



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUIN 2012

Légère baisse du taux d'inoccupation entre 2010 et 2011

Nouvelle diminution du nombre de mises en chantier de logements locatifs

Diminution des écarts entre le taux d'inoccupation des petits et des grands logements locatifs

Les couronnes demeurent les secteurs où il est le plus difficile de trouver un logement locatif disponible

Depuis les dix dernières années, le Grand Montréal est la grande région métropolitaine canadienne où l'abordabilité des logements locatifs a le plus diminué

Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal toujours sous le seuil d'équilibre

Résumé – Le taux d'inoccupation, soit la proportion des logements locatifs non loués et disponibles pour la location, est l'un des indicateurs clés dans l'analyse des besoins en matière de logements locatifs. Comme chaque année depuis 2008, le bulletin *Perspective Grand Montréal* présente un numéro sur 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 2011, le taux d'inoccupation enregistré dans le Grand Montréal est, à 2,5 %, toujours sous le seuil d'équilibre reconnu de 3 %³. Malgré la croissance du nombre de ménages dans la région et la diminution année après année du nombre de constructions de logements locatifs, le taux d'inoccupation est resté relativement stable au cours des six dernières années. Cette situation s'explique notamment par le

nombre important de ménages qui se tournent vers la copropriété plutôt que vers le logement locatif. La rareté des logements locatifs demeure toutefois problématique, en particulier pour les familles à faible revenu à la recherche d'un logement locatif de deux chambres et plus.

À l'échelle des cinq secteurs géographiques de la région, l'agglomération de Montréal, qui regroupe environ les trois quarts des ménages locataires de la région, présente un taux d'inoccupation de 2,5 %. L'agglomération de Longueuil, affiche le taux d'inoccupation le plus équilibré de la région, soit 3,3 %. Dans la couronne Nord et à Laval, le taux d'inoccupation se situe respectivement à 2 % et 2,3 %, alors que dans la couronne Sud, le taux d'inoccupation baisse à 1,8 %.

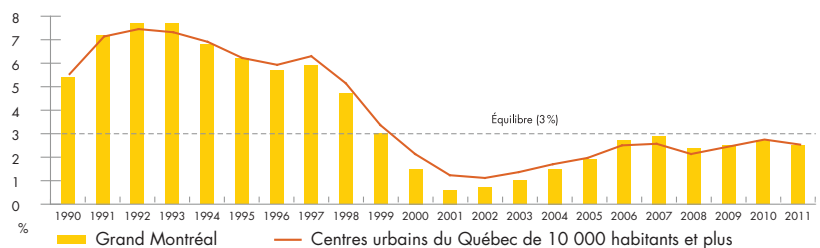
La rareté des logements locatifs est moindre dans le Grand Montréal que dans la plupart des autres grandes régions métropolitaines canadiennes. L'abordabilité du logement locatif y connaît toutefois une forte baisse depuis les dix dernières années, plus marquée que dans les autres régions métropolitaines canadiennes.

Légère baisse du taux d'inoccupation entre 2010 et 2011

Entre 2010 et 2011, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal a légèrement diminué, passant de 2,7 % à 2,5 %. Depuis 2006, on constate que le taux d'inoccupation n'a oscillé que de quelques dixièmes de point de pourcentage sous le taux d'équilibre du marché de 3 %.

Le taux d'inoccupation dans la région demeure presque identique à celui de la moyenne québécoise (2,6 %). Toutefois, il est plus facile de trouver un logement disponible pour la location dans le Grand Montréal que dans certains centres urbains québécois tels que Gatineau, Québec, ou Saguenay, où le taux d'inoccupation est de respectivement 2,2 %, 1,6 % et 1,4 %.

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2011



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1990 à octobre 2011, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2012.

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. D'après les données du recensement 2011 de Statistique Canada, la population de la RMR de Montréal est de 3 824 200 habitants alors que celle du Grand Montréal est de 3 709 000 habitants.

2 Les données de cette compilation sont tirées de l'*Enquête sur les logements locatifs* d'octobre 2011, portant sur les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

3 Pour plus de détails sur le seuil d'équilibre en matière de taux d'inoccupation des logements locatifs, voir l'encadré en page 4.

Nouvelle diminution du nombre de mises en chantier de logements locatifs

En 2011, 2 666 logements locatifs ont été construits dans le Grand Montréal, ce qui représente un peu plus d'une mise en chantier résidentielle sur dix (12,3 %). Plus du tiers (35,5 %) de ces logements locatifs ont été construits dans l'agglomération de Montréal, 27,1 % dans la couronne Nord, 18,6 % à Laval, 10 % dans l'agglomération de Longueuil et 8,8 % dans la couronne Sud.

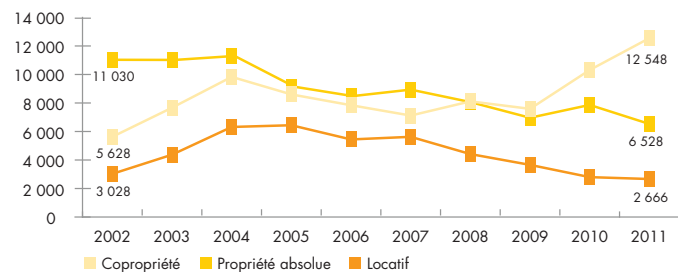
Selon les estimations de la SCHL, des 2 666 logements locatifs construits en 2011, la moitié (49 %) étaient des logements locatifs dits « traditionnels » alors que le tiers (32 %) étaient des logements locatifs en résidences pour personnes âgées⁴, et 19 % étaient des logements locatifs en coopérative d'habitation.

Depuis le milieu des années 2000, on constate une diminution constante du nombre de mises en chantier de logements locatifs sur le territoire du Grand Montréal. Cette diminution s'observe pour les logements locatifs « traditionnels » mais également, et surtout, pour les logements locatifs en résidence pour personnes âgées, dont le nombre de mises en chantier est passé de près de 3 600, en 2005, à environ 900, en 2011. Quant aux logements locatifs en coopérative d'habitation, entre 300 et 700 unités sont construites chaque année sur le territoire du Grand

Montréal depuis le milieu des années 2000, principalement dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec.

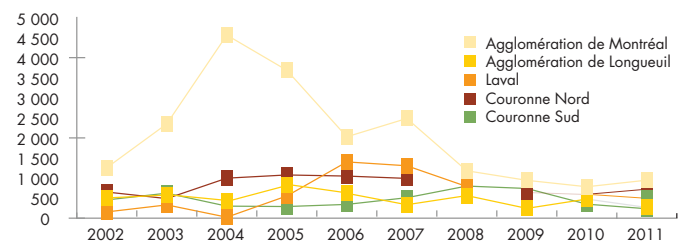
Malgré l'augmentation du nombre de ménages dans la région et la diminution année après année du nombre de constructions de logements locatifs, le taux d'inoccupation du marché locatif n'a pas significativement diminué au cours des cinq dernières années. Cette situation s'explique notamment par le dynamisme du marché de la copropriété, qui connaît un boom important dans la région. Dans un contexte de bas taux hypothécaires, les logements en copropriété, moins dispendieux que les logements en propriété absolue (maison individuelle, jumelée ou en rangée) sont devenus une option alternative aux logements locatifs pour un certain nombre de ménages. Ainsi, en dix ans, la proportion de logements en copropriété dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles est passée de 28,6 %, en 2002, à 57,7 %, en 2011. Durant la même période, la proportion de logements locatifs dans l'ensemble des mises en chantier dans le Grand Montréal est passée de 15,4 % à 12,3 % et celle des logements en propriété absolue est passée de 56 % à 30 %.

Mises en chantier par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2011



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2011, compilation spéciale*.
Traitement : CMM, 2012.

Mises en chantier de logements locatifs par secteur géographique du Grand Montréal, 2002 à 2011



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2011, compilation spéciale*.
Traitement : CMM, 2012.



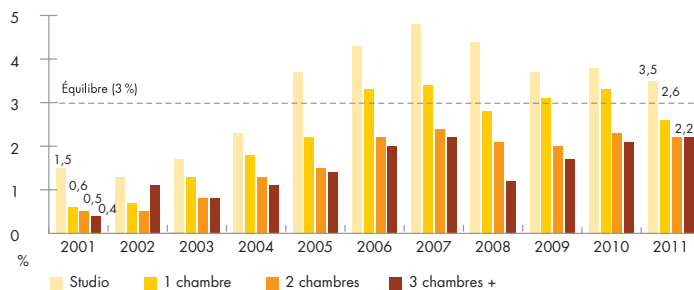
⁴ Seules les résidences de 20 logements et plus pour personnes âgées sont pris en compte dans cette estimation de la SCHL.

Diminution des écarts entre le taux d'inoccupation des petits et des grands logements locatifs

Les logements locatifs inoccupés de grande taille demeurent plus difficiles à trouver sur le marché que les logements de petite taille. Toutefois, on constate, depuis 2009, une diminution des écarts entre le taux d'inoccupation des petits et des plus grands logements. Ainsi, le taux d'inoccupation des studios, qui dépassait les 4 % en 2008, est maintenant à 3,5 % et, à l'inverse, le taux d'inoccupation des logements de trois chambres, qui n'était que de 1,2 % en 2008, est maintenant à 2,2 %.

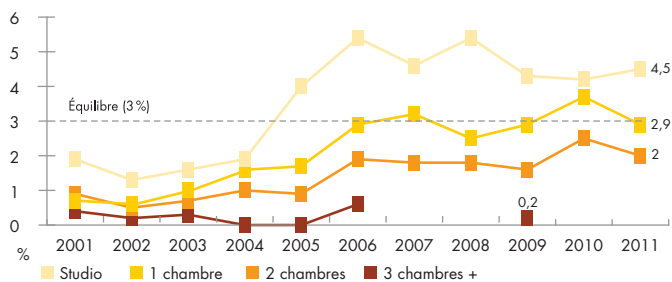
En 2011, les écarts entre le taux d'inoccupation par taille de logements sont particulièrement importants dans la tranche des logements locatifs à faible loyer, soit les logements dont le loyer est de moins de 600 \$ par mois. Dans ce segment de marché, la disponibilité pour les studios est relativement élevée (taux d'inoccupation de 4,5 %) alors que pour les logements de trois chambres et plus, qui pourraient notamment convenir aux familles à faible revenu avec enfants, la SCHL ne peut présenter de données fiables en raison de la trop grande rareté de logements de cette taille à faible loyer sur le marché locatif.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2011



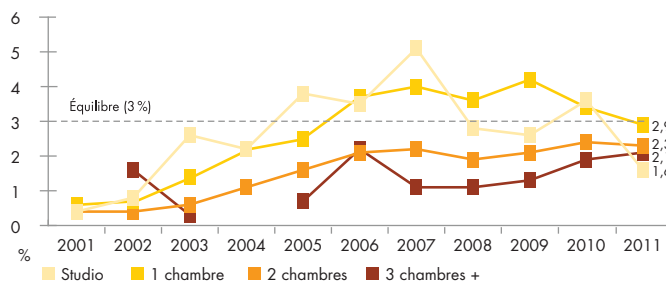
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2012.

Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2011



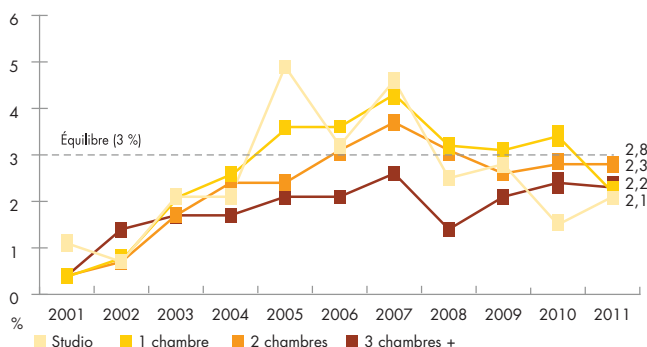
Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données de 2007, de 2008, de 2010 et 2011, pour les logements de trois chambres et plus.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2012.

Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2011



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données de 2001 et de 2004 pour les logements de trois chambres et plus.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2012.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2011



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2012.

Les gammes de loyers

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 2011, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 600 \$ par mois, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 600 \$ et 720 \$, et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 720 \$.

Les couronnes demeurent les secteurs où il est le plus difficile de trouver un logement locatif disponible

À l'échelle des cinq secteurs géographiques de la région, l'agglomération de Montréal, qui regroupe environ les trois quarts (74,1 %) des ménages locataires de la région, présente un taux d'inoccupation de 2,5 %, en 2011, comparativement à 2,7 %, en 2010.

Dans l'agglomération de Longueuil, où demeurent 8,7 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation demeure au-dessus du seuil d'équilibre de 3 %, bien qu'il ait baissé entre 2010 et 2011, passant de 3,9 % à 3,3 %.

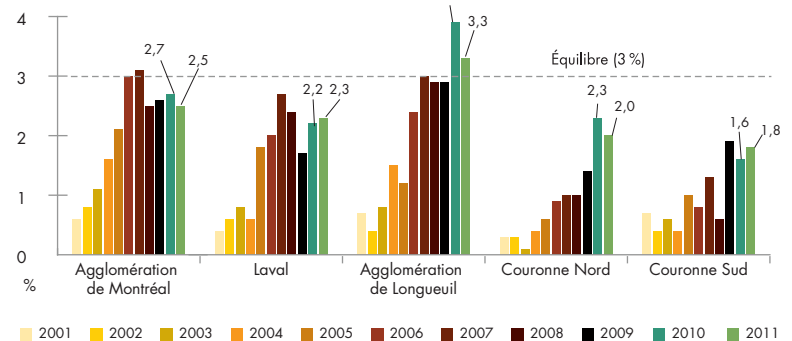
À Laval, où l'on retrouve 6,4 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable, passant de 2,2 % en 2010 à 2,3 % en 2011.

Les couronnes, où la « crise du logement locatif » des années 2000 a perduré plus longtemps qu'ailleurs dans la région, demeurent les secteurs où l'on retrouve la plus faible proportion de logements locatifs inoccupés. Dans la couronne Nord, où demeurent 6,1 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation a diminué entre 2010 et 2011, passant de 2,3 % à 2 %. Dans la couronne Sud, où demeurent 4,6 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation a, au contraire, augmenté entre 2010 et 2011, passant de 1,6 % à 1,8 %.

D'un secteur géographique à l'autre de la région, on observe des différences quant aux catégories de logements plus rares sur le marché locatif.

Dans l'agglomération de Montréal ainsi qu'à Laval, la disponibilité des logements locatifs baisse en fonction du nombre de chambres à coucher. Sur l'île de Montréal, on constate un taux d'inoccupation au-dessus du seuil d'équilibre pour les studios et les logements d'une chambre à faible loyer. Dans l'agglomération de Longueuil, au contraire de Montréal et de Laval, les logements de trois chambres et plus affichent le plus haut taux d'inoccupation (3,6 %) et les studios présentent les plus faibles taux (3,1 %). Dans la couronne Nord, le taux d'inoccupation des studios atteint 5 % et les logements les plus rares sont les logements d'une ou deux chambres. Dans la couronne Sud, le nombre de studios n'est pas assez significatif pour obtenir des données. Les logements d'une chambre présentent le taux d'inoccupation le plus élevé (2,5 %) alors que les logements de deux chambres présentent le taux d'inoccupation le plus bas (1,6 %).

Taux d'inoccupation, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2011



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2012.

Taux d'équilibre du marché locatif

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 loyers, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2011

Secteurs géographiques	Gammes de loyer	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +	Total
Agglomération de Montréal	Faible loyer	4,5	3,1	2,2	nd	3,1
	Loyer intermédiaire	1,6	2,6	2,3	1,6	2,3
	Loyer supérieur	2,1	2,1	2,6	2,0	2,3
	Toutes les gammes	3,5	2,6	2,2	2,1	2,5
Laval	Faible loyer	nd	2,8	1,9	0,0	2,6
	Loyer intermédiaire	nd	5,9	2,3	nd	2,6
	Loyer supérieur	nd	2,7	2,8	3,3	2,9
	Toutes les gammes	nd	3,2	2,1	1,8	2,3
Agglomération de Longueuil	Faible loyer	3,4	2,2	1,5	nd	2,1
	Loyer intermédiaire	2,9	6,2	3,1	4,1	3,7
	Loyer supérieur	nd	3,1	5,4	nd	4,3
	Toutes les gammes	3,1	3,2	3,3	3,6	3,3
Couronne Nord	Faible loyer	4,7	2,0	1,6	0,0	1,9
	Loyer intermédiaire	nd	1,1	1,4	nd	1,4
	Loyer supérieur	nd	nd	3,5	nd	3,5
	Toutes les gammes	5,0	1,7	1,8	2,4	2
Couronne Sud	Faible loyer	nd	1,1	0,8	nd	1,1
	Loyer intermédiaire	nd	nd	2,4	nd	2,6
	Loyer supérieur	nd	10,2	1,4	2,7	2,3
	Toutes les gammes	nd	2,5	1,6	2,1	1,8

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2011, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2012.

Dans l'agglomération de Montréal, les logements locatifs disponibles pour la location se font plus rares au centre de l'île

La disponibilité des logements locatifs peut varier de façon importante à l'intérieur même de chacun des cinq secteurs géographiques de la région. Dans l'agglomération de Montréal, le taux d'inoccupation est sous le seuil de 2 % dans quatre zones de l'île, soit Le Plateau-Mont-Royal, Rosemont-La Petite-Patrie, le Sud-Ouest-Verdun et Anjou-Saint-Léonard. Plusieurs autres zones centrales de l'île présentent des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3 % alors que, à l'exception de l'ouest de l'île, les zones plus périphériques de l'île de Montréal présentent des taux relativement élevés pour la région, soit entre 3 et 4,1 %.

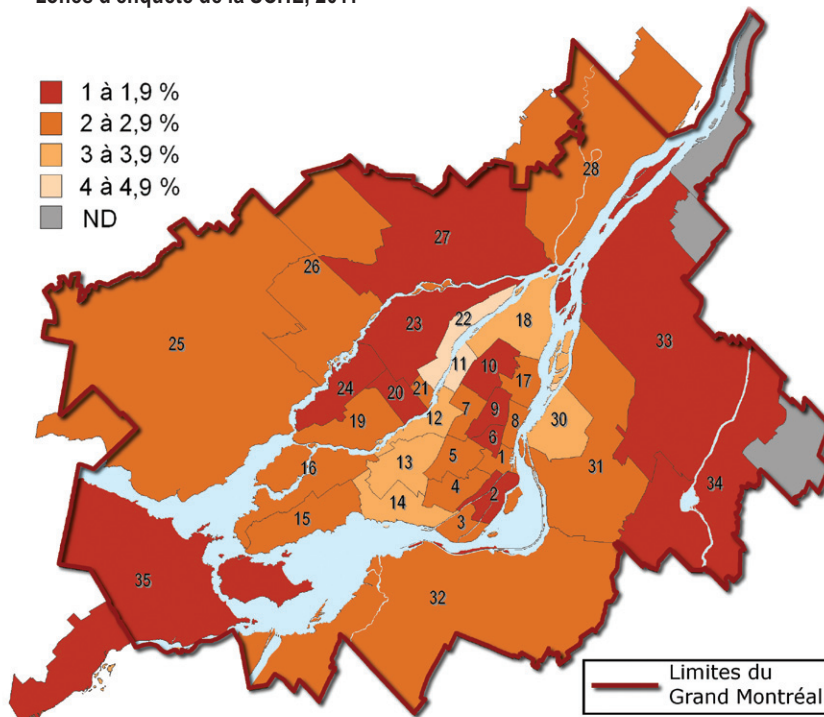
Dans l'agglomération de Longueuil, la zone du Vieux-Longueuil, qui regroupe environ 60 % de l'ensemble des logements locatifs de ce secteur géographique, se démarque par un taux d'inoccupation de 3,6 %, soit l'un des plus élevés de la région. Ailleurs dans l'agglomération de Longueuil, le marché locatif demeure près du point d'équilibre, avec un taux d'inoccupation de 2,7 %.

À Laval, les logements locatifs inoccupés se font particulièrement rares dans les zones de Laval-des-Rapides (1,6 %), de Vimont-Auteuil (1,6 %), et de Laval-Ouest-Fabreville-Sainte-Rose (1,8 %). Par contre, dans le sud-est de Laval, la zone de Saint-François-Saint-Vincent-Duvernay présente le taux d'inoccupation le plus élevé de la région, soit 4,3 %.

Dans la couronne Nord, la zone Mascouche-Terrebonne affiche le taux d'inoccupation le plus bas du secteur (1,6 %) alors que les trois zones avoisinantes comptent entre 2 et 2,3 % de logements locatifs vacants.

Enfin, dans la couronne Sud, la zone regroupant la municipalité de Beauharnois et les municipalités de la MRC de Roussillon présente le taux d'inoccupation (2,6 %) le plus près du taux d'équilibre. Dans les trois autres zones de ce secteur, les taux d'inoccupation sont parmi les plus bas de la région et varient entre 1,5 % et 1,9 %.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2011



No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2011	No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2011	No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2011
1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Sœurs	2,8	16	Dollard-des-Ormeaux, L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, Pierrefonds-Roxboro	2,4	28	Charlemagne, L'Assomption, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Épiphanie (hors CMM), Lavaltrie (hors CMM)	2,3
2	Sud-Ouest, Verdun	1,9	17	Mercier (Mtl)	2,7	30	Vieux-Longueuil	3,6
3	LaSalle	2,4	18	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Montréal-Est	3,5	31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert	2,7
4	Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	2,3	19	Chomedey, Sainte-Dorothée	2,6		Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	2,6
5	Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont	2,4	20	Laval-des-Rapides	1,6	32	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes, Verchères	1,6
6	Le Plateau-Mont-Royal	1,9	21	Pont-Viau	2,9	33	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	1,5
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	2,7	22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay	4,3		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)	1,9
8	Hochelaga-Maisonneuve, Centre-Sud	2,2	23	Vimont, Auteuil	1,6			
9	Rosemont-La Petite-Patrie	1,6	24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose	1,8			
10	Anjou, Saint-Léonard	1,7		Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide (hors CMM), Mirabel	2,2			
11	Montréal-Nord	4,1	25	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filiers, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	2,0			
12	Ahuntsic-Cartierville	3,2	26	Mascouche, Terrebonne (MRC Les Moulins)	1,6			
13	Saint-Laurent	3,2	27					
14	Dorval, Lachine	3,5						
15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue	2,6						

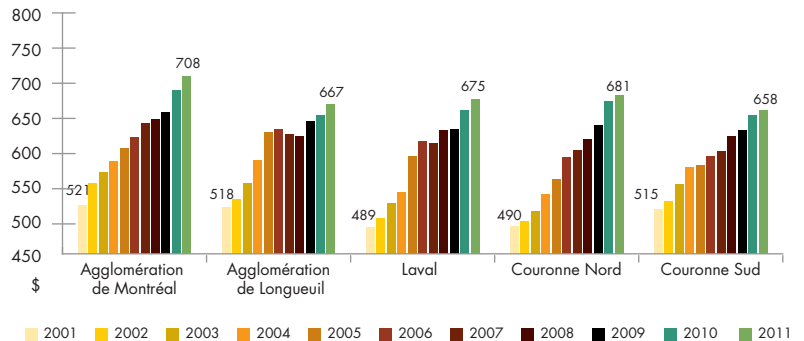
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2012.

Le loyer mensuel moyen dans le Grand Montréal atteint 700 \$

En 2011, le loyer mensuel moyen des logements locatifs pour l'ensemble de la région, toutes catégories confondues, était de 700 \$, comparativement à 681 \$ une année plus tôt. Le loyer moyen pour les studios est maintenant de 550 \$ alors que celui des logements d'une, de deux ou de trois chambres et plus atteint respectivement 643 \$, 721 \$ et 868 \$.

Depuis les dix dernières années, le loyer mensuel moyen a augmenté d'un peu moins de 200 \$ dans l'agglomération de Montréal, à Laval et dans la couronne Nord. Dans l'agglomération de Longueuil et dans la couronne Sud, l'augmentation a été un peu moindre, soit tout près de 150 \$.

Loyer moyen (en dollars courants), cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2011

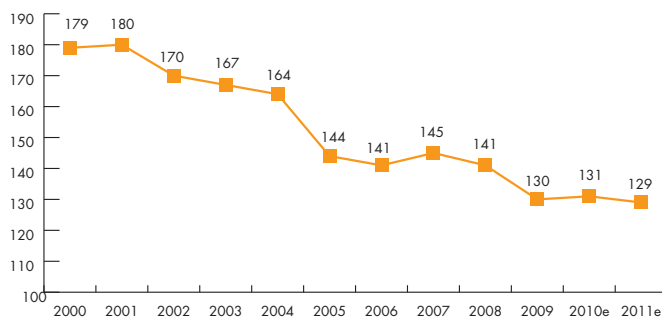


Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2012.

Des loyers qui croissent plus rapidement que les revenus des locataires

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de la SCHL, qui tient compte à la fois du revenu médian des locataires et du loyer médian régional, sert à déterminer dans quelle mesure le marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. La valeur de l'indicateur augmente si un marché devient plus abordable et diminue dans le cas contraire. Une valeur de 100 à l'indicateur de l'abordabilité signifierait que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu brut médian des ménages locataires; proportion maximum du revenu qu'un ménage devrait consacrer à se loger. Depuis 2000, on constate que l'abordabilité a fortement diminué dans le Grand Montréal, l'indicateur de l'abordabilité étant passé de 179, en 2000, à 129, en 2011.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs SCHL, RMR de Montréal, 2000 à 2011*



* Les valeurs pour 2010 et 2011 sont des données provisoires estimées par la SCHL. Source : SCHL, compilation spéciale. Indicateur construit à partir des *Enquêtes sur les logements locatifs* et des *Enquêtes sur la dynamique du travail et du revenu* de Statistique Canada. Traitement : CMM, 2012.

L'indicateur d'abordabilité de la SCHL

« Créé par la SCHL, l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs permet d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Pour chaque centre, on divise le revenu médian par le revenu qu'un ménage doit gagner pour payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Le résultat est ensuite multiplié par 100 et devient l'indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu médian est requis, et inférieur si 30 % du revenu médian 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. Pour les années où l'on ne dispose pas du revenu médian, la SCHL a établi des prévisions. » (SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, RMR de Montréal, 2011)

Depuis les dix dernières années, le Grand Montréal est la grande région métropolitaine canadienne où l'abordabilité des logements locatifs a le plus diminué

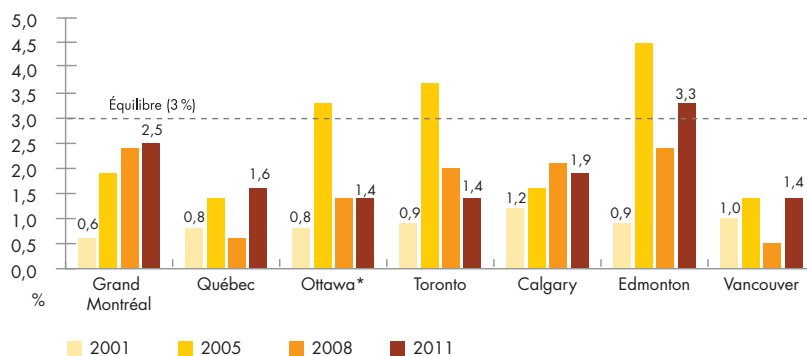
En matière de disponibilité des logements locatifs, la situation pour les locataires dans le Grand Montréal se compare avantageusement à celle des locataires des autres principales régions métropolitaines canadiennes. Seule la région d'Edmonton présente, en 2011, un taux d'inoccupation plus élevé que la région montréalaise alors que dans toutes les autres grandes régions métropolitaines canadiennes, le taux d'inoccupation est sous les 2 %.

La situation des locataires du Grand Montréal se compare aussi avantageusement à celle des locataires des autres régions métropolitaines canadiennes en ce qui concerne les loyers moyens. C'est dans le Grand Montréal et dans la région de Québec que l'on retrouve les loyers moyens les plus bas pour les appartements locatifs de deux chambres, soit environ 720 \$. Dans les cinq autres principales régions métropolitaines canadiennes, les loyers moyens varient entre 1 034 \$, à Edmonton, et 1 237 \$, à Vancouver.

En matière d'abordabilité des logements locatifs, soit du prix des loyers par rapport au revenu des ménages locataires, le Grand Montréal est, selon l'indicateur d'abordabilité de la SCHL, la grande région métropolitaine la plus abordable au Canada. La valeur de l'indicateur d'abordabilité y est de 129, alors qu'il est de 92 à Toronto et de 85 à Vancouver. Une valeur de 100 à l'indicateur d'abordabilité signifie que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu brut médian des ménages locataires.

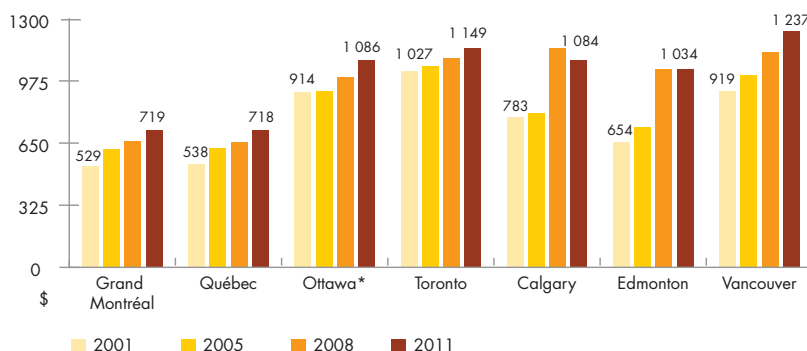
L'abordabilité des logements locatifs a toutefois continué à diminuer dans le Grand Montréal. Depuis 2001, c'est d'ailleurs le Grand Montréal qui a connu la plus forte baisse de l'abordabilité du logement parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes. Malgré la hausse des loyers, on constate une stagnation, voire une diminution, du revenu des ménages locataires ces dernières années dans la région. Ainsi, selon les dernières données rendues publiques par Statistique Canada, le revenu réel médian après impôt des ménages locataires dans la région montréalaise est passé, en dollars constants, de 31 900 \$, en 2001, à 30 500 \$, en 2009.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2011



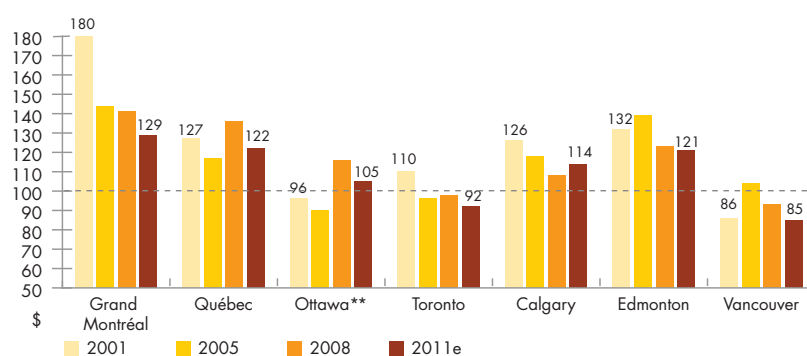
* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2011. Traitement : CMM, 2012.

Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (en dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2011



* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2011, compilation spéciale; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2011. Traitement : CMM, 2012.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs SCHL, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2011*



* Les valeurs de l'indicateur pour 2011 sont des estimations produites par la SCHL.

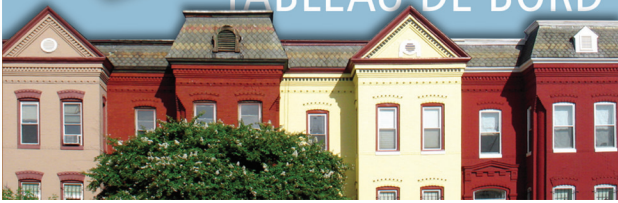
** Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, compilation spéciale. Indicateur construit à partir des *Enquêtes sur les logements locatifs* et des *Enquêtes sur la dynamique du travail et du revenu* de Statistique Canada. Traitement : CMM, 2012.

Le tableau de bord
du *Plan d'action métropolitain
pour le logement social
et abordable, 2009-2013*
permet de suivre la mise en œuvre
des 35 actions du plan et
de consulter des statistiques clés
sur la situation du logement
dans le Grand Montréal.



<http://tbpamlsa.cmm.qc.ca>

TABLEAU DE BORD



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 Publications et midis-conférences 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 (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 (2011). « Disponibilité des logements locatifs : des écarts importants selon les secteurs géographiques du Grand Montréal », *Perspective Grand Montréal*, no 15, 8 p. http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/15_Perspective.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2011). *L'Observateur du logement au Canada 2011*, 157 p. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67509.pdf?fr=1333383257359>
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2011). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2011, 12 p. http://publications.gc.ca/collections/collection_2011/schl-cmhc/nh12-249/NH12-249-2011-2-fra.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2011). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2011, 34 p. http://publications.gc.ca/collections/collection_2011/schl-cmhc/nh12-75/NH12-75-2011-fra.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 2012, 3,7 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal