



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUIN 2010

Le taux d'inoccupation demeure relativement stable entre 2008 et 2009

Nouvelle baisse de la part des mises en chantier pour le marché locatif

Les logements locatifs de taille adéquate pour les familles avec enfants demeurent rares

La disponibilité des logements locatifs diminue à Laval mais augmente dans les couronnes

Parmi les principales régions métropolitaines canadiennes, la région de Montréal présente le marché locatif le plus abordable pour les ménages locataires

DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS: la pénurie des logements de deux chambres et plus persiste dans le Grand Montréal

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 dans l'analyse des besoins en matière de logements locatifs. Pour une troisième 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 CMM.

En 2009, le taux d'inoccupation de 2,5 % enregistré dans le Grand Montréal est légèrement sous le seuil d'équilibre reconnu de 3 %² et est demeuré relativement stable comparativement à 2008 (2,4 %). On constate toujours que plus les logements locatifs comptent un nombre élevé de chambres, moins ils sont disponibles sur le marché. Ainsi, le taux d'inoccupation pour les logements locatifs de deux chambres n'est que de 2 % et celui des logements de trois chambres et plus est de

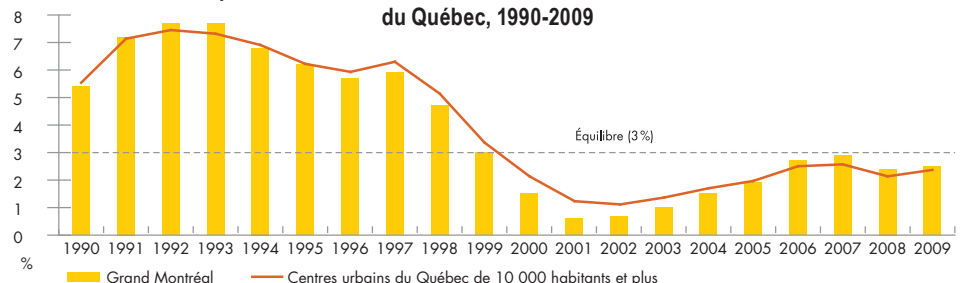
1,7 %. À l'échelle des cinq secteurs géographiques de la région, l'île de Montréal présente un taux d'inoccupation qui se situe près du seuil d'équilibre (2,6 %), bien que l'on constate des différences importantes d'une zone à l'autre de l'île. L'agglomération de Longueuil présente un taux d'inoccupation équilibré (2,9 %), mais les logements locatifs inoccupés se retrouvent principalement dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil. À Laval, contrairement aux quatre autres secteurs du Grand Montréal, la rareté des logements locatifs s'est accentuée en 2009 et à peine 1,7 % des logements locatifs sont disponibles à la location. Dans les couronnes, bien que le taux d'inoccupation ait augmenté depuis 2008 – particulièrement dans la couronne Sud – on constate toujours une pénurie de logements locatifs.

Enfin, à l'échelle des sept principales régions métropolitaines canadiennes, le Grand Montréal présente l'un des taux d'inoccupation le plus équilibré et demeure la région où les loyers sont les plus abordables comparativement au revenu des locataires.

Le taux d'inoccupation demeure relativement stable entre 2008 et 2009

Entre octobre 2008 et octobre 2009, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est demeuré relativement stable, passant de 2,4 % à 2,5 %. Le taux d'inoccupation demeure donc légèrement sous le point d'équilibre de 3 %. Pour les centres urbains québécois pris dans leur ensemble, le taux d'inoccupation est sensiblement le même que dans le Grand Montréal (2,4 %). Toutefois, il est plus facile de trouver un logement locatif disponible dans le Grand Montréal que dans les régions de Québec, de Saguenay ou de Gatineau, qui présentent des taux d'inoccupation de respectivement 0,6 %, 1,5 % et 2,2 %.

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2009



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1992 à octobre 2009, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2010.

¹ Le Grand Montréal correspond généralement 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.

² Pour obtenir plus de détails sur le point d'équilibre, voir l'encadré en page 5.



Nouvelle baisse de la part des mises en chantier pour le marché locatif

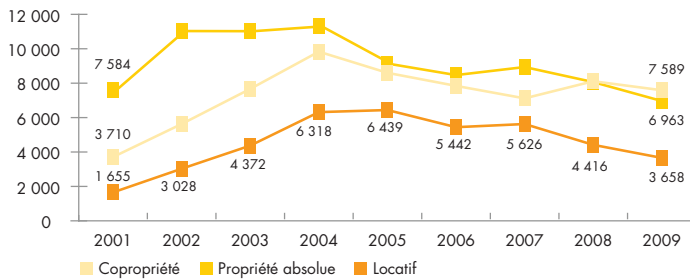
En 2009, 3 660 logements locatifs ont été mis en chantier sur le territoire du Grand Montréal, ce qui est nettement inférieur aux 7 590 nouveaux logements en copropriété et aux 6 960 nouveaux logements en propriété absolue – regroupant principalement les maisons unifamiliales. En 2009, 30 % des mises en chantier de logements locatifs se sont faites à Laval, 26 % sur l'île de Montréal, 20 % dans la couronne Sud, 18 % dans la couronne Nord et 7 % dans l'agglomération de Longueuil.

Après une augmentation de la proportion des mises en chantier de logements locatifs dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles entre 2001 et 2005, cette proportion a diminué depuis, passant de

27 %, en 2005, à 20 %, en 2009. Cette baisse de la part de marché du logement locatif depuis 2005 s'observe dans chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal.

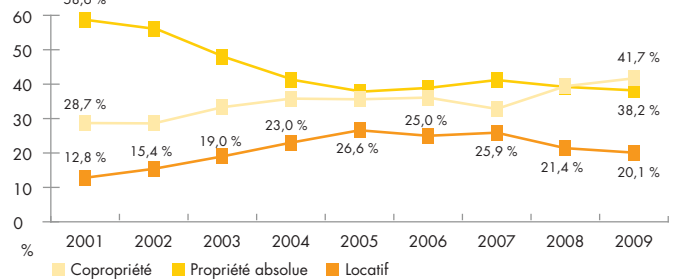
Parmi les logements locatifs construits en 2009, la proportion des logements locatifs dits « traditionnels » n'est d'environ que de 40 %, le reste étant des logements locatifs en résidences pour personnes âgées (environ 40 %) et des logements en coopérative (environ 20 %), dont l'essentiel a été construit dans le cadre du programme AccèsLogis auquel contribue financièrement la CMM.

Mises en chantier par marchés visés, Grand Montréal, 2001 à 2009



Source : SCHL, Relevés des mises en chantier, 2001 à 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

Part des mises en chantier par marchés visés, Grand Montréal, 2001 à 2009



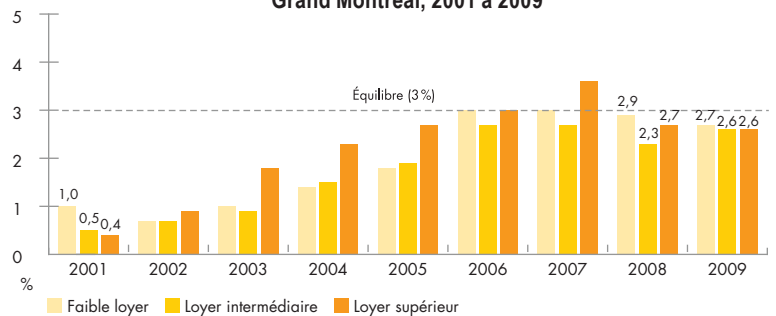
Source : SCHL, Relevés des mises en chantier, 2001 à 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

Taux d'inoccupation similaire pour les différentes gammes de loyer

En 2009, contrairement aux années précédentes, on observe des taux d'inoccupation similaires pour chacune des gammes de loyer, soit les faibles loyers, les loyers intermédiaires ou les loyers supérieurs.

Les taux d'inoccupation par gammes de loyer ont toutefois peu changé depuis 2008 : la proportion de logements à faible loyer et à loyer supérieur qui sont inoccupés a légèrement baissé (respectivement de 0,2 point et 0,1 point de pourcentage) alors qu'à l'inverse, la proportion des logements à loyer intermédiaire inoccupés a légèrement augmenté (de 0,3 point de pourcentage).

Taux d'inoccupation des logements locatifs selon la gamme de prix des loyers, Grand Montréal, 2001 à 2009



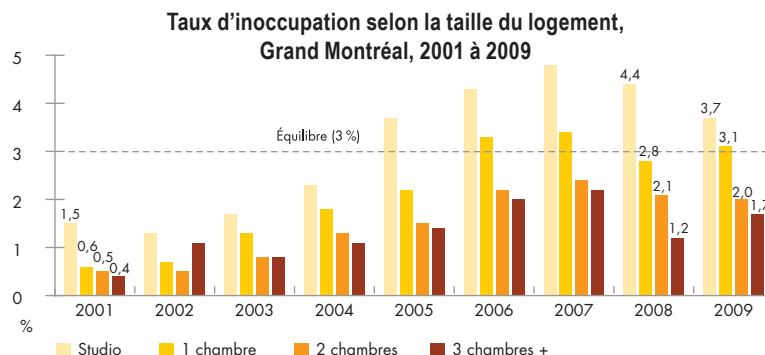
Note méthodologique : les taux d'inoccupation selon les gammes de loyer sont calculés sur l'échantillon des logements qui ont fait l'objet de l'enquête et pour lesquels de l'information sur le coût du loyer a été fournie. Ceci explique que même si le taux d'inoccupation dans la région est de 2,5 %, le taux d'inoccupation pour chacune des gammes de loyer excède légèrement 2,5 %. Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.



Les logements locatifs pouvant convenir aux familles avec enfants demeurent rares sur le marché

Les taux d'inoccupation dans le Grand Montréal varient de façon importante selon la taille du logement. Comme c'est le cas presque systématiquement depuis 2001, plus les logements locatifs comptent de chambres à coucher, moins ils sont disponibles sur le marché. Ainsi, la proportion de logements locatifs inoccupés passe, en 2009, de 3,7 % pour les studios à 1,7 % pour les logements de trois chambres et plus.

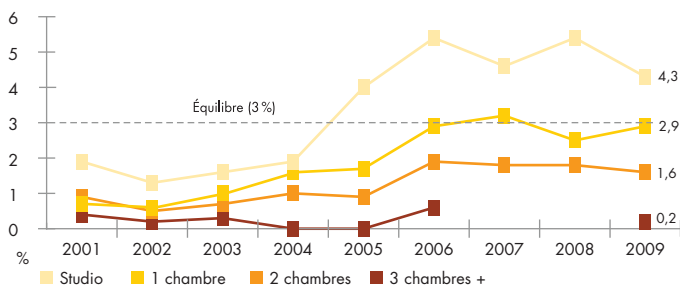
Toutefois, on constate que l'écart entre le taux d'inoccupation des différentes tailles de logement a diminué comparativement aux quatre années antérieures. Le resserrement du taux d'inoccupation autour du point d'équilibre est dû notamment à une augmentation de la disponibilité des logements de trois chambres et plus comparativement à 2008. Toutefois, le croisement des données par taille de logement et par gamme de prix des loyers démontre que le taux d'inoccupation des



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

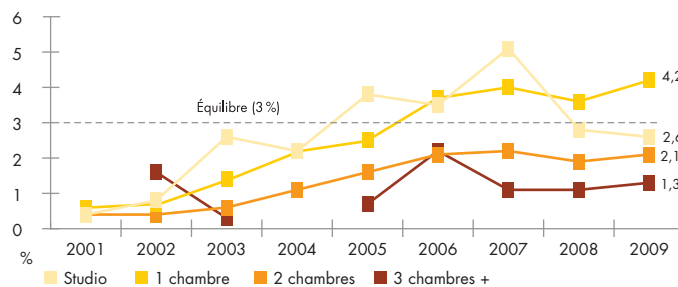
logements locatifs pouvant convenir aux familles avec enfants – logements comprenant deux ou trois chambres – demeurent sous le seuil d'équilibre de 3 %, quelle que soit la gamme de prix des loyers.

Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2009



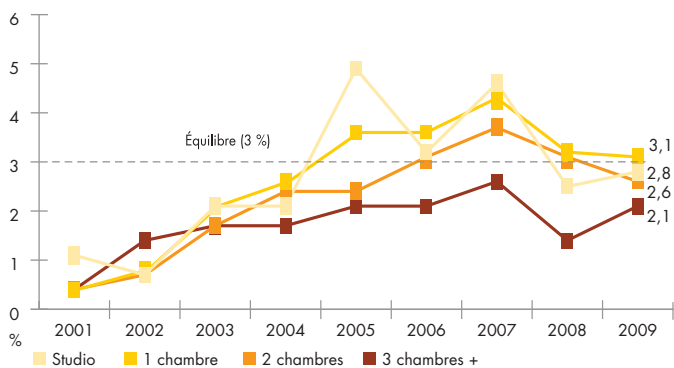
Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, les données de 2007 et de 2008 pour les logements de trois chambres et plus ne sont pas disponibles. Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2009



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, les données de 2004 pour les logements de trois chambres et plus ne sont pas disponibles. Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2009



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

Le seuil des gammes de loyer 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 2009, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 550 \$ par mois, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 550 \$ et 675 \$ et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 675 \$.

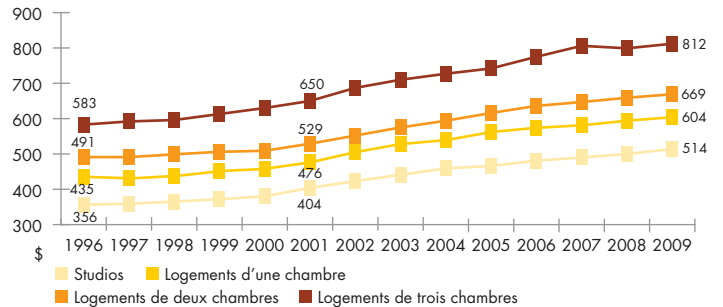
Croissance des loyers plus modérée qu'au début des années 2000

Après des années de stagnation du prix des loyers, à la fin des années 1990, les loyers ont recommencé à augmenter de façon soutenue à partir de 2001, année où la crise du logement était à son paroxysme.

Toutefois, pour toutes les tailles de logements, on constate que la croissance des loyers est un peu moins forte à la fin qu'au début des années 2000. Pour les logements de trois chambres et plus, on constate même une certaine stagnation du prix des loyers depuis 2007.

Le loyer moyen des logements locatifs comptabilisés dans l'enquête de la SCHL est passé de 517 \$, en 2001, à 650 \$, en 2009. Durant cette même période, le loyer moyen est passé de 404 à 514 \$ pour les studios, de 476 à 604 \$ pour les appartements d'une seule chambre, de 529 à 669 \$ pour les appartements de deux chambres, et de 650 à 812 \$ pour les logements de trois chambres et plus.

Loyer moyen par taille de logement (dollars courants),
RMR de Montréal, 1996 à 2009

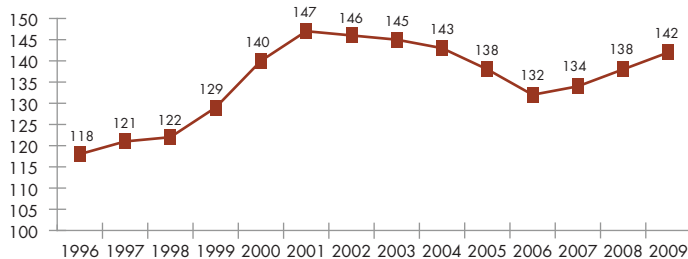


Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, RMR de Montréal*, octobre 1996 à octobre 2009. Traitement : CMM, 2010.

Des logements locatifs de plus en plus abordables par rapport au revenu des locataires

Malgré l'augmentation des loyers ces dernières années, l'indicateur d'abordabilité des logements locatifs, permettant de déterminer dans quelle mesure le marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires, est en hausse depuis 2007. Après s'être détériorée entre 2001 et 2006, avec une augmentation plus rapide des loyers que du revenu des locataires, la situation des locataires s'améliore depuis dans la région. Selon les estimations de la SCHL, l'abordabilité des logements locatifs dans la région, en 2009, serait similaire à la situation qui prévalait en 2004 et est nettement plus favorable qu'à la fin des années 1990.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs,
RMR de Montréal, 1996 à 2009



Note : Les valeurs de l'indicateur pour 2008 et 2009 sont des estimations produites par la SCHL.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, RMR de Montréal*, 1996 à 2009; Statistique Canada, *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu*, 1996 à 2007.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. (SCHL, *Enquête sur les logements locatifs, RMR de Montréal*, 2009)



La disponibilité des logements locatifs diminue à Laval mais augmente dans les couronnes

À l'échelle des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, l'agglomération de Longueuil demeure le secteur où le taux d'inoccupation des logements locatifs est le plus élevé. Avec une proportion de logements locatifs inoccupés de 2,9 %, l'agglomération de Longueuil est, depuis 2008, le seul des cinq secteurs du Grand Montréal à présenter un marché locatif équilibré.

L'agglomération de Montréal, qui regroupe les trois quarts des logements locatifs de la région, présente une très légère augmentation de son taux d'inoccupation de 0,1 point de pourcentage comparativement à 2008. Le marché locatif de l'île se rapproche donc du point d'équilibre de 3 %, qu'il avait atteint en 2006 et en 2007.

Laval est le seul secteur du Grand Montréal où le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué depuis 2008, passant de 2,4 % à 1,7 %. Il s'agit de la deuxième baisse consécutive du taux d'inoccupation dans ce secteur, où la population de nouveaux immigrants, clientèle importante du logement locatif, est en forte croissance.

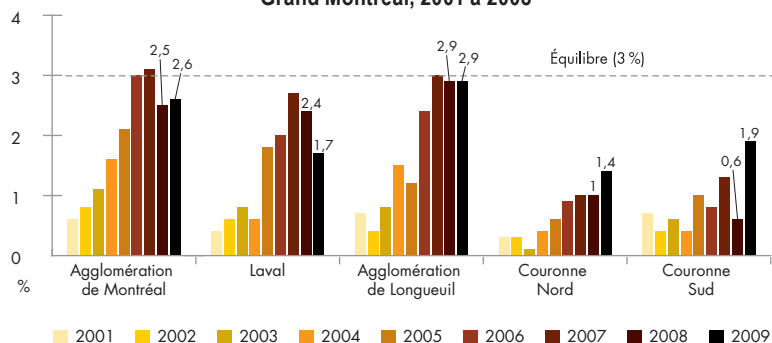
Dans les couronnes, bien que la pénurie de logements locatifs persiste, la proportion de logements locatifs inoccupés a augmenté entre 2008 et 2009. Cette augmentation a été particulièrement importante dans la couronne Sud, où le taux d'inoccupation a augmenté de 1,3 point de pourcentage, passant de 0,6 % à 1,9 %. Dans la couronne Nord, l'augmentation du taux d'inoccupation a été plus modeste (0,4 point de pourcentage), passant de 1 %, en 2008, à 1,4 %, en 2009.

Rareté des logements locatifs de deux et de trois chambres et plus dans presque tous les secteurs du Grand Montréal

Comme c'était le cas en 2008, on constate que dans chacun des cinq secteurs de la région, il est plus difficile de trouver un logement de taille moyenne (deux chambres) ou un grand logement (trois chambres et plus) qu'un logement de plus petite taille (studio ou logement d'une seule chambre). Parmi les cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, seule l'agglomération de Longueuil présente un taux d'inoccupation près du taux d'équilibre pour les logements de deux et de trois chambres et plus.

En ce qui concerne les logements d'une seule chambre, toutefois, les taux d'inoccupation avoisinent 3 % dans chacun des cinq secteurs de la région.

Taux d'inoccupation, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2008



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

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.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement et la gamme de loyer, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2009

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

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2009, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2010.

Taux d'inoccupation par zones intramétropolitaines : des variations importantes

À l'échelle des zones de l'*Enquête sur les logements locatifs* de la SCHL, on observe des disparités importantes en matière de disponibilité des logements locatifs. Sur l'île de Montréal, les logements locatifs inoccupés sont relativement rares dans certains secteurs de l'Est de l'île comme Anjou–Saint-Léonard, Mercier et Hochelaga-Maisonneuve–Centre-Sud, ainsi que dans la zone centrale de Côte-des-Neiges–Mont-Royal–Outremont, où les taux d'inoccupation sont de moins de 2 %. La proportion des logements locatifs inoccupés est toutefois de 3 % et plus dans l'extrême Est de l'île, dans plusieurs secteurs de l'Ouest ainsi qu'au centre-ville de Montréal.

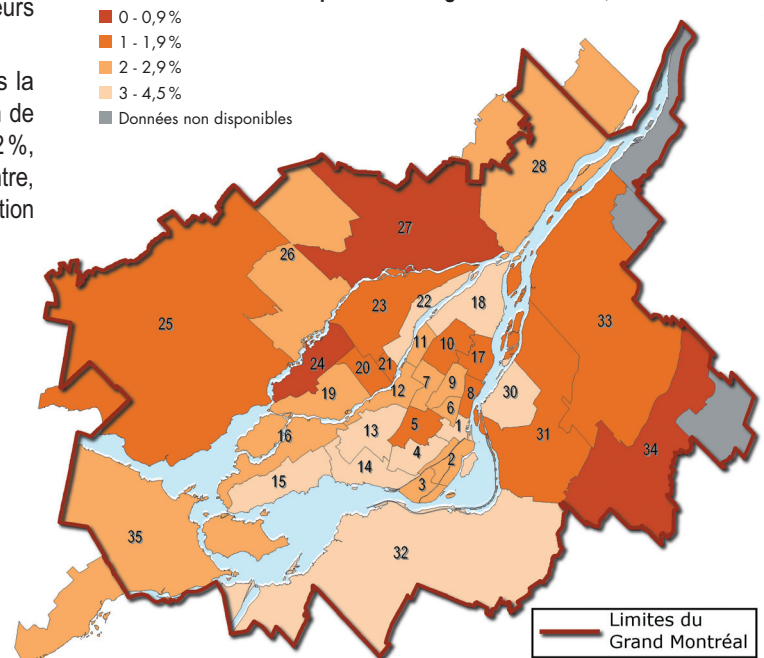
À Laval, on observe une pénurie de logements locatifs dans la zone Laval-Ouest–Fabreville–Sainte-Rose (taux d'inoccupation de 0,9 %), ainsi que de très faibles taux d'inoccupation, sous les 2 %, dans Laval-des-Rapides, Vimont–Auteuil et Pont-Viau. Par contre, dans Saint-François–Saint-Vincent–Duvernay, le taux d'inoccupation atteint 3,3 %.

Dans l'agglomération de Longueuil, l'arrondissement du Vieux-Longueuil, qui regroupe environ 60 % de l'ensemble des logements locatifs de cette agglomération, se démarque par un taux d'inoccupation relativement élevé pour le Grand Montréal (3,6 %). Par contre, dans le pourtour du Vieux-Longueuil, le taux d'inoccupation demeure très bas (1,8 %).

Dans la couronne Nord, aucune zone ne présente un taux d'inoccupation au-dessus du point d'équilibre de 3 %. Dans la MRC Les Moulins, composée des municipalités de Terrebonne et de Mascouche, les logements locatifs inoccupés sont quasiment inexistantes (0,3 %) et dans la zone de l'Ouest de la couronne Nord, composée de Mirabel et de la MRC de Deux-Montagnes, le taux d'inoccupation est d'à peine 1,2 %.

Enfin, dans la couronne Sud, c'est dans les zones situées au Nord-Est du secteur qu'il est le plus difficile de trouver un logement locatif inoccupé (0,6 % pour la zone regroupant notamment l'Est de la MRC de la Vallée-du-Richelieu et 1 % pour la zone regroupant notamment la MRC de Lajemmerais et l'Ouest de la Vallée-du-Richelieu). À l'opposé, le Sud de la couronne Sud présente le taux d'inoccupation le plus élevé, situé au-dessus du point d'équilibre de 3 % (3,3 %).

Taux d'inoccupation des logements locatifs, 2009



No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2009	No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2009	No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2009
1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Sœurs	3,2	16	Dollard-des-Ormeaux, L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève, Pierrefonds-Roxboro	2,8	28	Charlemagne, L'Assomption, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Épiphanie (hors CMM), Lavaltrie (hors CMM)	2,2
2	Sud-Ouest, Verdun	2,1	17	Mercier (Mt)	1,6	30	Vieux-Longueuil	3,6
3	LaSalle	2,9	18	Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, Montréal-Est	3,1	31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert	1,8
4	Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	3,7	19	Chomedey, Sainte-Dorothée	2,1		Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	3,1
5	Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont	1,9	20	Laval-des-Rapides	1,1	32	Beloil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloil, Varennes, Verchères	1,0
6	Plateau-Mont-Royal	2,1	21	Pont-Viau	1,6	33	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	0,6
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	2,8	22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay	3,3		Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, L'Île-Cadieux, L'Île-Perrot, Les Cèdres, Saint-Zotique (hors CMM), Coteau-du-Lac (hors CMM), Les Coteaux (hors CMM)	2,1
8	Hochelaga-Maisonneuve, Centre-Sud	1,9	23	Vimont, Auteuil	1,0	34		
9	Rosemont–La Petite-Patrie	2,5	24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose	0,9	35		
10	Anjou, Saint-Léonard	1,5	25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide (hors CMM), Mirabel	1,2			
11	Montréal-Nord	2,5	26	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	2,0			
12	Ahuntsic-Cartierville	2,3	27	Mascouche, Terrebonne (MRC Les Moulins)	0,3			
13	Saint-Laurent	4,4						
14	Dorval, Lachine	4,1						
15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue	3,6						

Sources Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2009. Traitement : CMM, 2010.

Parmi les principales régions métropolitaines canadiennes, le Grand Montréal demeure le marché locatif le plus abordable pour les locataires

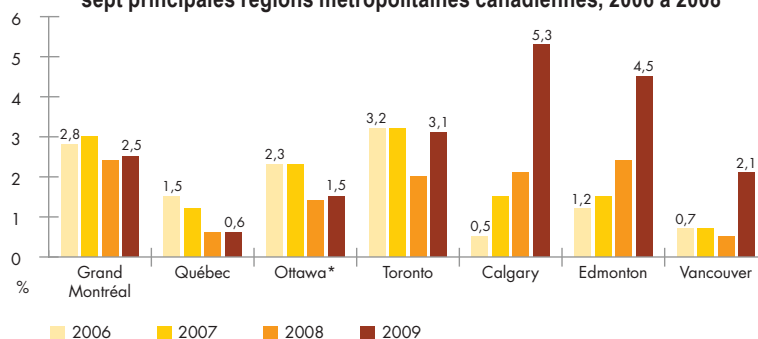
En 2009, parmi les sept principales régions métropolitaines canadiennes, le taux d'inoccupation a fait un bond important dans les régions les plus touchées par la crise économique, soit Calgary, Edmonton, Vancouver et Toronto. La proportion des logements inoccupés y a fortement augmenté en raison, notamment, du ralentissement de la croissance de l'emploi chez les jeunes, ainsi que d'une accélération du mouvement d'accession à la propriété, favorisé par de bas taux hypothécaires et un fléchissement du prix des habitations. Dans les trois autres principales régions métropolitaines canadiennes, soit Montréal, Ottawa et Québec, moins touchées par la crise économique, le taux d'inoccupation est resté relativement stable entre octobre 2008 et octobre 2009.

Le Grand Montréal présente toujours, avec la région de Québec, les loyers moyens les plus bas parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes. En 2009, le loyer moyen des appartements de deux chambres était de 669 \$ dans le Grand Montréal alors qu'il dépassait 1 000 \$ dans les grandes régions métropolitaines canadiennes hors Québec.

L'écart entre le loyer et les revenus des ménages locataires est moindre dans le Grand Montréal³. Cette situation fait en sorte que la location d'un logement est en moyenne plus abordable pour les ménages locataires du Grand Montréal que pour les ménages locataires des autres grandes régions métropolitaines canadiennes. Ainsi, c'est dans la région de Montréal que l'indice de l'abordabilité (voir définition en page 4) est le plus élevé. À l'inverse, c'est à Toronto et à Vancouver que les ménages locataires doivent consacrer la plus forte proportion de leur revenu pour se loger.

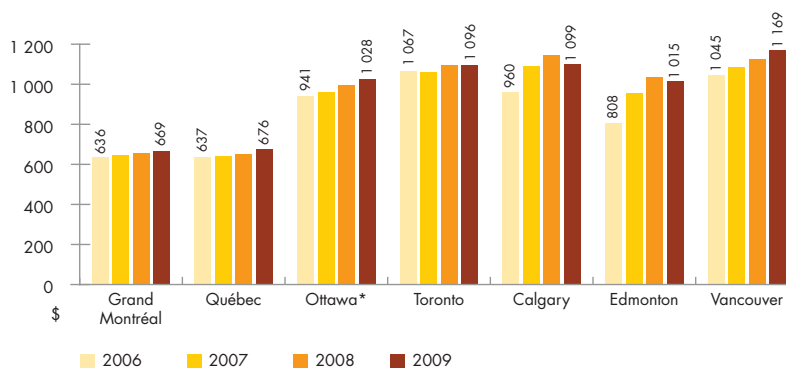


Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2006 à 2008



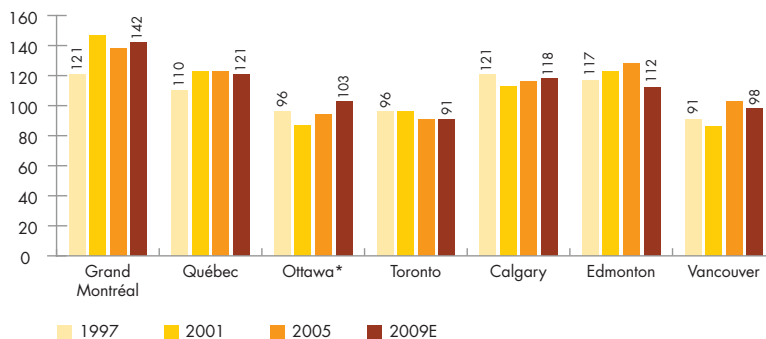
* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, L'Observateur du logement au Canada 2009.

Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2006 à 2008



* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, L'Observateur du logement au Canada 2009.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, sept principales RMR canadiennes, 1997-2001-2005-2009



Note : Les valeurs de l'indicateur pour 2009 sont des estimations produites par la SCHL.
* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, L'Observateur du logement au Canada 2009.

³ Le revenu réel médian après impôt des ménages locataires était, en 2007, de 28 800 \$ dans la RMR de Québec, de 31 100 \$ dans la RMR de Montréal, de 33 500 \$ dans la RMR de Toronto, de 34 700 \$ dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, de 38 100 \$ dans la RMR de Vancouver, de 42 500 \$ dans la RMR d'Edmonton et de 46 200 \$ dans la RMR de Calgary. Source : Statistique Canada, *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu*, 2007.



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

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 obtenir un exemplaire imprimé, écrire à :
observatoire@cmm.qc.ca

POUR EN SAVOIR PLUS

- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2009). « La disponibilité des logements locatifs dans le Grand Montréal : première baisse du taux d'inoccupation depuis la crise du logement de 2001 » *Perspective Grand Montréal*. No 11. 8 p.
http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/11_Perspective.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). *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
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2009). *L'Observateur du logement au Canada 2009*. 116 p.
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/66664.pdf>
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2009). *Perspectives du marché de l'habitation, RMR de Montréal*. Automne 2009. 6 p.
http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64293/64293_2009_B02.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2009). *Rapport sur le logement locatif, RMR de Montréal*. Automne 2009. 34 p.
http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2009_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 2010, 3,7 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal

