plus l'augmentation de la population qui est déterminant. Le nombre de ménages augmente actuellement en grande partie par l'éclatement du noyau initial.

On peut illustrer facilement cette situation. Par exemple, une famille de quatre personnes dont les deux enfants quittent la maison séparément génère deux ménages supplémentaires sans entraîner une augmentation du nombre de personnes. Dans certains cas, le ménage de quatre personnes peut même générer trois ménages supplémentaires (dans le cas d'une séparation des parents).

On constate donc que la diminution du nombre de personnes par ménage a une influence directe sur le dynamisme de l'habitation et ce, sans une augmentation significative du nombre total de personnes.

➤ ***Les programmes gouvernementaux et municipaux***

Historiquement, les gouvernements ont toujours considéré la construction comme un moteur de l'économie. Le slogan « Quand la construction va, tout va » illustre bien cette perception.

Dans les années '70, le gouvernement fédéral a mis en place une série de programmes destinés aux constructeurs pour favoriser l'activité dans le domaine de la construction résidentielle. Ces programmes concernaient à peu près tous les types de logements (y compris les logements locatifs).

Des années '80, le gouvernement du Québec a tenté également de stimuler l'économie en relançant la construction résidentielle. La récession de 1981 – 1982 avait touché durement le marché résidentiel avec des taux d'intérêt exorbitants. En 1985, le gouvernement du Québec

lançait le programme Corvée Habitation qui permettait entre autre de garantir un taux d'intérêt plus avantageux. Ce programme a permis à plusieurs ménages au Québec et dans la région de Montréal d'accéder à la propriété.

Par la suite, certaines municipalités ont également mis en place des programmes visant à stimuler l'activité résidentielle sur leur territoire. La Ville de Montréal par exemple a été particulièrement active à ce niveau avec l'opération 20 000 logements. Ce programme visait à offrir une alternative aux ménages qui quittaient la Ville pour se localiser dans les banlieues.

Il est clair que ces programmes d'envergure ont facilité l'accès à la propriété et donc, la création de ménages.

Cependant, on constate depuis quelques années que les programmes en place sont beaucoup moins importants et s'adressent à des problèmes particuliers (pyrite, adaptation des logements aux personnes handicapés, etc.) et ne vise plus l'accessibilité à la propriété comme telle. Il semble de plus en plus évident que les gouvernement ne considère plus le marché de l'habitation comme un levier pour l'ensemble de l'économie.

Cette situation va donc faire en sorte que l'évolution du marché de l'habitation au cours des prochaines années va fluctuer strictement en fonction des besoins du marché.

➤ ***L'augmentation des coûts de construction***

Au cours des dernières années, les coûts de constructions ont subi des hausses significatives. La croissance économique soutenue dans les pays émergents et particulièrement en Chine est à la base de cette augmentation. La demande est tellement grande dans ces pays que le coût des matériaux de construction au Canada et au Québec a été affecté.

Les prix des terrains ont également connu des augmentations significatives.

Cette situation a contribué à façonner les produits résidentiels offerts. Deux conséquences directes de ces augmentations de coûts peuvent être identifiées :

- L'apparition de produits résidentiels avec de plus petites superficies.

Cette situation est particulièrement visible sur le territoire de la Ville de Montréal. Le projet « Les Terrasses Windsor » situé dans le quadrilatère délimité par les rues Peel, Notre-Dame, De la Montagne et Saint-Jacques est un bon exemple. Ce projet qui a débuté en 2003 et qui s'est terminé en 2007 compte 7 phases pour un total de 1 018 unités. En moyenne c'est donc plus de 200 unités vendues annuellement. La particularité de ce projet est d'avoir introduit des unités de petites superficies au centre ville. La superficie des unités dans ce projet varie en effet entre 567 pieds carrés et 1 045 pieds carrés.

La diminution des superficies des unités au centre-ville a permis une catégorie d'acheteurs moins fortunés de s'établir dans ce secteur. Cette démocratisation de l'habitation au centre-ville a contribué à la diversification des produits résidentiels à Montréal et a évidemment permis d'augmenter les parts de marché du secteur central.

- L'apparition de produits résidentiels plus denses

Depuis quelques années déjà, on retrouvait en banlieue la construction de condominiums (plex). Ce type d'unités visait particulièrement les ménages de plus de 50 ans qui se retrouvaient seules après le départ des enfants.

Cependant, la hausse des coûts de construction a entraîné une diversification de la clientèle pour ce type d'habitation. Les jeunes ménages sont aussi devenus des acheteurs de ce type de logements. En fait, la hausse des coûts de construction a fait en sorte que l'acquisition d'une maison unifamiliale détachée est devenue de plus en plus difficile pour les jeunes ménages. Les produits plus denses comme les plex permettent un coût de revient plus raisonnable pour cette clientèle.

Cette augmentation de coûts a donc contribué à la diminution de la part de marché du logement individuel au détriment des logements plus denses comme la catégorie « appartement ».

➤ ***Le coût de déplacement et la congestion***

Le prix de l'essence a augmenté de façon considérable au Canada et au Québec au cours des dernières années. Selon la plupart des spécialistes, les consommateurs québécois devront s'habituer à vivre avec un prix de l'essence significativement plus élevé que celui qui avait été observé au cours des dernières années.

On peut donc penser que le prix élevé de l'essence constituera un irritant de plus particulièrement pour les personnes qui vivent en banlieues et qui doivent déjà composer avec une congestion routière importante.

La combinaison de ces deux variables et les préoccupations environnementales de plus en plus répandues dans l'ensemble de la population pourraient certainement influencer le comportement des ménages au cours des prochaines années quant à la localisation de leur future résidence.

À notre avis, les variables qui ont été identifiées et documentées aux paragraphes précédents ont influencé le marché de l'habitation au cours des dernières années. Ces variables ont façonné les tendances observées au cours des dix dernières années dans la région de Montréal et qui devraient se poursuivre au cours des prochaines années. Donc, les aspects importants à considérer pour établir les perspectives de développement envisageables dans la région de Montréal au cours des prochaines années sont les suivants :

- Le maintien de l'activité au niveau des mises en chantier (expliqué principalement par la diminution du nombre de personnes par ménages);
- Un resserrement de l'activité vers le centre de la région (vieillissement de la population, poids de plus en plus important de l'immigration dans la croissance démographique, coûts de déplacement, problèmes de congestion, préoccupations environnementales);
- Augmentation de la part de marché des produits résidentiels les plus denses (vieillissement de la population, augmentation des coûts de construction, resserrement vers le centre).

5.2 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'objectif de cette section est d'illustrer ce que pourrait être le développement résidentiel sur le territoire de la CMM au cours des prochaines années. Les prévisions des mises en chantier portent sur la période 2006 – 2021.

Historiquement, les modèles de prévisions démographiques ont l'habitude d'intégrer des informations observées sur une longue période. Ainsi, dans ce type de modèles, le comportement des variables démographiques et celles du marché de l'habitation observé il y a plusieurs années influence les prévisions des ménages pour les prochaines années.

On comprend donc que lorsque de nouvelles tendances apparaissent, ces modèles ne peuvent intégrer instantanément ces changements. Or, comme nous l'avons indiqué dans la section précédente (cadre d'analyse), plusieurs changements sont apparus au cours des dernières années dans la région de Montréal au niveau démographique et au niveau du marché de l'habitation. À notre avis, ces changements récents seront déterminants dans le comportement du marché à court et à moyen terme. En d'autres termes, le comportement du marché au cours des prochaines années devrait se rapprocher beaucoup plus de ce qu'on a observé depuis le début des années 2000 sur le territoire de la région de Montréal que lors de la période précédente.

Cette assertion est basée sur le fait que les tendances observées depuis le début des années 2000 s'appuient sur des changements structurels qui devraient perdurer (vieillesse de la population, diminution du nombre de personnes par ménage, etc.).

Les prévisions présentées ci-après sont donc basées sur les éléments du cadre d'analyse présentés précédemment. Globalement, on poursuit donc les tendances observées depuis le début des années 2000.

5.2.1 LE NOMBRE DE MISES EN CHANTIER

Quel est le volume de mises en chantier auquel on peut s'attendre au cours des prochaines années sur le territoire de la CMM ?

On peut estimer, à partir des données les plus récentes de la SCHL, le nombre de mises en chantier sur le territoire de la CMM pour les années 2007 et 2008 (prévisions). Selon ces données, on aurait pour les deux premières années de la période 2006 – 2011, 46 441 mises en chantier (soit une moyenne de 23 220 annuellement pour ces deux années).

Évolution du marché de la construction résidentielle

Si on suppose que le nombre de mises en chantier pour les années 2009, 2010 et 2011 atteignait 63 000 (soit une moyenne de 21 000 unités annuellement), on obtiendrait environ 109 500 mises en chantier pour la période 2006 – 2011.

À notre avis, un scénario probable serait le suivant :

Tableau 5.1 :
Hypothèse retenue pour les prévisions de mises en chantier, CMM 2006 - 2021

Périodes	Variation totale du nombre de mises en chantier	Variation moyenne annuelle du nombre de mises en chantier
2006 - 2011	109 500	21 900
2011 - 2016	102 500	20 500
2016 - 2021	95 000	19 000
2006 - 2021	307 000	20 500

À partir de cette hypothèse, on obtiendrait environ 307 000 mises en chantier entre 2006 et 2021, soit une moyenne de l'ordre de 20 500 unités annuellement. Il s'agit d'un résultat qui se retrouve entre la moyenne 10 ans observée entre 1997 – 2006 sur le territoire de la CMM (17 400 unités annuellement) et la moyenne cinq ans, soit la période 2002 – 2006 (23 300 unités par année).

5.2.2

LA REPARTITION SPATIALE

La part de marché des grands secteurs de planification est certainement l'une des variables les moins volatiles dans l'ensemble du marché de l'habitation de la région de Montréal. Ces pourcentages peuvent varier de façon importante dans certains cas d'une année à l'autre, mais sur une plus longue période, les parts de marché sont relativement stables. Le tableau ci-après présente l'évolution des parts de marché pour chacun des grands secteurs de planification au cours des dernières années.

Tableau 5.2 :
Évolution des parts de marché des grands secteurs de planification

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	CMM
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%	13,0%	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 : SCHL

En se basant sur les tendances observées au cours des dernières années, on peut formuler des hypothèses probables concernant l'évolution des parts de marché des secteurs de planification. Nos hypothèses sont présentées au tableau suivant :

Tableau 5.3 :
Répartition spatiale probable des mises en chantier (en nombre)

Secteur de planification	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Couronne Nord	27 000	24 100	20 600	71 700
Couronne Sud	20 300	17 900	14 900	53 100
Laval	13 700	13 800	13 800	41 300
Longueuil	10 000	10 000	10 000	30 000
Île de Montréal	38 500	36 700	35 700	110 900
CMM	109 500	102 500	95 000	307 000

Tableau 5.4 :
Répartition spatiale probable des mises en chantier (en pourcentage)

Secteur de planification	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Couronne Nord	25%	24%	22%	23%
Couronne Sud	19%	18%	16%	17%
Laval	13%	14%	15%	13%
Longueuil	9%	10%	11%	10%
Île de Montréal	35%	36%	38%	36%
CMM	100%	100%	100%	100%

Ces hypothèses reflètent globalement les tendances identifiées précédemment et tiennent compte des éléments de notre cadre d'analyse.

Ainsi, la part de marché de l'île de Montréal augmentera graduellement. Il s'agit d'une des principales tendances observées au cours des dernières années dans la région. Le poids relatif de la Ville de Laval devrait également augmenter quelque peu. La présence du métro et le prolongement de l'autoroute 25 devraient favoriser un resserrement des activités résidentielles vers la principale ville du nord de l'île de Montréal.

Le poids relatif de Longueuil dans l'ensemble de la région devrait également augmenter légèrement. Les pressions de développement et le phénomène de resserrement devraient également se manifester au cours des prochaines années sur ce territoire compte tenu de sa relative proximité avec le centre de l'île.

Les couronnes de la région devraient voir leur poids relatif diminuer progressivement au cours des prochaines années.

Évidemment, si des phénomènes externes viennent modifier les forces en présence, on pourrait obtenir des résultats différents. Deux types d'interventions pourraient influencer les parts de marché régionales : le niveau d'implication des municipalités dans le développement résidentiel et l'amélioration des infrastructures de transport.

Les intervenants rencontrés lors de la réalisation du mandat ont souligné que les programmes d'aide visant à faciliter l'accession à la propriété mis en place par la Ville de Montréal au cours des dernières années n'ont pas été neutres sur sa performance au niveau des mises en chantier sur son territoire. Dans un tel contexte, on peut penser que les municipalités les plus proactives au niveau du développement résidentiel pourraient également améliorer leurs parts de marchés au niveau des mises en chantier au cours des prochaines années.

Par ailleurs, le temps et les coûts de déplacement sont devenus des irritants significatifs pour de nombreux navetteurs dans la région de Montréal. Il est donc évident que les municipalités qui se retrouvent dans un axe de transport majeur ou qui bénéficieront au cours des prochaines années de nouvelles infrastructures (gares de trains par exemple) posséderont un avantage concurrentiel certain. Ces municipalités pourraient également voir leur part de marché augmenter.

5.2.3

LES TYPOLOGIE DE LOGEMENT

La dernière variable abordée dans le cadre de cet exercice est la répartition des mises en chantier prévues lors des prochaines années dans la région de Montréal mais cette fois, par catégories de logements.

L'analyse historique a permis de constater que le poids relatif des logements individuels dans la région a diminué considérablement au cours des dernières années au profit des logements de type appartements. Comme nous l'avons expliqué précédemment, cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années compte tenu que les variables à la base de ce mouvement sont structurelles : vieillissement de la population, coûts de construction élevés et problème de congestion routière.

Tableau 5.5 :
Évolution des parts de marché par typologie, territoire de la CMM

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	48,6%	8,7%	9,2%	33,5%	100%
1992	44,9%	9,2%	14,7%	31,2%	100%
1993	43,1%	12,9%	16,5%	27,5%	100%
1994	46,6%	12,6%	12,1%	28,6%	100%
1995	51,2%	10,4%	10,2%	28,2%	100%
1996	50,2%	11,8%	9,8%	28,2%	100%
1997	49,8%	10,8%	9,7%	29,7%	100%
1998	54,2%	8,5%	8,3%	29,1%	100%
1999	51,7%	6,0%	6,9%	35,4%	100%
2000	52,9%	4,6%	5,8%	36,7%	100%
2001	53,2%	4,8%	5,1%	37,0%	100%
2002	50,3%	4,2%	4,2%	41,3%	100%
2003	42,5%	4,3%	2,1%	51,2%	100%
2004	35,8%	4,2%	2,8%	57,2%	100%
2005	32,9%	3,8%	3,2%	60,0%	100%
2006	32,9%	3,3%	3,0%	60,8%	100%
Moyenne 1991 - 2006	44,2%	6,6%	6,7%	42,4%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	43,0%	4,9%	4,3%	47,7%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	38,4%	4,0%	3,0%	54,6%	100%

Source : SCHL

Les tableaux suivants présentent, à notre avis, l'évolution probable du nombre et du poids relatif de chacun des types de logements au cours des prochaines années sur le territoire de la CMM.

Tableau 5.6 :
Répartition probable des mises en chantier par type (en nombre)

Typologies	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Individuel	40 500	36 700	33 200	110 400
Jumelé et rangée	6 600	6 200	4 800	17 600
Appartement	62 400	59 600	57 000	179 000
CMM	109 500	102 500	95 000	307 000

Tableau 5.7 :
Répartition probable des mises en chantier par type (en pourcentage)

Typologies	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Individuel	37%	36%	35%	36%
Jumelé et rangée	6%	6%	5%	6%
Appartement	57%	58%	60%	58%
CMM	100%	100%	100%	100%

6.0

CONCLUSION

L'objectif du présent mandat visait à estimer l'ampleur du développement résidentiel prévisible lors des prochaines années sur le territoire de la CMM. L'exercice devait porter sur le nombre de mises en chantier et sur la répartition entre les principaux produits d'habitation.

Pour ce faire, une analyse historique de l'évolution du marché résidentiel dans la région a d'abord été réalisée. L'analyse portait sur les quinze dernières années complètes soit la période 1991 – 2006.

Trois variables ont été documentées dans l'analyse :

- Le nombre total de mises en chantier;
- Les types de marchés (propriétaire – occupant, copropriété et le locatif);
- Et finalement, les types d'unités qui ont été construites (unités individuelles, jumelées, en rangée ou appartements).

Les résultats de l'analyse ont permis de constater que :

- Le nombre de mises en chantier a progressé de façon significative au cours des dernières années sur le territoire de la CMM;
- Les mises en chantier ont augmenté au cours des dernières années dans chacun des grands secteurs de planification. Cependant, cette hausse a été plus importante dans la zone centrale de la région soit l'île de Montréal. Ce resserrement des mises en chantier sur l'île de Montréal a eu pour conséquence que c'est dans ce secteur de planification que les parts de marché ont connu les augmentations les plus importantes. En fait, au cours des dernières années, les parts de marché ont augmenté seulement sur l'île de Montréal;
- On a assisté au cours des dernières années à une transformation du marché de l'habitation. Historiquement, les unités de type propriétaire – occupant occupaient une part prépondérante dans le marché de la région montréalaise. Au cours des dernières années, on a constaté que c'est la copropriété et le locatif qui ont constitué plus de la moitié du marché de l'habitation;

- La transformation du marché concerne également la typologie des unités. Le poids relatif dans la région des maisons individuelles, jumelées ou en rangées est de moins en moins important. Au cours des dernières années, c'est l'unité de type appartement qui occupe une place prépondérante dans la région montréalaise;
- C'est donc les marchés et les produits plus denses au niveau de l'occupation de l'espace qui ont connu les progressions les plus importantes au cours des dernières années dans l'ensemble de la CMM.
- Finalement, on a constaté que l'accessibilité est un élément fondamental dans l'organisation de l'espace résidentiel. Les territoires qui sont près d'une autoroute ou d'une gare desservie par le transport en commun présentent généralement des parts de marché relativement élevées ou en croissance.

Dans une deuxième étape, des entrevues ont été réalisées auprès d'intervenants du milieu (promoteurs immobiliers, constructeurs et courtier immobiliers). Ces entrevues, en plus de confirmer plusieurs constats de l'analyse quantitative, ont permis d'apporter un éclairage plus qualitatif sur certaines tendances observées. Les aspects les plus intéressants peuvent être résumés de la façon suivante :

- L'augmentation de la part de marché de l'île de Montréal au niveau des mises en chantier au cours des dernières années est d'abord et avant tout un phénomène de rétention des ménages montréalais. Dans le marché du neuf, les acheteurs proviennent principalement de l'île de Montréal. La proportion des acheteurs provenant de la banlieue n'a pas augmenté de façon significative au cours des dernières années selon les intervenants rencontrés.

Les discussions avec les intervenants ont également permis de constater que les immigrants sont plus présents qu'auparavant dans le marché des projets neufs.

Les programmes d'aide mis en place par la Ville de Montréal constituent également, selon les intervenants, des avantages significatifs qui ont contribué à stimuler le dynamisme résidentiel sur le territoire de la Ville au cours des dernières années.

- Les intervenants rencontrés ont également confirmé l'intérêt accru des acheteurs pour les produits résidentiels de type condominium au cours des dernières années. Deux phénomènes expliquent la popularité grandissante de ce produit dans la région :

- o D'abord l'augmentation du nombre de personnes dans les segments de marché qui sont traditionnellement les acheteurs de ce produit (les ménages de plus de 50 ans);
- o Et, l'augmentation générale des coûts de construction et des prix de terrains. Cette hausse de coûts a fait en sorte qu'il est devenu de plus en plus difficile pour les premiers acheteurs de faire l'acquisition d'une maison unifamiliale traditionnelle. Ces ménages s'orientent donc maintenant vers les condominiums qui constituent dans certains cas un produit résidentiel plus abordable.

Ainsi, les informations recueillies et les analyses réalisées ont permis d'identifier et documentées les variables qui ont influencé le marché de l'habitation au cours des dernières années dans la région de Montréal. Ces variables ont façonné les tendances récentes observées dans la région.

À notre avis, plusieurs de ces tendances vont se poursuivre au cours des prochaines années. Ainsi, les aspects importants à considérer pour établir les perspectives de développement résidentielles envisageables dans la région de Montréal sont les suivants :

- Le maintien du dynamisme au niveau des mises en chantier (expliqué principalement par la diminution du nombre de personnes par ménages);
- Un resserrement de l'activité vers le centre de la région (vieillissement de la population, poids de plus en plus important de l'immigration dans la croissance démographique, coûts de déplacement, problèmes de congestion, préoccupations environnementales);
- Et, l'augmentation de la part de marché des produits résidentiels les plus denses (vieillissement de la population, augmentation des coûts de construction, resserrement vers le centre).

À partir de ces grands principes, il a été possible d'établir un scénario probable de développement résidentiel pour le territoire de la CMM au cours des prochaines années.

Notons que les répartitions spatiales des mises en chantier présentées ci-après sont basées sur les tendances observées au cours des dernières années. Évidemment, si des phénomènes externes viennent modifier les forces en présence, on pourrait obtenir des résultats différents. Deux types d'interventions pourraient influencer les parts de marché régionales : le niveau d'implication des municipalités dans le développement résidentiel et l'amélioration des infrastructures de transport.

Les intervenants rencontrés lors de la réalisation du mandat ont souligné que les programmes d'aide visant à faciliter l'accès à la propriété mis en place par la Ville de Montréal au cours des dernières années n'ont pas été neutres sur sa performance au niveau des mises en chantier sur son territoire. Dans un tel contexte, on peut penser que les municipalités les plus proactives au niveau du développement résidentiel pourraient également améliorer leurs parts de marchés au niveau des mises en chantier au cours des prochaines années.

Par ailleurs, le temps et les coûts de déplacement sont devenus des irritants significatifs pour de nombreux navetteurs dans la région de Montréal. Il est donc évident que les municipalités qui se retrouvent dans un axe de transport majeur ou qui bénéficieront au cours des prochaines années de nouvelles infrastructures (métro et gares de trains notamment) posséderont un avantage concurrentiel certain. Ces municipalités pourraient également voir leur part de marché augmenter.

Les tableaux suivants résument les hypothèses et les résultats obtenus au niveau de l'évolution des mises en chantier en nombre et en pourcentage.

Hypothèse retenue pour les prévisions de mises en chantier, CMM 2006 - 2021

Périodes	Nombre de mises en chantier	Variation moyenne annuelle du nombre de mises en chantier
2006 - 2011	109 500	21 900
2011 - 2016	102 500	20 500
2016 - 2021	95 000	19 000
2006 - 2021	307 000	20 500

Répartition spatiale probable des mises en chantier (en nombre)

Secteur de planification	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Couronne Nord	27 000	24 100	20 600	71 700
Couronne Sud	20 300	17 900	14 900	53 100
Laval	13 700	13 800	13 800	41 300
Longueuil	10 000	10 000	10 000	30 000
Île de Montréal	38 500	36 700	35 700	110 900
CMM	109 500	102 500	95 000	307 000

Répartition spatiale probable des mises en chantier (en pourcentage)

Secteur de planification	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Couronne Nord	25%	24%	22%	23%
Couronne Sud	19%	18%	16%	17%
Laval	13%	14%	15%	13%
Longueuil	9%	10%	11%	10%
Île de Montréal	35%	36%	38%	36%
CMM	100%	100%	100%	100%

Répartition probable des mises en chantier par type (en nombre)

Typologies	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Individuel	40 500	36 700	33 200	110 400
Jumelé et rangée	6 600	6 200	4 800	17 600
Appartement	62 400	59 600	57 000	179 000
CMM	109 500	102 500	95 000	307 000

Répartition probable des mises en chantier par type (en pourcentage)

Typologies	2006 - 2011	2011 - 2016	2016 - 2021	2006 - 2021
Individuel	37%	36%	35%	36%
Jumelé et rangée	6%	6%	5%	6%
Appartement	57%	58%	60%	58%
CMM	100%	100%	100%	100%

ANNEXE 1
MISES EN CHANTIER
VOLUME ET PARTS DE MARCHÉ

Mises en chantier totales, territoire de la CMM

Années	Mises en chantier
1991	17 873
1992	14 526
1993	13 739
1994	13 153
1995	7 474
1996	7 577
1997	10 566
1998	9 872
1999	11 988
2000	12 389
2001	12 937
2002	19 629
2003	23 143
2004	27 503
2005	24 318
2006	21 792
Moyenne 1991 - 2006	15 530
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	17 414
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	23 277

Source : SCHL

Évolution du nombre de mises en chantier par grands secteurs de planification

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	CMM
1991	4 470	2 308	1 569	5 484	4 042	17 873
1992	3 279	2 131	1 391	4 069	3 656	14 526
1993	3 284	1 951	1 277	3 883	3 344	13 739
1994	3 356	1 696	1 109	3 616	3 376	13 153
1995	1 840	916	636	2 167	1 915	7 474
1996	1 700	1 146	779	2 168	1 784	7 577
1997	2 854	1 294	1 246	2 861	2 311	10 566
1998	3 196	1 431	1 039	2 385	1 821	9 872
1999	4 209	1 533	1 541	2 686	2 019	11 988
2000	4 201	1 975	1 082	2 877	2 254	12 389
2001	4 016	2 017	1 238	3 215	2 451	12 937
2002	5 634	2 518	2 140	5 024	4 313	19 629
2003	7 354	2 752	2 459	5 627	4 951	23 143
2004	10 812	3 065	2 093	6 550	4 983	27 503
2005	8 535	2 906	2 273	6 577	4 027	24 318
2006	6 955	3 060	2 100	6 022	3 655	21 792
Moyenne 1991 - 2006	4 731	2 044	1 498	4 076	3 181	15 530
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	5 777	2 255	1 721	4 382	3 279	17 414
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	7 858	2 860	2 213	5 960	4 386	23 277

Source : SCHL

Évolution des parts de marché des grands secteurs de planification

Années	Île de Montréal	Laval	Longueuil	Couronne Nord	Couronne Sud	CMM
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%	13,0%	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 : SCHL

SECTEUR DE PLANIFICATION : ÎLE DE MONTRÉAL
MISES EN CHANTIER

TERRITOIRES	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ANJOU	230	48	127	155	11	27	191	175	98	149	272	385	480	420	164	314
BAIE-D'URFÉ	6	12	3	7	4	0	0	5	9	4	8	2	5	1	2	9
BEACONSFIELD	12	18	30	22	9	10	11	11	26	32	25	14	35	0	21	31
CÔTE-SAINT-LUC	4	4	6	0	0	4	2	15	123	1	36	140	96	492	4	6
DOLLARD-DES-ORMEAUX	56	68	49	66	23	8	60	106	157	264	152	373	187	73	377	104
DORVAL	12	41	78	15	10	8	18	35	9	36	8	6	33	147	13	21
HAMPSTEAD	1	0	1	2	2	0	0	1	5	1	0	1	10	6	3	7
KIRKLAND	49	50	67	108	48	36	63	120	248	155	114	207	86	3	42	21
LACHINE	220	114	174	63	5	53	93	30	68	83	31	73	87	328	595	149
LA SALLE	80	156	304	205	189	245	315	225	175	172	61	182	572	349	90	52
Montréal (ancienne ville)	2 803	1 899	1 310	1 584	1 024	913	1 339	1 410	2 011	1 821	2 002	2 281	3 259	4 862	4 998	4 066
MONTREAL-EST	4	0	0	1	1	2	0	0	2	2	1	0	114	21	14	31
MONTREAL-NORD	142	137	5	10	9	10	2	12	23	22	31	64	67	446	149	85
MONTREAL-OUEST	0	1	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	28
MONT-ROYAL	1	0	0	0	0	0	56	45	74	71	2	4	1	1	3	46
OUTREMONT	1	1	37	2	2	0	0	58	88	70	35	10	31	65	37	0
PIERREFONDS	463	344	291	320	108	65	102	136	192	95	325	428	551	738	156	87
POINTE-CLAIRE	50	39	66	42	44	44	60	47	32	242	275	54	7	556	126	170
ROXBORO	2	3	1	0	0	1	2	0	0	1	22	21	28	27	11	7
ST-LAURENT	151	55	144	311	85	85	278	256	342	399	380	855	466	1 055	928	721
ST-LEONARD	3	1	107	6	5	8	18	177	183	131	88	90	649	224	325	580
ÎLE-BIZARD	58	100	124	194	85	72	78	47	82	40	21	79	70	72	66	47
STE-ANNE-DE-BELLEVUE	66	71	78	79	29	37	31	24	2	1	0	38	24	27	5	8
STE-GENEVIEVE	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	110	41	2	0	5	263
SENNEVILLE	0	1	2	1	0	16	1	1	0	0	0	1	0	0	0	2
VERDUN	55	102	275	161	146	55	134	257	243	384	15	271	491	759	399	96
WESTMOUNT	0	1	0	0	1	1	0	3	17	25	2	14	3	139	1	4
Total	4 470	3 279	3 284	3 356	1 840	1 700	2 854	3 196	4 209	4 201	4 016	5 634	7 354	10 812	8 535	6 955

SECTEUR DE PLANIFICATION : ÎLE DE MONTRÉAL

MISES EN CHANTIER SYNTHÈSE ARRONDISSEMENTS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Villes réconstituées												
BAIE-D'URFÉ	6	12	3	7	4	0	0	5	9	4	8	2
BEACONSFIELD	12	18	30	22	9	10	11	11	26	32	25	14
CÔTE-SAINT-LUC	4	4	6	0	0	4	2	15	123	1	36	140
DOLLARD-DES-ORMEAUX	56	68	49	66	23	8	60	106	157	264	152	373
DORVAL	12	41	78	15	10	8	18	35	9	36	8	6
HAMPSTEAD	1	0	1	2	2	0	0	1	5	1	0	1
KIRKLAND	49	50	67	108	48	36	63	120	248	155	114	207
MONTRÉAL-EST	4	0	0	1	1	2	0	0	2	2	1	0
MONTRÉAL-OUEST	0	1	5	2	0	0	0	0	0	0	0	0
MONT-ROYAL	1	0	0	0	0	0	56	45	74	71	2	4
POINTE-CLAIRE	50	39	66	42	44	44	60	47	32	242	275	54
STE-ANNE-DE-BELLEVUE	66	71	78	79	29	37	31	24	2	1	0	38
SENNEVILLE	0	1	2	1	0	16	1	1	0	0	0	1
WESTMOUNT	0	1	0	0	1	1	0	3	17	25	2	14

SECTEUR DE PLANIFICATION : ÎLE DE MONTRÉAL

MISES EN CHANTIER SYNTHÈSE ARRONDISSEMENTS	2003	2004	2005	2006	Total 1991 - 2006	Total 1997 - 2006	Total 2002 - 2006	Moyenne 1991 - 2006	Moyenne 1997 - 2006	Moyenne 2002 - 2006
Villes réconstituées										
BAIE-D'URFÉ	5	1	2	9	77	45	19	5	5	4
BEACONSFIELD	35	0	21	31	307	206	101	19	21	20
CÔTE-SAINT-LUC	96	492	4	6	933	915	738	58	92	148
DOLLARD-DES-ORMEAUX	187	73	377	104	2123	1853	1114	133	185	223
DORVAL	33	147	13	21	490	326	220	31	33	44
HAMPSTEAD	10	6	3	7	40	34	27	3	3	5
KIRKLAND	86	3	42	21	1417	1059	359	89	106	72
MONTRÉAL-EST	114	21	14	31	193	185	180	12	19	36
MONTRÉAL-OUEST	0	1	1	28	38	30	30	2	3	6
MONT-ROYAL	1	1	3	46	304	303	55	19	30	11
POINTE-CLAIRE	7	556	126	170	1854	1569	913	116	157	183
STE-ANNE-DE-BELLEVUE	24	27	5	8	520	160	102	33	16	20
SENNEVILLE	0	0	0	2	25	5	3	2	1	1
WESTMOUNT	3	139	1	4	211	208	161	13	21	32

SECTEUR DE PLANIFICATION : ÎLE DE MONTRÉAL

MISES EN CHANTIER

Anciennes villes devenues arrondissements

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ANJOU	230	48	127	155	11	27	191	175	98	149
LACHINE	220	114	174	63	5	53	93	30	68	83
LA SALLE	80	156	304	205	189	245	315	225	175	172
MONTREAL-NORD	142	137	5	10	9	10	2	12	23	22
OUTREMONT	1	1	37	2	2	0	0	58	88	70
PIERREFONDS	463	344	291	320	108	65	102	136	192	95
ROXBORO	2	3	1	0	0	1	2	0	0	1
ST-LAURENT	151	55	144	311	85	85	278	256	342	399
ST-LEONARD	3	1	107	6	5	8	18	177	183	131
ÎLE-BIZARD	58	100	124	194	85	72	78	47	82	40
STE-GENEVIEVE	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0
VERDUN	55	102	275	161	146	55	134	257	243	384

Arrondissements	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
MONTRÉAL ANCIENNE VILLE	2 803	1 899	1 310	1 584	1 024	913	1 339	1 410	2 011	1 821
AHUNTSIC / CARTIERVILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ANJOU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDN / NDG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÎLE BIZARD / SAINTE-GENEVIÈVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LACHINE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LASALLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MERCIER / HOCHELAGA-MAISONNEUVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MONTRÉAL-NORD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OUTREMONT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIERREFONDS / ROXBORO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PLATEAU MONT-ROYAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RDP / PAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ROSEMONT PETITE-PATRIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-LAURENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-LÉONARD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VILLE-MARIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUD-OUEST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VILLERAY / ST-MICHEL / PARC-EXTENSION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERDUN TERRE FERME	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÎLE-DES-SOEURS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ÎLE DE MONTRÉAL	8 452	7 263	7 270	7 344	5 830	5 692	6 848	7 192	8 207	8 201

SECTEUR DE PLANIFICATION : ÎLE DE MONTRÉAL
MISES EN CHANTIER
Anciennes villes devenues arrondissements

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
ANJOU	230	48	127	155	11	27	191	175	98	149
LACHINE	220	114	174	63	5	53	93	30	68	83
LA SALLE	80	156	304	205	189	245	315	225	175	172
MONTREAL-NORD	142	137	5	10	9	10	2	12	23	22
OUTREMONT	1	1	37	2	2	0	0	58	88	70
PIERREFONDS	463	344	291	320	108	65	102	136	192	95
ROXBORO	2	3	1	0	0	1	2	0	0	1
ST-LAURENT	151	55	144	311	85	85	278	256	342	399
ST-LEONARD	3	1	107	6	5	8	18	177	183	131
ÎLE-BIZARD	58	100	124	194	85	72	78	47	82	40
STE-GENEVIEVE	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0
VERDUN	55	102	275	161	146	55	134	257	243	384

Arrondissements	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
MONTRÉAL ANCIENNE VILLE	2 803	1 899	1 310	1 584	1 024	913	1 339	1 410	2 011	1 821
AHUNTSIC / CARTIERVILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ANJOU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CDN / NDG	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÎLE BIZARD / SAINTE-GENEVIÈVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LACHINE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LASALLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MERCIER / HOCHELAGA-MAISONNEUVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MONTRÉAL-NORD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OUTREMONT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIERREFONDS / ROXBORO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PLATEAU MONT-ROYAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RDP / PAT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ROSEMONT PETITE-PATRIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-LAURENT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAINT-LÉONARD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VILLE-MARIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUD-OUEST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VILLERAY / ST-MICHEL / PARC-EXTENSION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VERDUN TERRE FERME	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÎLE-DES-SOEURS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ÎLE DE MONTRÉAL	8 452	7 263	7 270	7 344	5 830	5 692	6 848	7 192	8 207	8 201

SECTEUR DE PLANIFICATION : ÎLE DE MONTRÉAL
MISES EN CHANTIER

Anciennes villes devenues arrondissements

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total 2002 - 2006	Moyenne 2002 - 2006
ANJOU	272							
LACHINE	31							
LA SALLE	61							
MONTREAL-NORD	31							
OUTREMONT	35							
PIERREFONDS	325							
ROXBORO	22							
ST-LAURENT	380							
ST-LEONARD	88							
ÎLE-BIZARD	21							
STE-GENEVIEVE	110							
VERDUN	15							

Arrondissements	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total 2002 - 2006	Moyenne 2002 - 2006
MONTRÉAL ANCIENNE VILLE	2 002	4 780	6 753	9 345	7 923	6 467	35 268	7 054
AHUNTSIC / CARTIERVILLE	0	79	230	480	367	169	1 325	265
ANJOU	0	385	480	420	164	314	1 763	353
CDN / NDG	0	154	67	185	287	240	933	187
ÎLE BIZARD / SAINTE-GENEVIÈVE	0	120	72	72	71	310	645	129
LACHINE	0	73	87	328	595	149	1 232	246
LASALLE	0	182	572	349	90	52	1 245	249
MERCIER / HOCHELAGA-MAISONNEUVE	0	329	230	485	745	647	2 436	487
MONTRÉAL-NORD	0	64	67	446	149	85	811	162
OUTREMONT	0	10	31	65	37	0	143	29
PIERREFONDS / ROXBORO	0	449	579	765	167	94	2 054	411
PLATEAU MONT-ROYAL	0	118	179	426	158	333	1 214	243
RDP / PAT	0	390	804	861	553	304	2 912	582
ROSEMONT PETITE-PATRIE	0	329	594	369	620	289	2 201	440
SAINT-LAURENT	0	855	466	1055	928	721	4 025	805
SAINT-LÉONARD	0	90	649	224	325	580	1 868	374
VILLE-MARIE	0	488	763	1645	1659	1355	5 910	1 182
SUD-OUEST	0	326	261	277	440	459	1 763	353
VILLERAY / ST-MICHEL / PARC-EXTENSION	0	68	131	134	169	270	772	154
VERDUN TERRE FERME	0	62	115	134	293	96	700	140
ÎLE-DES-SOEURS	0	209	376	625	106	0	1 316	263
TOTAL ÎLE DE MONTRÉAL	8 018	9 638	11 360	14 820	12 545	10 967		

SECTEUR DE PLANIFICATION : LAVAL

SECTEURS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
AUTEUIL	0	0	0	0	0	0	0	0	100	270	265
CHOMEDEY	0	0	0	0	0	0	0	0	315	437	313
DUVERNAY	0	0	0	0	0	0	0	0	88	276	262
FABREVILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	75	152	111
LAVAL-DES-RAPIDES	0	0	0	0	0	0	0	0	37	74	204
LAVAL-OUEST	0	0	0	0	0	0	0	0	38	42	78
LAVAL-SUR-LE-LAC	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	4
PONT-VIAU	0	0	0	0	0	0	0	0	20	21	43
SAINT-FRANÇOIS	0	0	0	0	0	0	0	0	39	51	35
SAINT-VINCENT	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	4
SAINTE-DOROTHÉE	0	0	0	0	0	0	0	0	364	346	381
SAINTE-ROSE	0	0	0	0	0	0	0	0	188	210	243
VIMONT	0	0	0	0	0	0	0	0	173	87	74
LAVAL	2 308	2 131	1 951	1 696	916	1 146	1 294	1 431	1 444	1 973	2 017

SECTEUR DE PLANIFICATION : LAVAL

SECTEURS	2002	2003	2004	2005	2006	Total 1999 - 2006	Total 2003 - 2006	Moyenne 1999 - 2006	Moyenne 2003 - 2006
AUTEUIL	302	264	433	218	195	2 047	1 110	256	278
CHOMEDEY	511	592	779	929	1525	5 401	3 825	675	956
DUVERNAY	150	184	170	96	154	1 380	604	173	151
FABREVILLE	252	223	360	373	287	1 833	1 243	229	311
LAVAL-DES-RAPIDES	57	237	22	49	42	722	350	90	88
LAVAL-OUEST	92	130	180	114	39	713	463	89	116
LAVAL-SUR-LE-LAC	4	3	12	1	3	38	19	5	5
PONT-VIAU	106	73	17	40	104	424	234	53	59
SAINT-FRANÇOIS	34	94	116	190	106	665	506	83	127
SAINT-VINCENT	10	50	37	0	12	116	99	15	25
SAINTE-DOROTHÉE	491	504	489	286	263	3 124	1 542	391	386
SAINTE-ROSE	423	294	335	531	202	2 426	1 362	303	341
VIMONT	86	104	115	79	128	846	426	106	107
LAVAL	2 518	2 752	3 065	2 906	3 060	19 735	11 783	2 467	2 946

[illegible][illegible]

SECTEUR DE PLANIFICATION : LONGUEUIL

MUNICIPALITÉS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
GREENFIELD PARK	33	44	12	42	9	17	85	73	33	37	69	62	23
LEMOYNE	0	25	6	4	1	0	1	3	0	1	0	0	0
LONGUEUIL	649	434	274	241	126	224	327	245	204	207	171	324	464
SAINT-HUBERT	453	358	409	416	307	181	258	202	305	203	202	321	354
BOUCHERVILLE	233	193	260	155	58	168	263	257	252	231	193	293	591
BROSSARD	144	159	196	98	75	81	169	90	417	200	436	880	851
ST-BRUNO-DE-MONTARVILLE	56	93	70	77	33	74	92	106	164	122	123	82	55
SAINT-LAMBERT	1	85	50	76	27	34	51	63	166	81	44	178	121
TOTAL LONGUEUIL	1 569	1 391	1 277	1 109	636	779	1 246	1 039	1 541	1 082	1 238	2 140	2 459

SECTEUR DE PLANIFICATION : LONGUEUIL

MUNICIPALITÉS	2004	2005	2006	Total 1991 - 2006	Total 1997 - 2006	Total 2002 - 2006	Moyenne 1991 - 2006	Moyenne 1997 - 2006	Moyenne 2002 - 2006
GREENFIELD PARK	46	34	4	623	466	169	39	47	34
LEMOYNE	4	5	1	51	15	10	3	2	2
LONGUEUIL	430	1185	437	5 942	3 994	2 840	371	399	568
SAINT-HUBERT	324	183	298	4 774	2 650	1 480	298	265	296
BOUCHERVILLE	346	194	201	3 888	2 821	1 625	243	282	325
BROSSARD	845	610	1069	6 320	5 567	4 255	395	557	851
ST-BRUNO-DE-MONTARVILLE	95	61	67	1 370	967	360	86	97	72
SAINT-LAMBERT	3	1	23	1 004	731	326	63	73	65
TOTAL LONGUEUIL	2 093	2 273	2 100	23 972	17 211	11 065	1 498	1 721	2 213

MUNICIPALITÉS	1991	2001
---------------	------	------

[illegible]

MUNICIPALITÉS	2002	2003
---------------	------	------

[illegible]

SECTEUR DE PLANIFICATION : COURONNE NORD
MISES EN CHANTIER

MUNICIPALITÉS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
BLAINVILLE	562	518	530	529	388	313	443	436	571	491	614
BOIS-DES-FILION	58	44	95	75	40	57	54	26	53	33	59
BOISBRIAND	497	363	300	217	147	128	150	109	153	87	78
CHARLEMAGNE	159	5	7	3	0	0	2	44	5	1	3
DEUX MONTAGNES	208	190	385	259	67	42	180	88	124	102	93
L'ASSOMPTION	0	0	0	0	0	0	30	31	31	41	32
LORRAINE	33	39	30	57	47	58	67	63	50	28	37
MASCOUCHE	299	185	135	186	128	107	175	138	158	215	149
MIRABEL	528	344	340	318	293	266	351	299	367	409	431
OKA	20	21	9	20	6	10	9	10	15	14	16
STE-MARTHE-SUR-LE-LAC	70	51	67	120	57	41	43	30	40	32	74
POINTE-CALUMET	116	75	55	34	11	8	11	13	17	11	16
REPENTIGNY - NOUVELLE VILLE	931	600	703	506	241	303	306	212	206	215	430
ROSEMERE	86	90	59	63	61	93	120	95	110	132	77
SAINT-EUSTACHE	405	379	281	191	104	162	210	123	107	124	158
SAINT-JOSEPH-DU-LAC	70	49	25	12	11	7	8	6	15	9	22
SAINT-SULPICE	42	90	39	104	36	22	16	6	3	4	9
STE-ANNE-DES-PLAINES	236	164	124	67	41	34	26	6	23	22	27
STE-THERESE	153	131	65	45	23	33	77	169	88	353	270
TERREBONNE NOUVELLE VILLE	1 011	731	634	810	466	484	583	481	550	554	620
COURONNE NORD	5 484	4 069	3 883	3 616	2 167	2 168	2 861	2 385	2 686	2 877	3 215

SECTEUR DE PLANIFICATION : COURONNE NORD

MISES EN CHANTIER

MUNICIPALITÉS	2002	2003	2004	2005	2006	Total 1991 - 2006	Total 1997 - 2006	Total 2002 - 2006	Moyenne 1991 - 2006	Moyenne 1997 - 2006	Moyenne 2002 - 2006
BLAINVILLE	784	704	884	615	643	9 025	6 185	3 630	564	619	726
BOIS-DES-FILION	109	75	125	138	234	1 275	906	681	80	91	136
BOISBRIAND	91	20	23	74	4	2 441	789	212	153	79	42
CHARLEMAGNE	13	66	0	157	55	520	346	291	33	35	58
DEUX MONTAGNES	92	53	58	35	18	1 994	843	256	125	84	51
L'ASSOMPTION	76	95	196	327	314	1 173	1 173	1 008	73	117	202
LORRAINE	101	34	11	11	7	673	409	164	42	41	33
MASCOUCHE	294	536	516	739	874	4 834	3 794	2 959	302	379	592
MIRABEL	727	612	628	699	514	7 126	5 037	3 180	445	504	636
OKA	24	18	17	11	32	252	166	102	16	17	20
STE-MARTHE-SUR-LE-LAC	235	282	307	304	335	2 088	1 682	1 463	131	168	293
POINTE-CALUMET	46	48	67	55	26	609	310	242	38	31	48
REPENTIGNY - NOUVELLE VILLE	565	559	1 244	1 058	922	9 001	5 717	4 348	563	572	870
ROSEMERE	149	88	29	18	28	1 298	846	312	81	85	62
SAINT-EUSTACHE	273	510	463	380	245	4 115	2 593	1 871	257	259	374
SAINT-JOSEPH-DU-LAC	34	57	39	120	50	534	360	300	33	36	60
SAINT-SULPICE	16	11	27	17	12	454	121	83	28	12	17
STE-ANNE-DES-PLAINES	91	83	82	95	137	1 258	592	488	79	59	98
STE-THERESE	302	257	171	393	565	3 095	2 645	1 688	193	265	338
TERREBONNE NOUVELLE VILLE	1 002	1 519	1 663	1 331	1 007	13 446	9 310	6 522	840	931	1 304
COURONNE NORD	5 024	5 627	6 550	6 577	6 022	65 211	43 824	29 800	4 076	4 382	5 960

PARTS DE MARCHÉ

MONITOR REFLEX

[illegible]

PARTS DE MARCHÉ

[illegible]

SECTEUR DE PLANIFICATION : COURONNE SUD
MISES EN CHANTIER

MUNICIPALITÉS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
BEAUHARNOIS NOUVELLE VILLE	52	69	57	57	15	17	26	20	25	17	18
BELOEIL	91	117	140	99	51	23	42	47	29	31	22
CALIXA-LAVALLÉE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CANDIAC	117	122	132	106	86	95	54	63	95	132	123
CARIGNAN	34	33	18	19	10	24	17	22	27	43	66
CHAMBLY	494	452	221	173	80	53	78	38	37	46	104
CHATEAUGUAY	263	168	173	87	77	61	117	147	59	95	225
CONTRECOEUR	0	0	0	0	1	12	22	10	9	8	6
DELSON	44	46	56	79	61	63	83	26	23	23	11
HUDSON	9	3	9	3	4	4	7	18	21	20	28
ÎLE-CADIEUX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÎLE-PERROT	190	87	110	109	28	37	23	26	39	54	62
LA PRAIRIE	209	185	169	182	85	137	246	139	163	167	114
LERY	3	1	4	8	0	0	4	2	4	2	2
LES CÈDRES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MCMASTERVILLE	23	8	9	9	15	28	26	13	19	25	14
MERCIER	60	57	107	101	47	43	47	34	27	60	42
MONT-SAINT-HILAIRE	66	54	108	176	64	105	319	96	137	103	78
N.-D.-DE-L'ÎLE-PERROT	102	73	172	173	126	76	89	76	124	102	109
OTTERBURN PARK	146	124	83	109	58	34	53	45	50	53	50
PINCOURT	82	29	22	43	38	26	27	19	27	29	39
POINTE-DES-CASCADES	0	19	11	16	5	1	7	3	0	4	2
RICHELIEU	51	53	32	18	1	2	3	5	5	60	2
SAINT-AMABLE	68	105	83	90	95	90	33	24	15	9	14
SAINT-BASILE-LE-GRAND	53	191	178	169	58	72	75	85	54	64	115
SAINT-CONSTANT	366	319	244	211	90	65	74	45	94	122	141
SAINT-ISIDORE	11	6	13	15	14	8	6	5	5	7	10
SAINT-JEAN-BAPTISTE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1
SAINT-LAZARE	184	141	134	130	82	63	96	96	132	184	230
SAINT-MATHIAS-SUR-RICHELIEU	21	38	32	57	30	25	25	8	22	4	8
SAINT-MATHIEU	17	5	16	12	13	16	5	2	0	4	0
SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL	25	23	14	16	8	5	4	13	16	11	10
SAINT-PHILIPPE	15	5	9	4	7	11	33	24	33	29	36
SAINTE-CATHERINE	419	299	307	293	160	164	188	177	147	110	140
SAINTE-JULIE	384	296	177	274	229	192	242	238	218	258	202
TERRASSE-VAUDREUIL	12	12	21	38	12	17	6	8	9	4	4
VARENNES	281	362	326	315	151	135	105	90	117	117	99
VAUDREUIL-DORION	125	123	131	167	94	52	101	137	210	223	278
VAUDREUIL-SUR-LE-LAC	9	8	4	2	5	2	5	2	4	11	16
VERCHÈRES	16	23	22	16	15	26	23	18	23	17	30
COURONNE SUD	4 042	3 656	3 344	3 376	1 915	1 784	2 311	1 821	2 019	2 254	2 451

SECTEUR DE PLANIFICATION : COURONNE SUD
MISES EN CHANTIER

MUNICIPALITÉS	2002	2003	2004	2005	2006	Total 1991 - 2006	Total 1997 - 2006	Total 2002 - 2006	Moyenne 1991 - 2006	Moyenne 1997 - 2006	Moyenne 2002 - 2006
BEAUHARNOIS NOUVELLE VILLE	76	45	69	38	25	626	359	253	39	36	51
BELOEIL	46	65	114	77	124	1 118	597	426	70	60	85
CALIXA-LAVALLÉE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CANDIAC	238	264	413	357	291	2 688	2 030	1 563	168	203	313
CARIGNAN	127	135	133	100	102	910	772	597	57	77	119
CHAMBLY	133	223	359	333	275	3 099	1 626	1 323	194	163	265
CHATEAUGUAY	240	275	243	261	207	2 698	1 869	1 226	169	187	245
CONTRECOEUR	20	42	61	89	35	315	302	247	20	30	49
DELSON	22	18	71	74	74	774	425	259	48	43	52
HUDSON	37	37	40	13	22	275	243	149	17	24	30
ÎLE-CADIEUX	1	0	0	2	0	3	3	3	0	0	1
ÎLE-PERROT	68	126	66	23	67	1 115	554	350	70	55	70
LA PRAIRIE	326	258	322	234	187	3 123	2 156	1 327	195	216	265
LERY	2	8	2	4	5	51	35	21	3	4	4
LES CÈDRES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MCMASTERVILLE	75	129	178	99	136	806	714	617	50	71	123
MERCIER	98	87	67	91	77	1 045	630	420	65	63	84
MONT-SAINT-HILAIRE	145	178	180	216	205	2 230	1 657	924	139	166	185
N.-D.-DE-L'ÎLE-PERROT	116	115	66	49	75	1 643	921	421	103	92	84
OTTERBURN PARK	76	61	47	31	24	1 044	490	239	65	49	48
PINCOURT	66	76	238	261	194	1 216	976	835	76	98	167
POINTE-DES-CASCADES	3	13	16	24	33	157	105	89	10	11	18
RICHELIEU	31	52	10	14	55	394	237	162	25	24	32
SAINT-AMABLE	37	71	118	180	197	1 229	698	603	77	70	121
SAINT-BASILE-LE-GRAND	299	474	440	103	71	2 501	1 780	1 387	156	178	277
SAINT-CONSTANT	256	288	73	43	85	2 516	1 221	745	157	122	149
SAINT-ISIDORE	12	14	28	3	7	164	97	64	10	10	13
SAINT-JEAN-BAPTISTE	7	38	27	46	22	147	147	140	9	15	28
SAINT-LAZARE	390	391	242	199	176	2 870	2 136	1 398	179	214	280
SAINT-MATHIAS-SUR-RICHELIEU	16	54	118	38	11	507	304	237	32	30	47
SAINT-MATHIEU	10	3	2	2	1	108	29	18	7	3	4
SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL	13	3	1	0	32	194	103	49	12	10	10
SAINT-PHILIPPE	87	114	129	64	107	707	656	501	44	66	100
SAINTE-CATHERINE	143	126	54	81	32	2 840	1 198	436	178	120	87
SAINTE-JULIE	349	460	133	108	86	3 846	2 294	1 136	240	229	227
TERRASSE-VAUDREUIL	0	2	1	3	0	149	37	6	9	4	1
VARENNES	201	107	154	59	16	2 635	1 065	537	165	107	107
VAUDREUIL-DORION	493	506	646	602	551	4 439	3 747	2 798	277	375	560
VAUDREUIL-SUR-LE-LAC	28	33	59	56	48	292	262	224	18	26	45
VERCHÈRES	26	60	63	50	0	428	310	199	27	31	40
COURONNE SUD	4 313	4 951	4 983	4 027	3 655	50 902	32 785	21 929	3 181	3 279	4 386

BEAUHARNOIS NOUVELLE VILLE	1,3%	1,9%	1,7%	1,7%	0,8%	1,0%	1,1%	1,1%	1,2%	0,8%	0,7%
BELOEIL	2,3%	3,2%	4,2%	2,9%	2,7%	1,3%	1,8%	2,6%	1,4%	1,4%	0,9%
CALIXA-LAVALLÉE	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CANDIAC	2,9%	3,3%	3,9%	3,1%	4,5%	5,3%	2,3%	3,5%	4,7%	5,9%	5,0%
CARIGNAN	0,8%	0,9%	0,5%	0,6%	0,5%	1,3%	0,7%	1,2%	1,3%	1,9%	2,7%
CHAMBLY	12,2%	12,4%	6,6%	5,1%	4,2%	3,0%	3,4%	2,1%	1,8%	2,0%	4,2%
CHATEAUGUAY	6,5%	4,6%	5,2%	2,6%	4,0%	3,4%	5,1%	8,1%	2,9%	4,2%	9,2%
CONTRECOEUR	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,7%	1,0%	0,5%	0,4%	0,4%	0,2%
DELSON	1,1%	1,3%	1,7%	2,3%	3,2%	3,5%	3,6%	1,4%	1,1%	1,0%	0,4%
HUDSON	0,2%	0,1%	0,3%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	1,0%	1,0%	0,9%	1,1%
ÎLE-CADIEUX	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ÎLE-PERROT	4,7%	2,4%	3,3%	3,2%	1,5%	2,1%	1,0%	1,4%	1,9%	2,4%	2,5%
LA PRAIRIE	5,2%	5,1%	5,1%	5,4%	4,4%	7,7%	10,6%	7,6%	8,1%	7,4%	4,7%
LERY	0,1%	0,0%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%	0,1%
LES CÈDRES	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MCMASTERVILLE	0,6%	0,2%	0,3%	0,3%	0,8%	1,6%	1,1%	0,7%	0,9%	1,1%	0,6%
MERCIER	1,5%	1,6%	3,2%	3,0%	2,5%	2,4%	2,0%	1,9%	1,3%	2,7%	1,7%
MONT-SAINT-HILAIRE	1,6%	1,5%	3,2%	5,2%	3,3%	5,9%	13,8%	5,3%	6,8%	4,6%	3,2%
N.-D.-DE-L'ILE-PERROT	2,5%	2,0%	5,1%	5,1%	6,6%	4,3%	3,9%	4,2%	6,1%	4,5%	4,4%
OTTERBURN PARK	3,6%	3,4%	2,5%	3,2%	3,0%	1,9%	2,3%	2,5%	2,5%	2,4%	2,0%
PINCOURT	2,0%	0,8%	0,7%	1,3%	2,0%	1,5%	1,2%	1,0%	1,3%	1,3%	1,6%
POINTE-DES-CASCADES	0,0%	0,5%	0,3%	0,5%	0,3%	0,1%	0,3%	0,2%	0,0%	0,2%	0,1%
RICHELIEU	1,3%	1,4%	1,0%	0,5%	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%	0,2%	2,7%	0,1%
SAINT-AMABLE	1,7%	2,9%	2,5%	2,7%	5,0%	5,0%	1,4%	1,3%	0,7%	0,4%	0,6%
SAINT-BASILE-LE-GRAND	1,3%	5,2%	5,3%	5,0%	3,0%	4,0%	3,2%	4,7%	2,7%	2,8%	4,7%
SAINT-CONSTANT	9,1%	8,7%	7,3%	6,3%	4,7%	3,6%	3,2%	2,5%	4,7%	5,4%	5,8%
SAINT-ISIDORE	0,3%	0,2%	0,4%	0,4%	0,7%	0,4%	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%
SAINT-JEAN-BAPTISTE	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
SAINT-LAZARE	4,6%	3,9%	4,0%	3,9%	4,3%	3,5%	4,2%	5,3%	6,5%	8,2%	9,4%
SAINT-MATHIAS-SUR-RICHELIEU	0,5%	1,0%	1,0%	1,7%	1,6%	1,4%	1,1%	0,4%	1,1%	0,2%	0,3%
SAINT-MATHIEU	0,4%	0,1%	0,5%	0,4%	0,7%	0,9%	0,2%	0,1%	0,0%	0,2%	0,0%
SAINT-MATHIEU-DE-BELOEIL	0,6%	0,6%	0,4%	0,5%	0,4%	0,3%	0,2%	0,7%	0,8%	0,5%	0,4%
SAINT-PHILIPPE	0,4%	0,1%	0,3%	0,1%	0,4%	0,6%	1,4%	1,3%	1,6%	1,3%	1,5%
SAINTE-CATHERINE	10,4%	8,2%	9,2%	8,7%	8,4%	9,2%	8,1%	9,7%	7,3%	4,9%	5,7%
SAINTE-JULIE	9,5%	8,1%	5,3%	8,1%	12,0%	10,8%	10,5%	13,1%	10,8%	11,4%	8,2%
TERRASSE-VAUDREUIL	0,3%	0,3%	0,6%	1,1%	0,6%	1,0%	0,3%	0,4%	0,4%	0,2%	0,2%
VARENNES	7,0%	9,9%	9,7%	9,3%	7,9%	7,6%	4,5%	4,9%	5,8%	5,2%	4,0%
VAUDREUIL-DORION	3,1%	3,4%	3,9%	4,9%	4,9%	2,9%	4,4%	7,5%	10,4%	9,9%	11,3%
VAUDREUIL-SUR-LE-LAC	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,3%	0,1%	0,2%	0,1%	0,2%	0,5%	0,7%
VERCHÈRES	0,4%	0,6%	0,7%	0,5%	0,8%	1,5%	1,0%	1,0%			

[illegible]

ANNEXE 2
MISES EN CHANTIER
PAR MARCHÉ

Mises en chantier par marché, territoire de la CMM

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	10 801	3 615	3 457	17 873
1992	8 768	3 054	2 704	14 526
1993	8 569	3 461	1 709	13 739
1994	8 486	3 560	1 107	13 153
1995	5 203	1 508	763	7 474
1996	5 303	1 525	749	7 577
1997	7 036	2 464	1 066	10 566
1998	6 370	2 753	749	9 872
1999	7 100	3 198	1 690	11 988
2000	7 277	3 498	1 614	12 389
2001	7 576	3 710	1 651	12 937
2002	11 022	5 623	2 984	19 629
2003	11 109	7 638	4 396	23 143
2004	11 357	9 787	6 359	27 503
2005	9 261	8 599	6 458	24 318
2006	8 467	7 853	5 472	21 792
Moyenne 1991 - 2006	8 357	4 490	2 683	15 530
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	8 658	5 512	3 244	17 414
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	10 243	7 900	5 134	23 277

Source : SCHL

Évolution des parts de marché, territoire de la CMM

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	60,4%	20,2%	19,3%	100%
1992	60,4%	21,0%	18,6%	100%
1993	62,4%	25,2%	12,4%	100%
1994	64,5%	27,1%	8,4%	100%
1995	69,6%	20,2%	10,2%	100%
1996	70,0%	20,1%	9,9%	100%
1997	66,6%	23,3%	10,1%	100%
1998	64,5%	27,9%	7,6%	100%
1999	59,2%	26,7%	14,1%	100%
2000	58,7%	28,2%	13,0%	100%
2001	58,6%	28,7%	12,8%	100%
2002	56,2%	28,6%	15,2%	100%
2003	48,0%	33,0%	19,0%	100%
2004	41,3%	35,6%	23,1%	100%
2005	38,1%	35,4%	26,6%	100%
2006	38,9%	36,0%	25,1%	100%
Moyenne 1991 - 2006	53,8%	28,9%	17,3%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	49,7%	31,7%	18,6%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	44,0%	33,9%	22,1%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par marché, Île de Montréal

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	1 334	1 746	1 390	4 470
1992	857	1 334	1 088	3 279
1993	938	1 459	887	3 284
1994	959	1 872	525	3 356
1995	628	914	298	1 840
1996	700	774	226	1 700
1997	1 059	1 362	433	2 854
1998	1 019	1 959	218	3 196
1999	1 153	2 311	745	4 209
2000	1 015	2 374	812	4 201
2001	1 091	2 189	736	4 016
2002	1 273	3 103	1 258	5 634
2003	988	4 016	2 350	7 354
2004	869	5 381	4 562	10 812
2005	604	4 245	3 686	8 535
2006	595	4 332	2 028	6 955
Moyenne 1991 - 2006	943	2 461	1 328	4 731
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	967	3 127	1 683	5 777
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	866	4 215	2 777	7 858

Source : SCHL

Évolution des parts de marché, île de Montréal

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	29,8%	39,1%	31,1%	100%
1992	26,1%	40,7%	33,2%	100%
1993	28,6%	44,4%	27,0%	100%
1994	28,6%	55,8%	15,6%	100%
1995	34,1%	49,7%	16,2%	100%
1996	41,2%	45,5%	13,3%	100%
1997	37,1%	47,7%	15,2%	100%
1998	31,9%	61,3%	6,8%	100%
1999	27,4%	54,9%	17,7%	100%
2000	24,2%	56,5%	19,3%	100%
2001	27,2%	54,5%	18,3%	100%
2002	22,6%	55,1%	22,3%	100%
2003	13,4%	54,6%	32,0%	100%
2004	8,0%	49,8%	42,2%	100%
2005	7,1%	49,7%	43,2%	100%
2006	8,6%	62,3%	29,2%	100%
Moyenne 1991 - 2006	19,9%	52,0%	28,1%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	16,7%	54,1%	29,1%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	11,0%	53,6%	35,3%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par marché, Laval

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	1 679	300	329	2 308
1992	1 549	451	131	2 131
1993	1 478	346	127	1 951
1994	1 409	224	63	1 696
1995	776	88	52	916
1996	872	88	186	1 146
1997	1 062	162	70	1 294
1998	1 168	176	87	1 431
1999	1 192	162	179	1 533
2000	1 461	498	16	1 975
2001	1 247	702	68	2 017
2002	1 662	700	156	2 518
2003	1 623	798	331	2 752
2004	1 827	1 214	24	3 065
2005	1 203	1 150	553	2 906
2006	1 057	601	1 402	3 060
Moyenne 1991 - 2006	1 329	479	236	2 044
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	1 350	616	289	2 255
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	1 474	893	493	2 860

Source : SCHL

Évolution des parts de marché, Laval

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	72,7%	13,0%	14,3%	100%
1992	72,7%	21,2%	6,1%	100%
1993	75,8%	17,7%	6,5%	100%
1994	83,1%	13,2%	3,7%	100%
1995	84,7%	9,6%	5,7%	100%
1996	76,1%	7,7%	16,2%	100%
1997	82,1%	12,5%	5,4%	100%
1998	81,6%	12,3%	6,1%	100%
1999	77,8%	10,6%	11,7%	100%
2000	74,0%	25,2%	0,8%	100%
2001	61,8%	34,8%	3,4%	100%
2002	66,0%	27,8%	6,2%	100%
2003	59,0%	29,0%	12,0%	100%
2004	59,6%	39,6%	0,8%	100%
2005	41,4%	39,6%	19,0%	100%
2006	34,5%	19,6%	45,8%	100%
Moyenne 1991 - 2006	65,0%	23,4%	11,5%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	59,9%	27,3%	12,8%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	51,5%	31,2%	17,2%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par marché, Longueuil

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	871	414	284	1 569
1992	830	362	199	1 391
1993	797	366	114	1 277
1994	614	369	126	1 109
1995	343	126	167	636
1996	338	390	51	779
1997	701	502	43	1 246
1998	621	331	87	1 039
1999	643	401	497	1 541
2000	702	329	51	1 082
2001	722	425	91	1 238
2002	870	762	508	2 140
2003	860	1 019	580	2 459
2004	711	947	435	2 093
2005	542	898	833	2 273
2006	586	894	620	2 100
Moyenne 1991 - 2006	672	533	293	1 498
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	696	651	375	1 721
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	714	904	595	2 213

Source : SCHL

Évolution des parts de marché, Longueuil

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	55,5%	26,4%	18,1%	100%
1992	59,7%	26,0%	14,3%	100%
1993	62,4%	28,7%	8,9%	100%
1994	55,4%	33,3%	11,4%	100%
1995	53,9%	19,8%	26,3%	100%
1996	43,4%	50,1%	6,5%	100%
1997	56,3%	40,3%	3,5%	100%
1998	59,8%	31,9%	8,4%	100%
1999	41,7%	26,0%	32,3%	100%
2000	64,9%	30,4%	4,7%	100%
2001	58,3%	34,3%	7,4%	100%
2002	40,7%	35,6%	23,7%	100%
2003	35,0%	41,4%	23,6%	100%
2004	34,0%	45,2%	20,8%	100%
2005	23,8%	39,5%	36,6%	100%
2006	27,9%	42,6%	29,5%	100%
Moyenne 1991 - 2006	44,8%	35,6%	19,5%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	40,4%	37,8%	21,8%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	32,3%	40,8%	26,9%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par marché, Couronne Nord

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	3 865	654	965	5 484
1992	2 870	591	608	4 069
1993	2 867	654	362	3 883
1994	2 989	414	213	3 616
1995	1 926	109	132	2 167
1996	1 904	57	207	2 168
1997	2 429	188	244	2 861
1998	2 004	162	219	2 385
1999	2 311	166	209	2 686
2000	2 225	136	516	2 877
2001	2 461	316	438	3 215
2002	3 771	649	604	5 024
2003	4 104	1 014	509	5 627
2004	4 403	1 130	1 017	6 550
2005	3 898	1 607	1 072	6 577
2006	3 449	1 498	1 075	6 022
Moyenne 1991 - 2006	2 967	584	524	4 076
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	3 106	687	590	4 382
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	3 925	1 180	855	5 960

Source : SCHL

Évolution des parts de marché, Couronne Nord

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	70,5%	11,9%	17,6%	100%
1992	70,5%	14,5%	14,9%	100%
1993	73,8%	16,8%	9,3%	100%
1994	82,7%	11,4%	5,9%	100%
1995	88,9%	5,0%	6,1%	100%
1996	87,8%	2,6%	9,5%	100%
1997	84,9%	6,6%	8,5%	100%
1998	84,0%	6,8%	9,2%	100%
1999	86,0%	6,2%	7,8%	100%
2000	77,3%	4,7%	17,9%	100%
2001	76,5%	9,8%	13,6%	100%
2002	75,1%	12,9%	12,0%	100%
2003	72,9%	18,0%	9,0%	100%
2004	67,2%	17,3%	15,5%	100%
2005	59,3%	24,4%	16,3%	100%
2006	57,3%	24,9%	17,9%	100%
Moyenne 1991 - 2006	72,8%	14,3%	12,9%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	70,9%	15,7%	13,5%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	65,9%	19,8%	14,4%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par marché, Couronne Sud

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	3 052	501	489	4 042
1992	2 662	316	678	3 656
1993	2 489	636	219	3 344
1994	2 515	681	180	3 376
1995	1 530	271	114	1 915
1996	1 489	216	79	1 784
1997	1 785	250	276	2 311
1998	1 558	125	138	1 821
1999	1 801	158	60	2 019
2000	1 874	161	219	2 254
2001	2 055	78	318	2 451
2002	3 446	409	458	4 313
2003	3 534	791	626	4 951
2004	3 547	1 115	321	4 983
2005	3 014	699	314	4 027
2006	2 780	528	347	3 655
Moyenne 1991 - 2006	2 446	433	302	3 181
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	2 539	431	308	3 279
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	3 264	708	413	4 386

Source : SCHL

Évolution des parts de marché, Couronne Sud

Années	Propriétaire occupant	Copropriété	Locatif	Total
1991	75,5%	12,4%	12,1%	100%
1992	72,8%	8,6%	18,5%	100%
1993	74,4%	19,0%	6,5%	100%
1994	74,5%	20,2%	5,3%	100%
1995	79,9%	14,2%	6,0%	100%
1996	83,5%	12,1%	4,4%	100%
1997	77,2%	10,8%	11,9%	100%
1998	85,6%	6,9%	7,6%	100%
1999	89,2%	7,8%	3,0%	100%
2000	83,1%	7,1%	9,7%	100%
2001	83,8%	3,2%	13,0%	100%
2002	79,9%	9,5%	10,6%	100%
2003	71,4%	16,0%	12,6%	100%
2004	71,2%	22,4%	6,4%	100%
2005	74,8%	17,4%	7,8%	100%
2006	76,1%	14,4%	9,5%	100%
Moyenne 1991 - 2006	76,9%	13,6%	9,5%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	77,5%	13,2%	9,4%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	74,4%	16,2%	9,4%	100%

Source : SCHL

ANNEXE 3
MISES EN CHANTIER
PAR TYPOLOGIE

Mises en chantier par typologie, territoire de la CMM

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	8 683	1 557	1 651	5 982	17 873
1992	6 522	1 342	2 137	4 525	14 526
1993	5 923	1 766	2 267	3 783	13 739
1994	6 134	1 663	1 598	3 758	13 153
1995	3 827	781	759	2 107	7 474
1996	3 800	896	743	2 138	7 577
1997	5 261	1 136	1 028	3 141	10 566
1998	5 346	842	815	2 869	9 872
1999	6 199	716	826	4 247	11 988
2000	6 550	573	723	4 543	12 389
2001	6 878	616	660	4 783	12 937
2002	9 877	822	815	8 115	19 629
2003	9 825	989	486	11 843	23 143
2004	9 837	1 167	757	15 742	27 503
2005	8 011	923	790	14 594	24 318
2006	7 159	718	664	13 251	21 792
Moyenne 1991 - 2006	6 865	1 032	1 045	6 589	15 530
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	7 494	850	756	8 313	17 414
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	8 942	924	702	12 709	23 277

Source : SCHL

Évolution des parts de marché par typologie, territoire de la CMM

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	48,6%	8,7%	9,2%	33,5%	100%
1992	44,9%	9,2%	14,7%	31,2%	100%
1993	43,1%	12,9%	16,5%	27,5%	100%
1994	46,6%	12,6%	12,1%	28,6%	100%
1995	51,2%	10,4%	10,2%	28,2%	100%
1996	50,2%	11,8%	9,8%	28,2%	100%
1997	49,8%	10,8%	9,7%	29,7%	100%
1998	54,2%	8,5%	8,3%	29,1%	100%
1999	51,7%	6,0%	6,9%	35,4%	100%
2000	52,9%	4,6%	5,8%	36,7%	100%
2001	53,2%	4,8%	5,1%	37,0%	100%
2002	50,3%	4,2%	4,2%	41,3%	100%
2003	42,5%	4,3%	2,1%	51,2%	100%
2004	35,8%	4,2%	2,8%	57,2%	100%
2005	32,9%	3,8%	3,2%	60,0%	100%
2006	32,9%	3,3%	3,0%	60,8%	100%
Moyenne 1991 - 2006	44,2%	6,6%	6,7%	42,4%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	43,0%	4,9%	4,3%	47,7%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	38,4%	4,0%	3,0%	54,6%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par typologie, île de Montréal

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	516	412	935	2 607	4 470
1992	547	200	720	1 812	3 279
1993	574	142	655	1 913	3 284
1994	674	118	464	2 100	3 356
1995	377	92	262	1 109	1 840
1996	336	114	332	918	1 700
1997	467	276	530	1 581	2 854
1998	685	262	619	1 630	3 196
1999	768	268	638	2 535	4 209
2000	722	194	531	2 754	4 201
2001	749	268	570	2 429	4 016
2002	832	306	550	3 946	5 634
2003	645	266	340	6 103	7 354
2004	594	248	473	9 497	10 812
2005	412	148	341	7 634	8 535
2006	352	144	407	6 052	6 955
Moyenne 1991 - 2006	578	216	523	3 414	4 731
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	623	238	500	4 416	5 777
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	567	222	422	6 646	7 858

Source : SCHL

Évolution des parts de marché par typologie, île de Montréal

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	11,5%	9,2%	20,9%	58,3%	100%
1992	16,7%	6,1%	22,0%	55,3%	100%
1993	17,5%	4,3%	19,9%	58,3%	100%
1994	20,1%	3,5%	13,8%	62,6%	100%
1995	20,5%	5,0%	14,2%	60,3%	100%
1996	19,8%	6,7%	19,5%	54,0%	100%
1997	16,4%	9,7%	18,6%	55,4%	100%
1998	21,4%	8,2%	19,4%	51,0%	100%
1999	18,2%	6,4%	15,2%	60,2%	100%
2000	17,2%	4,6%	12,6%	65,6%	100%
2001	18,7%	6,7%	14,2%	60,5%	100%
2002	14,8%	5,4%	9,8%	70,0%	100%
2003	8,8%	3,6%	4,6%	83,0%	100%
2004	5,5%	2,3%	4,4%	87,8%	100%
2005	4,8%	1,7%	4,0%	89,4%	100%
2006	5,1%	2,1%	5,9%	87,0%	100%
Moyenne 1991 - 2006	12,2%	4,6%	11,1%	72,2%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	10,8%	4,1%	8,7%	76,4%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	7,2%	2,8%	5,4%	84,6%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par typologie, Laval

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	1 131	544	154	479	2 308
1992	957	562	227	385	2 131
1993	912	454	382	203	1 951
1994	981	318	284	113	1 696
1995	571	149	94	102	916
1996	619	194	81	252	1 146
1997	845	158	91	200	1 294
1998	969	140	78	244	1 431
1999	1 049	116	66	302	1 533
2000	1 322	111	106	436	1 975
2001	1 181	63	21	752	2 017
2002	1 566	88	100	764	2 518
2003	1 489	124	64	1 075	2 752
2004	1 659	164	108	1 134	3 065
2005	1 061	138	235	1 472	2 906
2006	957	78	71	1 954	3 060
Moyenne 1991 - 2006	1 079	213	135	617	2 044
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	1 210	118	94	833	2 255
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	1 346	118	116	1 280	2 860

Source : SCHL

Évolution des parts de marché par typologie, Laval

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	49,0%	23,6%	6,7%	20,8%	100%
1992	44,9%	26,4%	10,7%	18,1%	100%
1993	46,7%	23,3%	19,6%	10,4%	100%
1994	57,8%	18,8%	16,7%	6,7%	100%
1995	62,3%	16,3%	10,3%	11,1%	100%
1996	54,0%	16,9%	7,1%	22,0%	100%
1997	65,3%	12,2%	7,0%	15,5%	100%
1998	67,7%	9,8%	5,5%	17,1%	100%
1999	68,4%	7,6%	4,3%	19,7%	100%
2000	66,9%	5,6%	5,4%	22,1%	100%
2001	58,6%	3,1%	1,0%	37,3%	100%
2002	62,2%	3,5%	4,0%	30,3%	100%
2003	54,1%	4,5%	2,3%	39,1%	100%
2004	54,1%	5,4%	3,5%	37,0%	100%
2005	36,5%	4,7%	8,1%	50,7%	100%
2006	31,3%	2,5%	2,3%	63,9%	100%
Moyenne 1991 - 2006	52,8%	10,4%	6,6%	30,2%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	53,6%	5,2%	4,2%	37,0%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	47,1%	4,1%	4,0%	44,7%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par marché, Longueuil

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	657	194	279	439	1 569
1992	542	100	342	407	1 391
1993	510	230	250	287	1 277
1994	415	208	157	329	1 109
1995	251	96	24	265	636
1996	280	62	83	354	779
1997	584	126	142	394	1 246
1998	537	82	37	383	1 039
1999	578	70	27	866	1 541
2000	631	56	45	350	1 082
2001	632	88	43	475	1 238
2002	745	118	131	1 146	2 140
2003	682	180	54	1 543	2 459
2004	615	90	34	1 354	2 093
2005	449	132	59	1 633	2 273
2006	498	72	30	1 500	2 100
Moyenne 1991 - 2006	538	119	109	733	1 498
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	595	101	60	964	1 721
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	598	118	62	1 435	2 213

Source : SCHL

Évolution des parts de marché par typologie, Longueuil

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	41,9%	12,4%	17,8%	28,0%	100%
1992	39,0%	7,2%	24,6%	29,3%	100%
1993	39,9%	18,0%	19,6%	22,5%	100%
1994	37,4%	18,8%	14,2%	29,7%	100%
1995	39,5%	15,1%	3,8%	41,7%	100%
1996	35,9%	8,0%	10,7%	45,4%	100%
1997	46,9%	10,1%	11,4%	31,6%	100%
1998	51,7%	7,9%	3,6%	36,9%	100%
1999	37,5%	4,5%	1,8%	56,2%	100%
2000	58,3%	5,2%	4,2%	32,3%	100%
2001	51,1%	7,1%	3,5%	38,4%	100%
2002	34,8%	5,5%	6,1%	53,6%	100%
2003	27,7%	7,3%	2,2%	62,7%	100%
2004	29,4%	4,3%	1,6%	64,7%	100%
2005	19,8%	5,8%	2,6%	71,8%	100%
2006	23,7%	3,4%	1,4%	71,4%	100%
Moyenne 1991 - 2006	35,9%	7,9%	7,2%	48,9%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	34,6%	5,9%	3,5%	56,0%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	27,0%	5,4%	2,8%	64,9%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par typologie, Couronne Nord

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	3 523	267	114	1 580	5 484
1992	2 482	258	223	1 106	4 069
1993	2 091	526	505	761	3 883
1994	2 205	547	362	502	3 616
1995	1 468	244	164	291	2 167
1996	1 382	304	163	319	2 168
1997	1 796	388	173	504	2 861
1998	1 742	224	36	383	2 385
1999	2 076	194	53	363	2 686
2000	2 077	140	12	648	2 877
2001	2 358	100	11	746	3 215
2002	3 460	146	26	1 392	5 024
2003	3 701	206	17	1 703	5 627
2004	3 774	347	77	2 352	6 550
2005	3 364	274	34	2 905	6 577
2006	2 938	144	49	2 891	6 022
Moyenne 1991 - 2006	2 527	269	126	1 153	4 076
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	2 729	216	49	1 389	4 382
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	3 447	223	41	2 249	5 960

Source : SCHL

Évolution des parts de marché par typologie, Couronne Nord

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	64,2%	4,9%	2,1%	28,8%	100%
1992	61,0%	6,3%	5,5%	27,2%	100%
1993	53,9%	13,5%	13,0%	19,6%	100%
1994	61,0%	15,1%	10,0%	13,9%	100%
1995	67,7%	11,3%	7,6%	13,4%	100%
1996	63,7%	14,0%	7,5%	14,7%	100%
1997	62,8%	13,6%	6,0%	17,6%	100%
1998	73,0%	9,4%	1,5%	16,1%	100%
1999	77,3%	7,2%	2,0%	13,5%	100%
2000	72,2%	4,9%	0,4%	22,5%	100%
2001	73,3%	3,1%	0,3%	23,2%	100%
2002	68,9%	2,9%	0,5%	27,7%	100%
2003	65,8%	3,7%	0,3%	30,3%	100%
2004	57,6%	5,3%	1,2%	35,9%	100%
2005	51,1%	4,2%	0,5%	44,2%	100%
2006	48,8%	2,4%	0,8%	48,0%	100%
Moyenne 1991 - 2006	62,0%	6,6%	3,1%	28,3%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	62,3%	4,9%	1,1%	31,7%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	57,8%	3,7%	0,7%	37,7%	100%

Source : SCHL

Mises en chantier par typologie, Couronne Sud

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	2 856	140	169	877	4 042
1992	1 994	222	625	815	3 656
1993	1 836	414	475	619	3 344
1994	1 859	472	331	714	3 376
1995	1 160	200	215	340	1 915
1996	1 183	222	84	295	1 784
1997	1 569	188	92	462	2 311
1998	1 413	134	45	229	1 821
1999	1 728	68	42	181	2 019
2000	1 798	72	29	355	2 254
2001	1 958	97	15	381	2 451
2002	3 274	164	8	867	4 313
2003	3 308	213	11	1 419	4 951
2004	3 195	318	65	1 405	4 983
2005	2 725	231	121	950	4 027
2006	2 414	280	107	854	3 655
Moyenne 1991 - 2006	2 142	215	152	673	3 181
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	2 338	177	54	710	3 279
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	2 983	241	62	1 099	4 386

Source : SCHL

Évolution des parts de marché par typologie, Couronne Sud

Années	Individuel	Jumelé	En rangée	Appartement	Total
1991	70,7%	3,5%	4,2%	21,7%	100%
1992	54,5%	6,1%	17,1%	22,3%	100%
1993	54,9%	12,4%	14,2%	18,5%	100%
1994	55,1%	14,0%	9,8%	21,1%	100%
1995	60,6%	10,4%	11,2%	17,8%	100%
1996	66,3%	12,4%	4,7%	16,5%	100%
1997	67,9%	8,1%	4,0%	20,0%	100%
1998	77,6%	7,4%	2,5%	12,6%	100%
1999	85,6%	3,4%	2,1%	9,0%	100%
2000	79,8%	3,2%	1,3%	15,7%	100%
2001	79,9%	4,0%	0,6%	15,5%	100%
2002	75,9%	3,8%	0,2%	20,1%	100%
2003	66,8%	4,3%	0,2%	28,7%	100%
2004	64,1%	6,4%	1,3%	28,2%	100%
2005	67,7%	5,7%	3,0%	23,6%	100%
2006	66,0%	7,7%	2,9%	23,4%	100%
Moyenne 1991 - 2006	67,3%	6,7%	4,8%	21,1%	100%
Moyenne 10 dernières années 1997 - 2006	71,3%	5,4%	1,6%	21,7%	100%
Moyenne 5 dernières années 2002 - 2006	68,0%	5,5%	1,4%	25,1%	100%

Source : SCHL

ANNEXE 4
INTERVENANTS RENCONTRÉS

- ❖ Monsieur Jacques Vincent, Président Groupe Immobilier Prével
- ❖ Monsieur Hugo Leblanc, Président construction Corel
- ❖ Monsieur Nicolas Metsos, Habitation Classique
- ❖ Yves Boire, Directeur du développement immobilier Groupe Cholette
- ❖ Jean-François Fillion, Directeur général, Groupe Cholette
- ❖ Steve Saint-Pierre, Président Construction Nomade
- ❖ Michèle Bouchard, agent affilié Groupe Sutton
- ❖ Patrick Varin, Président St-Luc Habitation