



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUILLET 2009

Le taux d'inoccupation des logements locatifs de nouveau en baisse dans le Grand Montréal

Baisse des mises en chantier de logements locatifs et hausse de la demande

Les familles avec enfants éprouvent de plus grandes difficultés à se loger sur le marché locatif que le reste des ménages

Importante augmentation du loyer moyen pour les logements locatifs de trois chambres et plus

Agglomération de Longueuil : seul secteur au point d'équilibre en matière de taux d'inoccupation

DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE GRAND MONTRÉAL :

première baisse du taux d'inoccupation depuis la crise du logement de 2001

Résumé • Le taux d'inoccupation, soit la proportion des logements locatifs qui n'est pas occupée et qui est disponible à la location, est l'un des indicateurs clés afin de bien saisir les besoins en matière de logements locatifs – catégorie de logements destinés aux ménages qui, pour la plupart, ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété. Pour une deuxième année, le *Perspective Grand Montréal* présente le taux d'inoccupation des logements locatifs à l'échelle du Grand Montréal¹ et de ses cinq secteurs géographiques selon différentes gammes de loyers et selon la taille des logements. Ces données proviennent, pour la plupart, d'une compilation spéciale réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le compte de la CMM².

En 2008, pour une première fois depuis 2001, le taux d'inoccupation a baissé comparativement à l'année précédente. Le taux d'inoccupation est maintenant de 2,4 % et s'est donc éloigné du point d'équilibre reconnu de 3 %. On constate toutefois une grande disparité des taux d'inoccupation en fonction de la taille des logements.

En effet, il est particulièrement difficile de trouver des logements locatifs inoccupés pouvant répondre aux besoins des familles avec enfants (deux chambres et trois chambres et plus). Les logements de trois chambres et plus sont particulièrement rares et il s'agit de la catégorie de logements locatifs pour laquelle l'augmentation du loyer moyen a été la plus forte entre 2007 et 2008 (3 %).

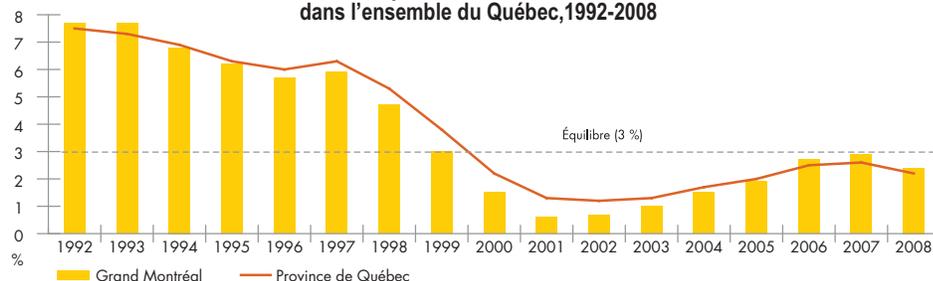
À l'échelle des cinq secteurs géographiques de la région, on constate toujours une pénurie de logements dans les couronnes pour toutes les tailles de logement et toutes les gammes de loyer. L'agglomération de Longueuil et plus particulièrement l'arrondissement du Vieux-Longueuil se démarquent avec un taux d'inoccupation plus élevé que les autres territoires du Grand Montréal.

Enfin, on constate que, malgré la faible disponibilité des logements locatifs dans le Grand Montréal, la région se positionne relativement bien sur cette question en comparaison des autres grandes régions métropolitaines canadiennes.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs de nouveau en baisse dans le Grand Montréal

En 2008, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal a baissé pour une première fois depuis le creux de la crise du logement en 2001. Le taux d'inoccupation, qui s'approchait du taux d'équilibre de 3 % en 2007, est maintenant descendu à 2,4 %. Dans le reste du Québec, le taux d'inoccupation est légèrement plus bas que dans le Grand Montréal, principalement en raison de la rareté des logements disponibles dans les régions urbaines de Québec, Saguenay, Trois-Rivières et Gatineau, où le taux d'inoccupation est de moins de 2 % en 2008.

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble du Québec, 1992-2008



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1992 à octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

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

² Les données de cette compilation sont tirées de l'*Enquête sur les logements locatifs* d'octobre 2008, portant sur les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus. Ces données ne peuvent être comparées avec celles de l'enquête d'avril 2009 en raison des fluctuations saisonnières et du fait que l'enquête d'avril utilise un plus petit échantillon d'enquête qui ne permet pas d'obtenir des données à une échelle géographique aussi fine que l'enquête d'octobre.

Baisse des mises en chantier de logements locatifs et hausse de la demande

Parmi les raisons expliquant la plus grande rareté de logements locatifs dans le Grand Montréal en 2008 qu'en 2007, on peut noter la baisse des mises en chantier de logements locatifs et coopératifs. Au total, la SCHL a recensé 2 286 mises en chantier de logements locatifs et coopératifs de moins en 2008 qu'en 2007, ce qui représente une baisse de 34 %. De plus, la proportion des logements locatifs traditionnels³ au sein de l'ensemble des mises en chantier de logements locatifs et coopératifs a légèrement diminué. En 2008, environ quatre mises en chantier sur dix de logements locatifs et coopératifs étaient des logements locatifs traditionnels, le reste étant des logements en résidences pour personnes âgées.

Du côté des facteurs favorisant la demande de logements locatifs, il faut souligner l'augmentation de l'immigration et de l'emploi chez les jeunes. Ainsi, le Grand Montréal a enregistré un solde migratoire net positif plus important en 2008 qu'en 2007. On constate une augmentation des nouveaux arrivants, principalement des immigrants internationaux qui, traditionnellement, ont tendance à se loger sur le marché locatif au cours des premières années suivant leur arrivée. De plus, on constate une croissance de l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans en 2008 comparativement à 2007. Cette situation fait en sorte qu'une plus grande proportion de jeunes avait, en 2008, la capacité financière de quitter la demeure familiale pour louer un appartement.

Quelques facteurs influençant l'offre et la demande de logements locatifs, Grand Montréal

Mises en chantier	Période		Variation	
	Oct. 2006-Sept. 2007	Oct. 2007-Sept. 2008	Nbre	%
Logements locatifs et coopératifs	6 653	4 367	2 286	- 34,4
Logements pour propriétaires-occupants	17 357	16 076	1 281	- 7,4
Migration	2006-2007	2007-2008	Nbre	%
Solde migratoire international	35 145	40 615	5 470	15,6
Solde migratoire interprovincial	- 9 622	- 9 973	- 351	- 3,6
Solde migratoire intraprovincial	- 6 759	- 6 757	2	0,0
Solde migratoire total	18 764	23 885	5 121	27,3
Emplois	2007	2008	Nbre	%
Emplois totaux	1 902 600	1 900 100	- 2 500	- 0,1
Temps plein	1 551 800	1 554 600	2 800	0,2
Temps partiel	350 700	345 500	- 5 200	- 1,5
Emplois chez les 15 à 24 ans	265 100	274 800	9 700	3,7
Temps plein	132 600	140 100	7 500	5,7
Temps partiel	132 500	134 600	2 100	1,6

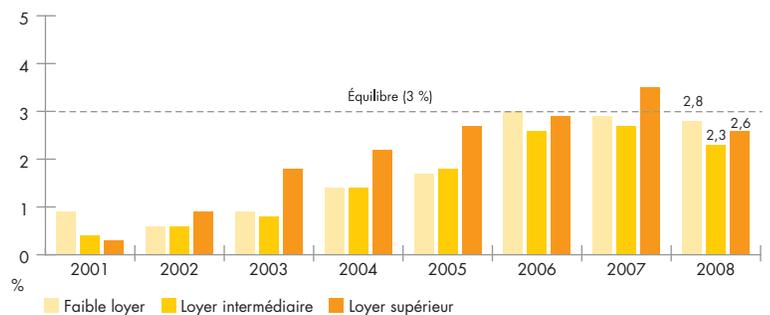
Source : SCHL, Relevés des mises en chantier. Compilation spéciale pour la CMM; Statistique Canada, *Estimations démographiques annuelles*; Institut de la statistique du Québec. Compilation à partir des données de l'*Enquête sur la population active* de Statistique Canada.

Stabilité des taux d'inoccupation des logements à faible loyer

Depuis 2006, on observe une certaine stabilité du taux d'inoccupation des logements à faible loyer, qui se situe autour de 3 %. Cette situation s'explique en partie par les efforts des dernières années en matière de construction de logements sociaux et communautaires, notamment dans le cadre des programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec.

Le taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire, qui se situe à près de 2,5 %, est aussi relativement stable depuis 2006. On constate une plus grande variation pour le taux d'inoccupation des logements locatifs à loyer supérieur, qui est passé de 3,5 %, en 2007, à 2,6 %, en 2008.

Taux d'inoccupation selon la gamme de prix des logements, Grand Montréal, 2001 à 2008



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1992 à octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

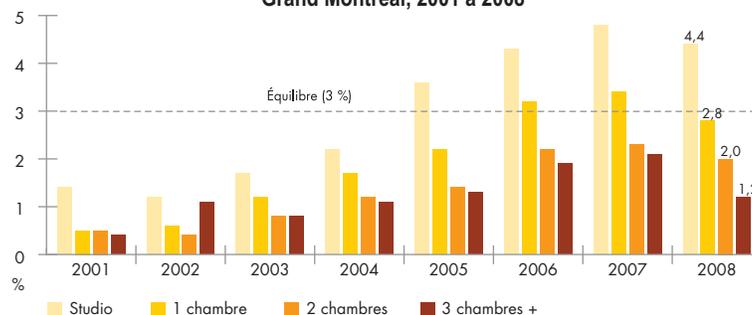
³ La SCHL définit les logements locatifs traditionnels comme les logements construits expressément pour le marché locatif; ceci exclut les logements locatifs en résidences pour personnes âgées.

Rareté des logements locatifs de taille adéquate pour les familles

Le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui a atteint 2,4 % dans le Grand Montréal en 2008, dissimule des écarts importants selon la taille des logements : plus les logements locatifs comptent un nombre élevé de chambres, moins ils sont disponibles sur le marché. Ainsi, le taux d'inoccupation passe de 4,4 % pour les studios à 1,2 % pour les logements de trois chambres et plus. On constate aussi que, depuis 2001, l'écart entre le taux d'inoccupation des différentes tailles de logement ne cesse d'augmenter au détriment des plus grands logements.

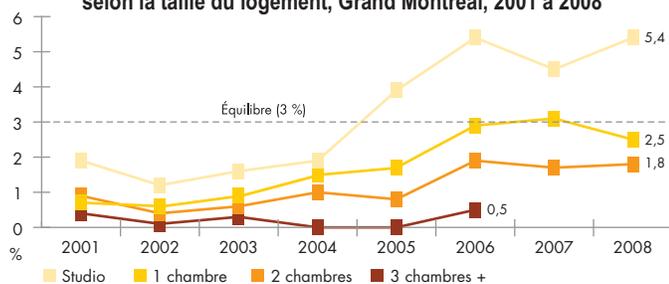
Il est donc plus difficile pour les familles avec enfants, nécessitant souvent des logements de trois chambres et plus, de se loger sur le marché locatif que pour le reste des ménages. On constate d'ailleurs un faible taux d'inoccupation, soit d'environ 1 %, pour les logements de trois chambres et plus à faible loyer, à loyer intermédiaire ou à loyer supérieur.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2008



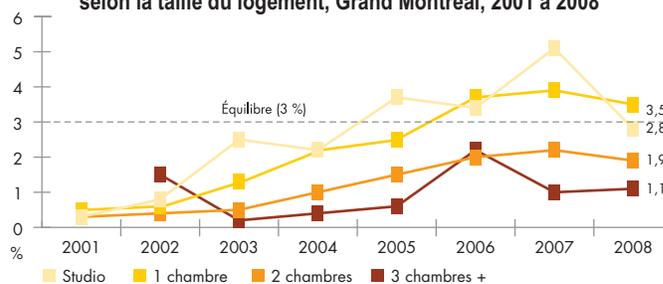
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2008



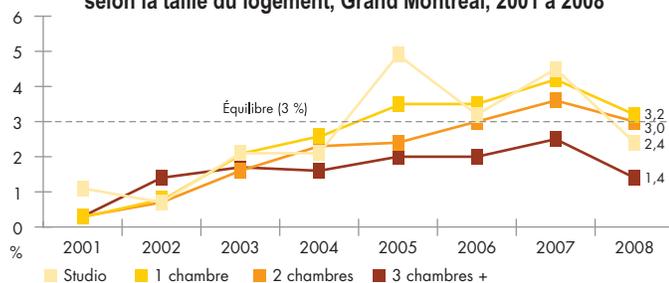
Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, les données de 2007 et de 2008 pour les logements de trois chambres et plus ne sont pas disponibles.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2008



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2008



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

Le seuil des gammes de loyers est déterminé en fonction des terciles de loyers de l'ensemble des logements locatifs du Grand Montréal pour chacune des années étudiées.

Ainsi, pour chaque année, les logements ont été regroupés en trois classes égales, divisées en fonction de leur loyer : la première classe regroupe le tiers des logements avec les plus faibles loyers, la deuxième classe regroupe le tiers des logements avec des loyers intermédiaires et la troisième classe regroupe les loyers supérieurs.

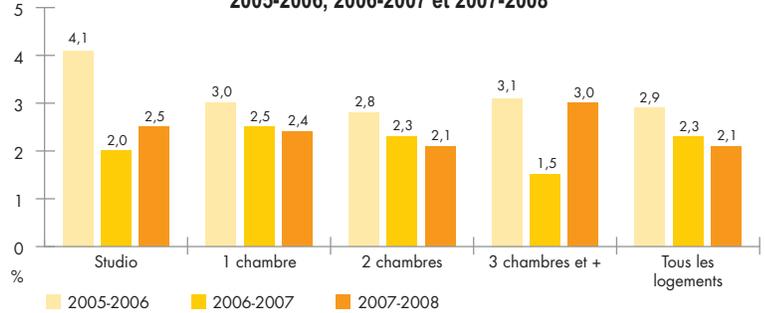
En 2007, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 530 \$, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 530 \$ et 650 \$ et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 650 \$.

Importante augmentation du loyer moyen pour les logements locatifs de trois chambres et plus

En 2008, le loyer moyen était de 641 \$ sur le territoire du Grand Montréal. Malgré la plus grande rareté des logements locatifs inoccupés en 2008, l'augmentation du loyer moyen a ralenti comparativement aux années précédentes. Ainsi, cette augmentation fut de 2,1 % entre 2007 et 2008, alors qu'elle a été de 2,3 % entre 2006 et 2007 et de 2,9 % entre 2005 et 2006. Selon la SCHL, il est probable que, compte tenu du fort mouvement d'accession à la propriété et de la hausse des taux d'inoccupation depuis 2002, les propriétaires aient pris la décision de limiter leur augmentation de loyer afin de conserver leurs locataires.

Toutefois, ce ralentissement de l'augmentation du loyer moyen ne touche pas toutes les tailles de logement. Entre 2007 et 2008, on a plutôt assisté à une accélération de la croissance du loyer moyen en ce qui concerne les studios et, de façon encore plus importante, en ce qui concerne les appartements de trois chambres et plus. Pour cette dernière catégorie de logement, qui est aussi la catégorie présentant les taux d'inoccupation les plus faibles, le loyer moyen était de 801 \$ en 2008 et a augmenté de 3 % comparativement à 2007.

Variation en pourcentage du loyer moyen, RMR de Montréal, 2005-2006, 2006-2007 et 2007-2008



Note : La variation annuelle du loyer est estimée à partir d'immeubles communs aux échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs de deux années subséquentes.
Source : SCHL, Rapport sur le logement locatif, RMR de Montréal, octobre 2007 et octobre 2008.

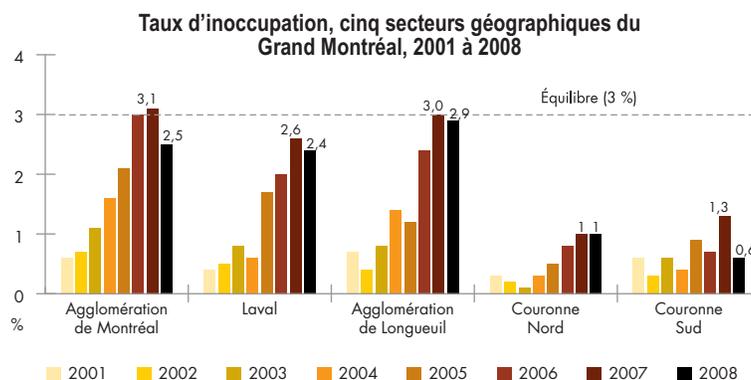
Il est généralement admis que le marché du logement locatif est équilibré lorsqu'environ 3 % du stock de logements locatifs est inoccupé. Dans ce cas, la très grande majorité des propriétaires parviennent à louer leur logement et les locataires arrivent, dans un délai raisonnable, à trouver un logement. Un taux d'inoccupation au-dessus du point d'équilibre de 3 % a généralement un impact négatif sur les propriétaires qui doivent alors faire face à une concurrence plus importante pour louer leur logement et peuvent être amenés à freiner leur investissement en matière d'entretien ou de construction de nouveaux logements. Au contraire, un taux d'inoccupation sous le point d'équilibre de 3 % rend la recherche de logement difficile pour les locataires et peut, conséquemment, créer une pression à la hausse sur les loyers.



Agglomération de Longueuil : seul secteur au point d'équilibre en matière de taux d'inoccupation

À l'échelle des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, c'est dans l'agglomération de Longueuil que le taux d'inoccupation des logements locatifs est le plus élevé en 2008. Avec un taux d'inoccupation de 2,9 %, l'agglomération de Longueuil est d'ailleurs le seul des cinq secteurs du Grand Montréal à présenter un marché locatif équilibré en 2008. L'agglomération de Montréal, qui présentait un marché locatif équilibré en 2006 et 2007 a vu son taux d'inoccupation baisser à 2,5 % en 2008. Le taux d'inoccupation dans l'agglomération de Montréal en 2008 est donc similaire à celui de Laval, qui est de 2,4 %.

Dans la couronne Sud et la couronne Nord, la situation de pénurie de logements locatifs persiste, avec des taux d'inoccupation qui n'excèdent pas 1 %. Pour la population à revenu modeste n'ayant pas les moyens financiers pour accéder à la propriété, il semble donc plus difficile de se loger dans les couronnes que dans les autres secteurs du Grand Montréal. Par conséquent, tout porte à croire que les entreprises situées dans les couronnes et qui font appel à une main-d'œuvre peu qualifiée et faiblement rémunérée auront de plus en plus de difficultés à recruter du personnel pour pourvoir leurs postes⁴.



Rareté des logements locatifs de deux et de trois chambres et plus dans chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal

Dans chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, on constate que, de façon générale, les grands logements sont moins disponibles sur le marché locatif que les autres types de logement.

Ainsi, dans l'agglomération de Montréal, pour les logements de deux ou de trois chambres et plus, seuls les logements de deux chambres à loyer supérieur présentent un taux d'inoccupation de plus de 3 %. À Laval, les logements de deux et de trois chambres et plus présentent des taux d'inoccupation sous les 3 %, quelle que soit la gamme de prix. Dans les couronnes, pour ces mêmes tailles de logement, les taux d'inoccupation sont sous les 2 % pour l'ensemble des gammes de prix. Dans l'agglomération de Longueuil toutefois, le taux d'inoccupation dépasse 3 % pour les logements locatifs de deux chambres à loyer intermédiaire et pour les logements locatifs de trois chambres et plus à loyer supérieur.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement et la gamme de loyer, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2008

Secteurs géographiques	Gammes de loyer	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +
Agglomération de Montréal	Faible loyer	5,3	2,4	1,8	n.d.
	Loyer intermédiaire	2,7	3,5	1,9	1,2
	Loyer supérieur	2,3	3,2	3,4	1,1
Laval	Faible loyer	5,5	2,4	2,1	0
	Loyer intermédiaire	4,4	3,6	1,4	n.d.
	Loyer supérieur	n.d.	6,8	2,5	2,1
Agglomération de Longueuil	Faible loyer	n.d.	3,7	n.d.	n.d.
	Loyer intermédiaire	n.d.	4,4	3,7	0,7
	Loyer supérieur	n.d.	1,8	1,4	3,6
Couronne Nord	Faible loyer	1,9	0,8	0,5	0
	Loyer intermédiaire	n.d.	1,6	0,8	0,6
	Loyer supérieur	n.d.	n.d.	1,6	0,6
Couronne Sud	Faible loyer	n.d.	1,4	0,5	0,5
	Loyer intermédiaire	n.d.	3,4	0,4	0
	Loyer supérieur	n.d.	4,7	0,2	0,1

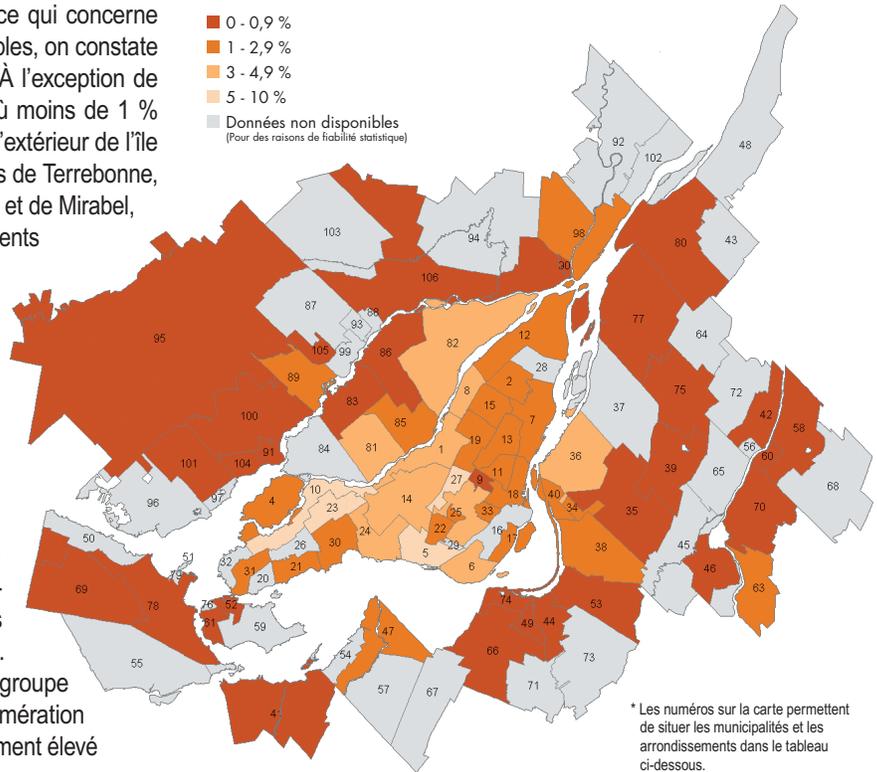
Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

⁴ Concernant la question de l'impact, en banlieue, du déséquilibre entre la disponibilité des logements locatifs et l'offre d'emplois sur la population défavorisée, on peut consulter l'étude d'Elizabeth Roberto, *Commuting to Opportunity: The Working Poor and Commuting in the United States*.

Taux d'inoccupation par municipalité et par arrondissement : des variations importantes

Les données provenant de l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL ne permettent pas de présenter les taux d'inoccupation à l'échelle de l'ensemble des municipalités, des arrondissements et des secteurs d'aménagement du Grand Montréal. Toutefois, en ce qui concerne les territoires pour lesquels les données sont disponibles, on constate des variations importantes du taux d'inoccupation. À l'exception de l'arrondissement d'Outremont, tous les territoires où moins de 1 % des logements locatifs sont inoccupés sont situés à l'extérieur de l'île de Montréal. Dans la couronne Nord, les municipalités de Terrebonne, de Repentigny, de Sainte-Thérèse, de Saint-Eustache et de Mirabel, qui regroupent à elles seules les deux tiers des logements locatifs de la couronne Nord, présentent des taux d'inoccupation qui oscillent entre 0,4 % et 1,4 %. Sur la couronne sud, parmi les six municipalités regroupant le plus grand nombre de logements locatifs (Châteauguay, Vaudreuil-Dorion, La Prairie, Chambly, Belœil et Beauharnois), Châteauguay se démarque avec un taux d'inoccupation de 2,1 % alors que les cinq autres municipalités présentent des taux d'inoccupation de moins de 0,5 %. À Laval, les deux secteurs d'aménagement présentant le plus grand nombre de logements locatifs, soit Fabreville-Sainte-Rose et Pont-Viau-Laval-des-Rapides, présentent des taux d'inoccupation de 0,5 % et 1,7 % respectivement. Enfin, l'arrondissement du Vieux-Longueuil, qui regroupe près des deux tiers des logements locatifs de l'agglomération de Longueuil, présente un taux d'inoccupation relativement élevé pour la région, soit 3,6 %.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, 2008



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

No (carte)	Municipalités et arrondissements	Nombre de logements loués, 2006	Taux d'inoccupation (%), 2008	No (carte)	Municipalités	Nombre de logements loués, 2006	Taux d'inoccupation (%), 2008	No (carte)	Municipalités et secteurs d'aménagement de Laval	Nombre de logements loués, 2006	Taux d'inoccupation (%), 2008
1	Montréal	487 600	2,4	37	Boucherville	2 235	n/d	75	Sainte-Julie	1 535	0,6
2	Aloues-Cartierville	35 280	3,4	38	Brossard	6 355	1,7	76	Terrasse-Vaudreuil	1 175	n/d
3	Anjou	10 535	1,9	39	Saint-Bruno-de-Montarville	1 305	0,5	77	Varenes	1 445	0
4	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	55 270	3,0	40	Saint-Lambert	4 025	1,1	78	Vaudreuil-Dorion	2 530	0
5	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève	1 630	1,2	41	Beauharnois	1 785	0	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	20	n/d
6	Lachine	11 100	5,4	42	Belœil	1 870	0,2	80	Verchères	550	0
7	LaSalle	19 980	3,5	43	Calixa-Lavallée	15	n/d		Laval	44 865	2,4
8	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 245	2,0	44	Candiac	870	0,7	81	Chomedey	12 695	3,9
9	Montréal-Nord	26 565	3,3	45	Carignan	170	n/d	82	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 230	3,1
10	Outremont	4 775	0,4	46	Chambly	2 220	0,4	83	Fabreville-Sainte-Rose	16 925	0,5
11	Pierrefonds-Roxboro	6 950	5,2	47	Châteauguay	3 830	2,1	84	Laval-Ouest-Sainte-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 850	n/d
12	Plateau-Mont-Royal	39 835	1,7	48	Contrecoeur	635	n/d	85	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 925	1,7
13	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	15 745	1,6	49	Delson	615	0	86	Vimont-Auteuil	4 435	0,9
14	Rosemont-La Petite-Patrie	51 030	1,2	50	Hudson	240	n/d	87	Blainville	2 555	n/d
15	Saint-Laurent	18 620	4,0	51	L'Île-Cadieux	0	n/d	88	Bois-des-Fillon	625	n/d
16	Saint-Léonard	19 820	1,7	52	L'Île-Perrot	1 435	0,4	89	Boisbriand	3 010	1,8
17	Sud-Ouest	23 770	n/d	53	La Prairie	2 460	0,4	90	Charlemagne	1 095	0,5
18	Verdun	21 765	2,0	54	Léry	165	n/d	91	Deux-Montagnes	1 665	0
19	Ville-Marie	32 475	1,9	55	Les Cèdres	305	n/d	92	L'Assomption	1 735	n/d
20	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 025	2,4	56	McMasterville	570	n/d	93	Lorraine	70	n/d
21	Baie-D'Urfé	115	n/d	57	Mercier	605	n/d	94	Mascouche	1 920	n/d
22	Beaconsfield	615	2,4	58	Mont-Saint-Hilaire	1 110	0,5	95	Mirabel	3 030	0,7
23	Côte-Saint-Luc	6 845	1,8	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	145	n/d	96	Oka	175	n/d
24	Dollard-des-Ormeaux	3 700	6,6	60	Otterburn Park	420	0	97	Pointe-Calumet	490	n/d
25	Dorval	3 200	3,1	61	Pincourt	510	0,9	98	Repentigny	6 315	1,4
26	Hampstead	790	1,3	62	Pointe-des-Cascades	130	n/d	99	Rosemère	430	n/d
27	Kirkland	465	n/d	63	Richelieu	685	1,4	100	Saint-Eustache	4 900	0,7
28	Mont-Royal	2 480	5,9	64	Saint-Amable	460	n/d	101	Saint-Joseph-du-Lac	245	0
29	Montréal-Est	975	n/d	65	Saint-Basile-le-Grand	665	n/d	102	Saint-Sulpice	195	n/d
30	Montréal-Ouest	415	n/d	66	Saint-Constant	1 290	0	103	Sainte-Anne-des-Plaines	925	n/d
31	Pointe-Claire	3 735	1,3	67	Saint-Isidore	195	n/d	104	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	295	0,8
32	Sainte-Anne-de-Bellevue	870	1,5	68	Saint-Jean-Baptiste	195	n/d	105	Sainte-Thérèse	6 160	0,8
33	Senneville	15	n/d	69	Saint-Lazare	330	0	106	Terrebonne	6 690	0,4
34	Westmount	4 305	1,2	70	Saint-Mathias-sur-Richelieu	310	0				
35	Longueuil	46 500	3,1	71	Saint-Mathieu	105	n/d				
36	Greenfield Park	2 620	1,9	72	Saint-Mathieu-de-Belœil	75	n/d				
	Saint-Hubert	7 795	0,5	73	Saint-Philippe	155	n/d				
	Vieux-Longueuil	36 125	3,6	74	Sainte-Catherine	1 295	0				

Source : Statistique Canada, Recensement 2006 ; SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2008. Compilation spéciale pour la CMM.

Baisse du taux d'inoccupation dans les quatre principales régions métropolitaines de l'Est du Canada

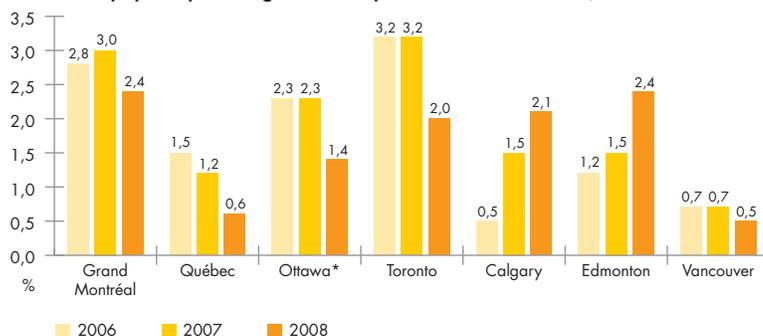
À l'exception des deux grandes régions métropolitaines de l'Alberta, soit Calgary et Edmonton, les taux d'inoccupation ont diminué, en 2008, dans les principales régions métropolitaines canadiennes. Dans le Grand Montréal, même si le taux d'inoccupation est sous le seuil d'équilibre de 3 %, la pénurie de logements locatifs est moins prononcée que dans les autres grandes régions métropolitaines, à l'exception d'Edmonton qui, comme le Grand Montréal, présente un taux d'inoccupation de 2,4 %.

Le Grand Montréal présente également l'avantage d'avoir, avec la région de Québec, les loyers moyens les plus bas parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes. En 2008, le loyer moyen des appartements de deux chambres était de 659 \$ dans le Grand Montréal alors qu'il dépassait 1 000 \$ à Toronto, à Vancouver, à Calgary et à Edmonton. Toutefois, les revenus des ménages locataires du Grand Montréal sont également parmi les plus faibles des régions métropolitaines canadiennes : en 2006, le revenu réel médian après impôt des ménages locataires du Grand Montréal était de 28 900 \$ alors qu'il était de 28 700 \$ dans la région de Québec, de 31 300 \$ dans la région d'Ottawa-Gatineau, de 32 800 \$ à Toronto, de 33 400 \$ à Vancouver, de 40 300 \$ à Calgary et de 43 100 \$ à Edmonton⁵.

En ce qui concerne l'augmentation des loyers, elle a été relativement faible dans le Grand Montréal comparativement aux régions métropolitaines de l'Ouest du pays (Calgary, Edmonton et Vancouver). Toutefois, dans l'Est du pays, la variation du loyer moyen a été plus forte dans le Grand Montréal que dans les régions de Québec et de Toronto, où elle a été respectivement de 1,7 % entre 2007 et 2008.



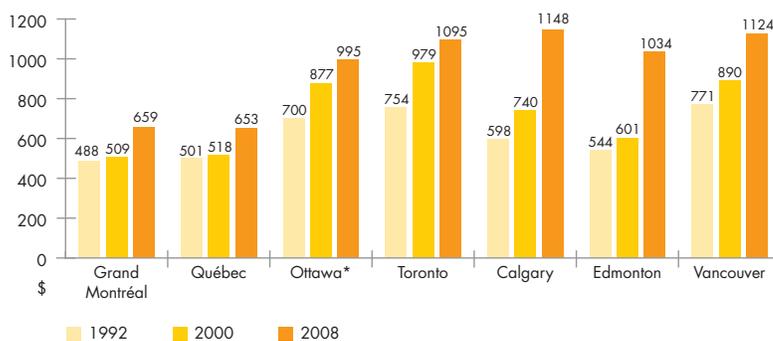
Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2006 à 2008



Source : SCHL. L'Observateur du logement au Canada 2008.

* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.

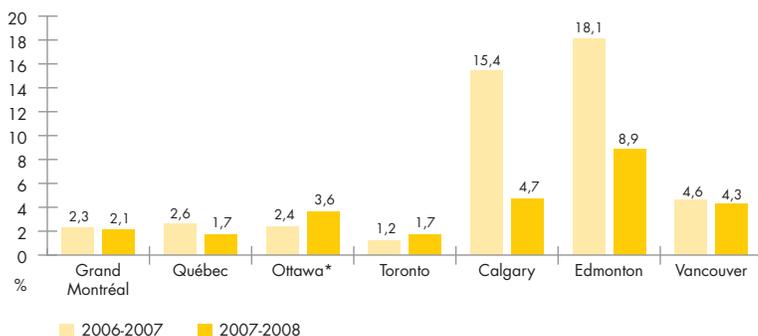
Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres (dollars constants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 1992, 2000 et 2008



Source : SCHL. L'Observateur du logement au Canada 2008.

* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.

Variation en pourcentage du loyer moyen, sept principales régions métropolitaines canadiennes 2006-2007 et 2007-2008



Source : SCHL. L'Observateur du logement au Canada 2008.

* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.

⁵ Source : Statistique Canada, *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu*, 2006.



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

Pour consulter les différents numéros du *Perspective Grand Montréal*, visiter la section Périodiques de l'Observatoire Grand Montréal de la CMM : <http://observatoire.cmm.qc.ca>

Pour tout renseignement additionnel, communiquer avec :

Philippe Rivet

Politiques et interventions de développement

514 350-2550

philippe.rivet@cmm.qc.ca

Pour obtenir un exemplaire papier, écrire à :

Sophie Pomerleau

spomerleau@cmm.qc.ca

POUR EN SAVOIR PLUS

- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013*. 56 p. http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa.pdf
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). « Taux d'effort : près du tiers des ménages locataires du Grand Montréal éprouve des problèmes d'abordabilité du logement ». *Perspective Grand Montréal*. Vol. 2, no 5. 8 p. http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0205_Perspective.pdf
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). « La disponibilité des logements locatifs dans le Grand Montréal : un équilibre fragile » *Perspective Grand Montréal*. Vol. 2, no 3. 8 p. http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0203_Perspective.pdf
- » ROBERTO, Elizabeth (2008). « Commuting to Opportunity : The Working Poor and Commuting in the United States ». *Transportation reform series for the metropolitan policy program at Brookings*. Brookings Institution. 18 p. http://www.brookings.edu/~media/Files/rc/reports/2008/0314_transportation_puentes/0314_transportation_puentes.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2009). *Perspectives du marché de l'habitation, RMR de Montréal*. Printemps 2009. 6 p. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64293/64293_2009_B01.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2008). *L'Observateur du logement au Canada 2008*. 92 p. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/66138.pdf>
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2008). *Rapport sur le logement locatif, RMR de Montréal*. Automne 2008. 34 p. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2008_A01.pdf

Créée le 1^{er} janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, dont Montréal, Laval et Longueuil. Elle compte, en 2009, 3,6 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal

