



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUIN 2013

Hausse du taux d'inoccupation, qui passe de 2,5 % à 2,8 %

La diminution des mises en chantier de logements locatifs se poursuit

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

Les couronnes demeurent les secteurs du Grand Montréal où les logements locatifs inoccupés sont les plus rares

Pénurie récurrente de logements locatifs dans l'est et l'ouest de la couronne Sud, dans le nord de Laval et dans Rosemont-La Petite-Patrie

Le Grand Montréal présente un marché locatif relativement équilibré en comparaison des autres principales régions métropolitaines canadiennes

DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS : hausse du taux d'inoccupation malgré une pénurie récurrente dans certains secteurs

Résumé – Le taux d'inoccupation, soit la proportion des logements locatifs non loués et disponibles pour la location, est l'un des indicateurs clés de 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 2012, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal a atteint 2,8 %, et se situe maintenant à 0,2 point de pourcentage sous le seuil d'équilibre reconnu de 3 %³. Le Grand Montréal présente ainsi le marché locatif le plus équilibré parmi les principales régions métropolitaines canadiennes.

Malgré la croissance du nombre de ménages dans la région et la diminution, année après année, du nombre de mises en chantier de logements locatifs, le taux d'inoccupation est resté relativement stable depuis 2006, oscillant entre 2,4 % et 3 %. Cette situation s'explique notamment par le nombre important de ménages qui se tournent vers la copropriété plutôt que vers le logement locatif.

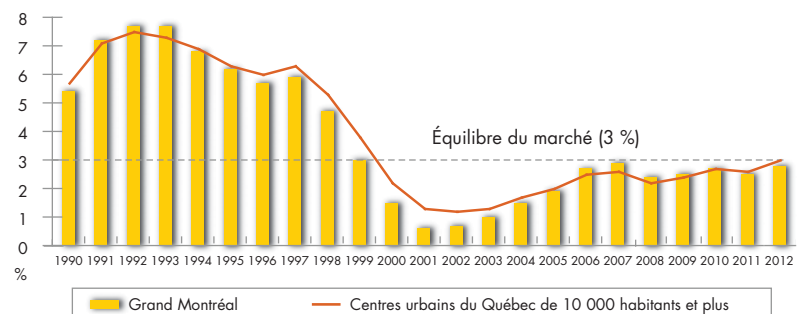
La rareté des logements locatifs demeure toutefois problématique pour les familles à faible revenu à la recherche d'un logement locatif de plus de deux chambres. De plus, à l'échelle intramétropolitaine, certaines zones de la région sont touchées par une pénurie récurrente de logements locatifs, avec des taux d'inoccupation sous les 2 % depuis plusieurs années. C'est notamment le cas dans l'est et l'ouest de la couronne Sud, dans le nord de Laval et dans l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie.

Hausse du taux d'inoccupation, qui passe de 2,5 % à 2,8 %

Entre l'automne 2011 et l'automne 2012, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal a légèrement augmenté, passant de 2,5 % à 2,8 %. Depuis 2006, on constate que le taux d'inoccupation n'a oscillé que de quelques dixièmes de point de pourcentage sous le taux reconnu d'équilibre du marché de 3 %.

En 2012, le taux d'inoccupation du logement locatif pour les centres urbains québécois pris dans leur ensemble a atteint le taux d'équilibre de 3 %. Parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises, seules les régions de Québec et de Saguenay présentent un marché du logement locatif plus serré que celui du Grand Montréal, avec des taux d'inoccupation de 2 %.

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2012



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1990 à octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

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), de Lavaltrie, de Saint-Zotique, des Coteaux et de Coteau-du-Lac. 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 2013, la RMR de Montréal comptait une population de 3 896 000 habitants contre 3 780 000 habitants pour le Grand Montréal.

2 Les données de cette compilation sont tirées des *Enquêtes sur les logements locatifs*, 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.

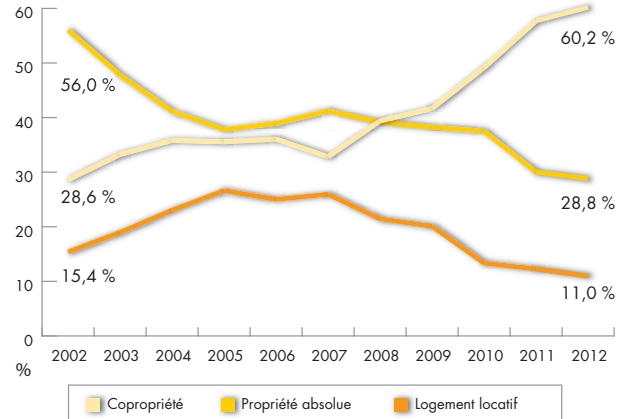
La diminution des mises en chantier de logements locatifs se poursuit

L'augmentation du taux d'occupation des logements locatifs entre 2011 et 2012 malgré la croissance de la population (+ 38 700 personnes) et la diminution des mises en chantier de logements locatifs (passant de 2 666 à 2 114 unités) s'explique notamment par la popularité grandissante des logements en copropriété. Dans un contexte de bas taux hypothécaires, les logements en copropriété semblent être devenus une option alternative aux logements locatifs pour un certain nombre de ménages. Entre 2011 et 2012, la proportion de mises en chantier de copropriétés dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles a continué à augmenter alors que la proportion des propriétés absolues (maisons individuelles, jumelées ou en rangée) et des logements locatifs a diminué.

Sur une période plus longue, soit de 2002 à 2012, la proportion de logements en copropriété dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles a plus que doublé, passant de 28,6 %, en 2002, à 60,2 %, en 2012, alors que la proportion de logements en propriété absolue a diminué de moitié, passant de 56 % à 28,8 %. Quant à la proportion de logements locatifs dans l'ensemble des mises en chantier, elle est passée de 15,4 %, en 2002, à 11 %, en 2012.

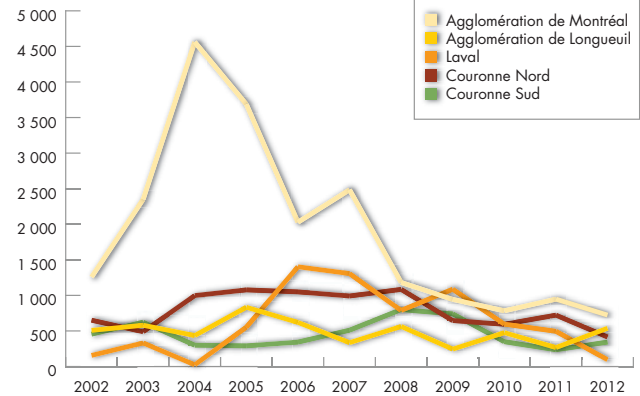
En 2012, 2 114 logements locatifs ont été construits dans le Grand Montréal. Plus du tiers (34,2 %) de ces logements locatifs a été construit dans l'agglomération de Montréal, 25,4 % dans l'agglomération de Longueuil, 19,6 % dans la couronne Nord, 16,2 % dans la couronne Sud et 4,5 % à Laval. Selon les estimations de la SCHL, la proportion de logements en résidence pour personnes âgées de 20 logements et plus a représenté 49 % des mises en chantier de logements locatifs en 2012.

Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2012



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2012*, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2013

Mises en chantier de logements locatifs, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2002 à 2012



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2012*, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2013.

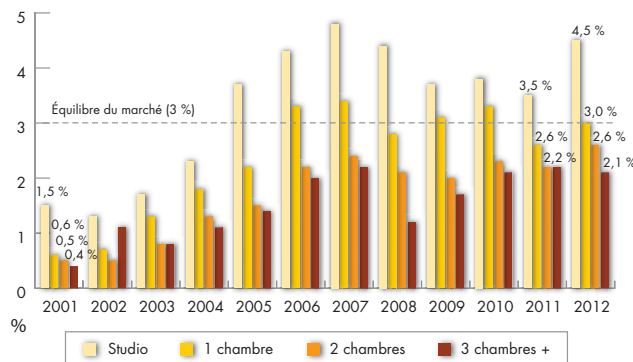


Accroissement des écarts entre le taux d'inoccupation des petits et des grands logements locatifs

Sur le marché locatif de la région, les logements inoccupés de plus grande taille sont plus rares que les logements de petite taille, et ce, pour presque toutes les années étudiées (2001 à 2012). Bien qu'entre 2008 et 2011, les écarts entre le taux d'inoccupation des différentes tailles de logement aient d'année en année diminué, cette tendance ne s'est pas maintenue entre 2011 et 2012. Ainsi, le taux d'inoccupation des studios a fortement augmenté, atteignant 4,5 %, alors que le taux d'inoccupation des logements de trois chambres et plus a baissé à 2,1 %. Les taux d'inoccupation des logements d'une et de deux chambres ont quant à eux augmenté de façon modérée, passant respectivement à 3 % et 2,6 %.

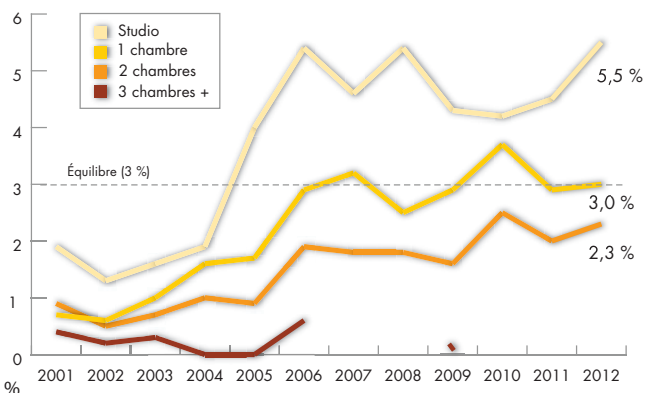
En 2012, comme en 2011, les écarts entre les taux d'inoccupation selon la taille du logement sont particulièrement importants dans la tranche des logements locatifs à faible loyer, soit les logements dont le loyer est de moins de 592 \$ par mois. Dans ce segment de marché, la disponibilité des studios est relativement élevée (taux d'inoccupation de 5,5 %) alors que les logements de trois chambres et plus, qui pourraient convenir aux familles à faible revenu avec enfant, sont toujours presque inexistants. Par contre, le marché des logements à loyer supérieur, soit des logements dont le loyer est de plus de 720 \$, est relativement équilibré, quelle que soit la taille du logement.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2012



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

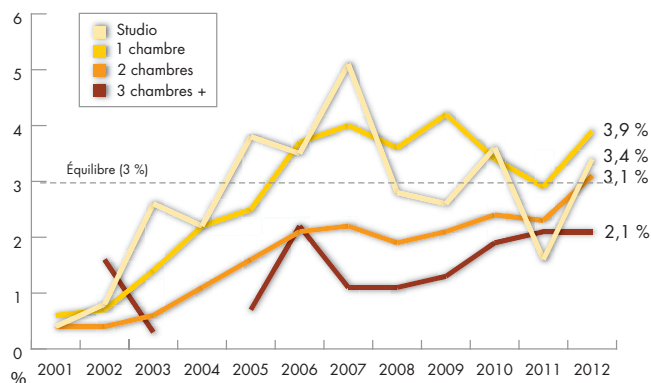
Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2012



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données pour 2007 et 2008, et pour 2010 à 2012, pour les logements de trois chambres et plus.

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

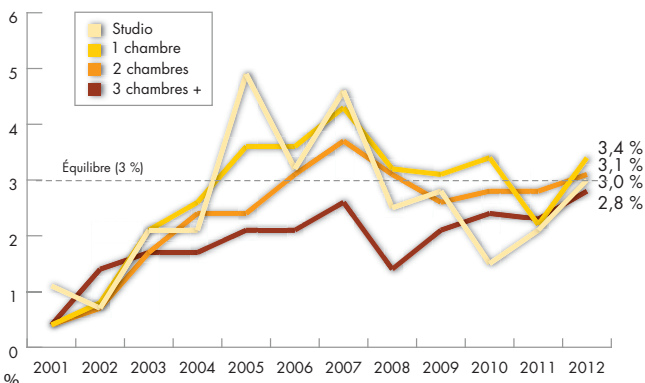
Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2012



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données pour 2001 et pour 2004 pour les logements de trois chambres et plus.

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2012



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

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 2012, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 592 \$ par mois, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 592 \$ et 720 \$, et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 720 \$.

Les couronnes demeurent les secteurs du Grand Montréal où les logements locatifs inoccupés sont les plus rares

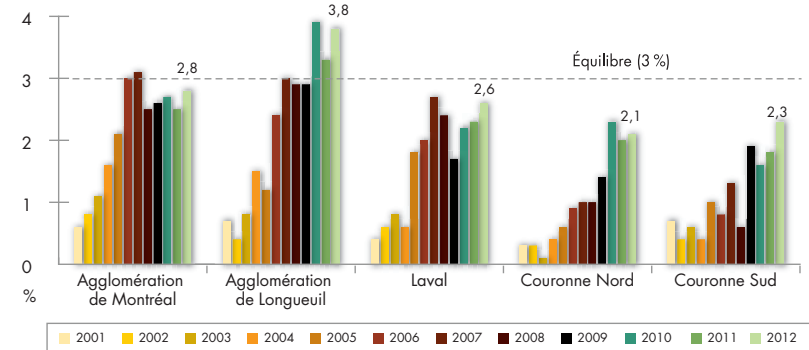
Entre 2011 et 2012, le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté dans chacun des cinq grands secteurs géographiques du Grand Montréal. Dans l'agglomération de Montréal, qui regroupe environ les trois quarts (74,1 %) des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation est passé de 2,5 %, en 2011, à 2,8 %, en 2012.

Depuis 2008, l'agglomération de Longueuil, où demeurent 8,7 % des ménages locataires de la région, est le grand secteur de la région où le taux d'inoccupation est le plus élevé. Ce taux a augmenté entre 2011 et 2012, passant de 3,3 % à 3,8 % et demeure donc au-dessus du seuil d'équilibre de 3 %.

C'est dans les couronnes de la région que le taux d'inoccupation du logement locatif demeure le plus bas. Dans la couronne Nord, où demeurent 6,1 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation a légèrement augmenté entre 2011 et 2012, passant de 2 % à 2,1 %. Dans la couronne Sud, où demeurent 4,6 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation a continué d'augmenter pour une troisième année de suite et est passé de 1,8 %, en 2011, à 2,3 %, en 2012.

D'un secteur géographique à l'autre, on observe des différences importantes de disponibilité des logements locatifs selon la taille et la gamme de loyers. Dans l'agglomération de Montréal et dans la couronne Nord, la disponibilité des logements locatifs, en 2012, baisse en fonction du nombre de chambres à coucher. À Laval, ce sont les logements d'une chambre qui présentent les plus forts taux d'inoccupation, quelle que soit la gamme de loyer. Dans l'agglomération de Longueuil, le taux d'inoccupation est supérieur à 3 %, quel que soit le nombre de chambres. Toutefois, lorsque l'on examine la situation par gamme de prix, on constate une pénurie importante de logements de trois chambres et plus et à faible loyer (moins de 592 \$/mois) dans l'agglomération de Longueuil. Dans la couronne Sud, les taux d'inoccupation selon la taille du logement sont sous la barre des 3 % quelle que soit la taille du logement. Toutefois, comme c'est également le cas à Laval et dans l'agglomération de Longueuil, les logements locatifs d'une chambre à loyer supérieur (plus de 720 \$/mois) présentent un fort taux d'inoccupation (5,4 %).

Taux d'inoccupation, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2012



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2001 à octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

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, une 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. 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, 2012

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

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2012, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2013.

Des taux d'inoccupation qui varient fortement d'une zone à l'autre de la région

À l'intérieur des cinq grands secteurs géographiques du Grand Montréal, la proportion de logements locatifs inoccupés peut varier de façon importante d'un quartier ou d'une zone à l'autre. Dans l'agglomération de Montréal, les arrondissements de Saint-Laurent et de Rosemont–La Petite-Patrie connaissent une pénurie de logements locatifs, avec des taux d'inoccupation de respectivement 1,5 % et 1,8 %. Plusieurs autres zones centrales de l'île présentent des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3 % alors que dans les zones plus périphériques de l'île de Montréal, les taux d'inoccupation se rapprochent de 4 %.

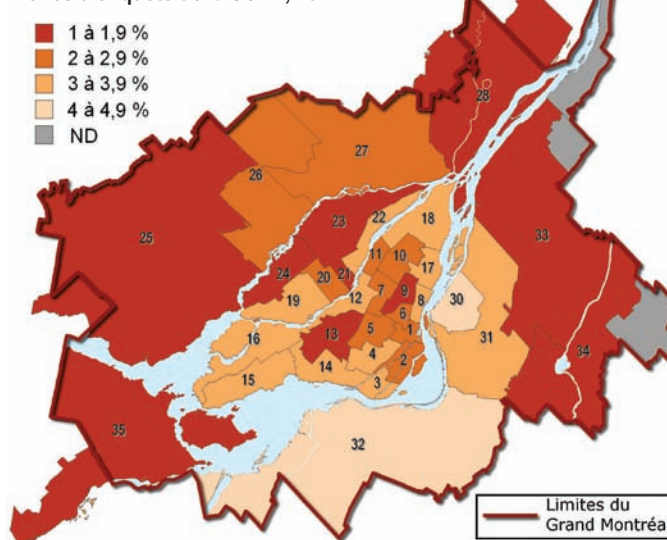
Dans l'agglomération de Longueuil, le Vieux-Longueuil, qui regroupe environ 60 % de l'ensemble des logements locatifs de ce secteur géographique, présente le taux d'inoccupation le plus élevé de la région, soit 4,4 %. Ailleurs dans l'agglomération de Longueuil, le marché locatif a atteint le point d'équilibre de 3 %.

À Laval, les logements locatifs sont particulièrement rares dans les zones de Laval-Ouest–Fabreville–Sainte-Rose (1,0 %), de Vimont–Auteuil (1,2 %), et de Pont-Viau (1,7 %). Par contre, dans le sud-ouest et dans le sud-est de Laval, Chomedey–Sainte-Dorothée et Saint-François–Saint-Vincent–Duvernay présentent des taux d'inoccupation de plus de 3 %.

Dans la couronne Nord, tous les secteurs présentent des taux d'inoccupation relativement bas. La pénurie est particulièrement importante à l'est et à l'ouest de la couronne Nord, où moins de 2 % des logements locatifs sont inoccupés.

Enfin, dans la couronne Sud, la zone regroupant la municipalité de Beauharnois et la MRC de Roussillon présente le deuxième plus haut taux d'inoccupation (4 %) de la région alors que l'on constate une pénurie de logements locatifs dans les trois autres zones de ce secteur, avec des taux d'inoccupation sous la barre des 2 %.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2012



No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2012
Agglomération de Montréal 2,8		
1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Sœurs	2,3
2	Sud-Ouest, Verdun	2,7
3	LaSalle	3,6
4	Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	3,6
5	Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont	2,7
6	Plateau-Mont-Royal	2,5
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	2,8
8	Hochelaga-Maisonneuve, Centre-Sud	3,7
9	Rosemont–La Petite-Patrie	1,8
10	Anjou, Saint-Léonard	2,1
11	Montréal-Nord	2,1
12	Ahuntsic-Cartierville	3,9
13	Saint-Laurent	1,5
14	Dorval, Lachine	3,9
15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue	3,7
16	Dollard-des-Ormeaux, L'Île-Bizard–Sainte-Geneviève, Pierrefonds-Roxboro	3,9

No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2012
17	Mercier (Mtl)	3,2
18	Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, Montréal-Est	3,6
Laval 2,6		
19	Chomedey, Sainte-Dorothée	3,2
20	Laval-des-Rapides	2,8
21	Pont-Viau	1,7
22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay	3,7
23	Vimont, Auteuil	1,2
24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose	1,0
Couronne Nord 2,1		
25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide (hors CMM), Mirabel	1,7
26	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	2,3
27	Mascouche, Terrebonne (MRC Les Moulins)	2,3
28	Charlemagne, L'Assomption, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Épiphanie (hors CMM), Lavaltrie (hors CMM)	1,9

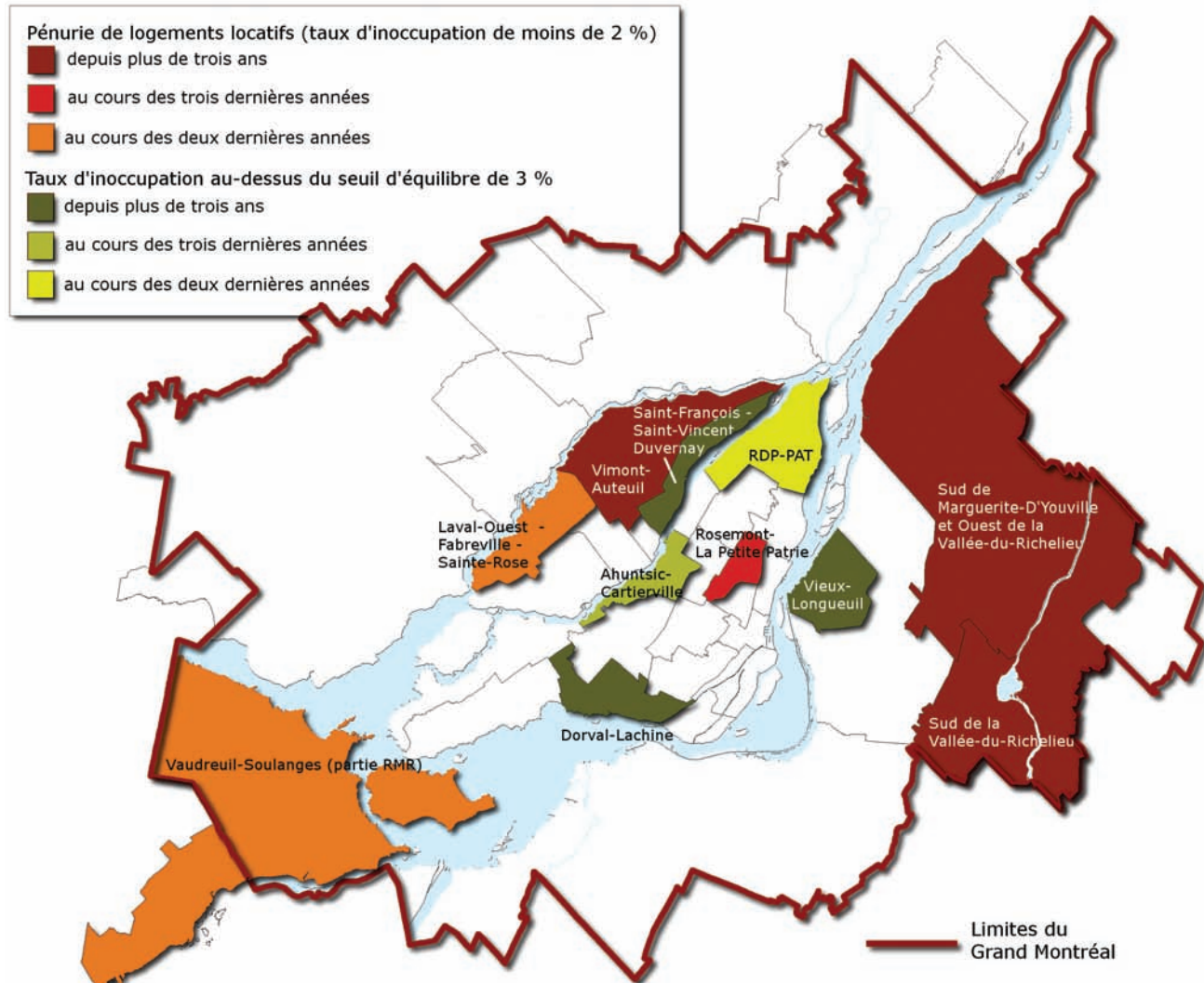
No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2012
Agglomération de Longueuil* 3,8		
30	Vieux-Longueuil	4,4
31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert	3,0
Couronne Sud 2,3		
32	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	4,0
33	Beloil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloil, Varennes, Verchères	1,1
34	Sud de la Vallée-du-Richelieu: Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	1,4
35	Vaudreuil-Soulanges (partie RMR): 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)	1,7

* La municipalité de Saint-Bruno-de-Montarville fait partie de l'agglomération de Longueuil, mais est intégrée à la zone d'enquête 33 de la SCHL, composée par ailleurs de municipalités de la couronne Sud.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2012. Traitement : CMM, 2013.

Pénurie récurrente de logements locatifs dans l'est et l'ouest de la couronne Sud, dans le nord de Laval et dans Rosemont–La Petite-Patrie

Parmi les différentes zones du Grand Montréal, certaines sont touchées par une pénurie récurrente de logements locatifs, et ce, même depuis 2006, qui marquait le retour d'un relatif équilibre du marché locatif dans la région (voir graphique p. 1). C'est le cas de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, où le taux d'inoccupation est demeuré sous la barre des 2 % au cours des trois dernières années (2010-2012). À Laval, une pénurie récurrente de logements locatifs touche le Nord de l'île, en particulier la zone formée des quartiers de Vimont et d'Auteuil, où la pénurie de logements locatifs perdure depuis le début des années 2000. Dans la couronne Sud, le taux d'inoccupation a été de moins de 2 % au cours des deux dernières années dans Vaudreuil-Soulanges (partie RMR de Montréal), mais c'est dans les zones de l'est de la couronne Sud, couvrant une grande partie des MRC de la Vallée-du-Richelieu et de Marguerite-D'Youville, que la pénurie de logements locatifs perdure depuis le plus longtemps. Comme c'est le cas dans Vimont–Auteuil à Laval, le taux d'inoccupation du logement locatif y est sous la barre des 2 % depuis le début des années 2000.

Alors que certaines zones connaissent des pénuries récurrentes de logements locatifs, d'autres présentent un marché locatif avec des taux d'inoccupation dépassant le taux d'équilibre de 3 % depuis plusieurs années. Sur l'île de Montréal, c'est le cas de la zone formée par la ville de Dorval et l'arrondissement de Lachine, où plus de 3 % des logements sont inoccupés année après année depuis 2006. Deux autres arrondissements de la ville de Montréal, soit Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles et Ahuntsic-Cartierville, présentent des taux d'inoccupation de plus de 3 % depuis respectivement deux et trois ans.



Le Grand Montréal présente un marché locatif relativement équilibré en comparaison des autres principales régions métropolitaines canadiennes

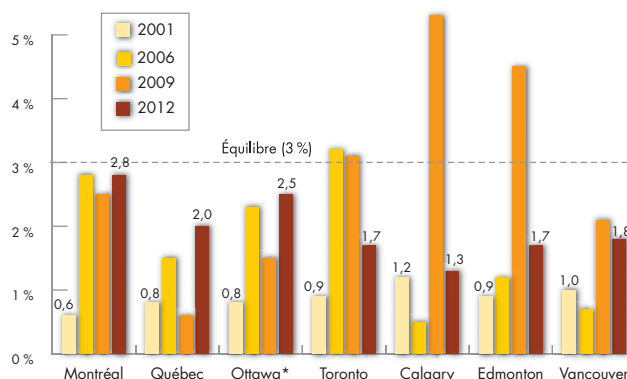
L'équilibre du marché locatif est d'autant plus important pour le Grand Montréal que la région regroupe un nombre et une concentration de ménages locataires parmi les plus élevés en Amérique du Nord. Le Grand Montréal est la cinquième région métropolitaine nord-américaine pour le nombre de ménages locataires (696 000) et la deuxième région en ce qui concerne la proportion de ménages locataires (46,9 %), tout juste derrière la région de New York (47,6 %).

Parmi les principales régions métropolitaines canadiennes, le Grand Montréal présente, depuis le milieu des années 2000, l'un des marchés locatifs les plus équilibrés, avec des taux d'inoccupation légèrement sous la barre des 3 %. Le taux d'inoccupation dans la région connaît également des fluctuations moindres que dans les autres grandes régions métropolitaines canadiennes.

Le Grand Montréal se compare aussi avantageusement aux autres régions métropolitaines canadiennes en ce qui concerne les loyers moyens. C'est ici, comme dans la région de Québec, que l'on retrouve les loyers moyens les plus bas pour les appartements locatifs de deux chambres, soit environ 711 \$ pour la région de Montréal et 741 \$ pour la région de Québec. Dans les cinq autres principales régions métropolitaines canadiennes, les loyers varient de 1 071 \$, à Edmonton, à 1 261 \$, à Vancouver.

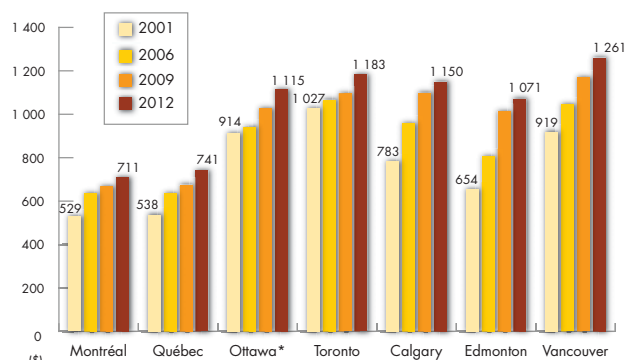
Toutefois, lorsque l'on compare le loyer au revenu disponible des ménages locataires, on constate que le taux d'effort au logement dans le Grand Montréal est comparable aux régions de Québec, de Calgary et d'Edmonton. Ainsi, en 2010, dernière année pour laquelle les données sur le revenu des ménages locataires sont disponibles, la proportion du revenu médian après impôt que devaient consentir les ménages locataires afin de payer le loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher était de 26,1 % dans le Grand Montréal, contre 24,6 % dans la région de Québec, 26,7 % dans la région de Calgary et 26,4 % dans celle d'Edmonton. La situation est toutefois plus difficile pour les ménages locataires des régions de Toronto et de Vancouver, où cette proportion monte à 35,3 % et 38,8 %.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2012



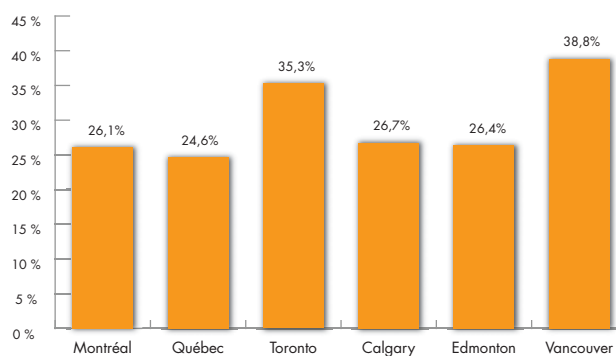
* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2012, compilation spéciale; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2012. Traitement : CMM, 2013.

Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (en dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2012



* 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 2012, compilation spéciale; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2012. Traitement : CMM, 2013.

Part du coût du loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher sur le revenu total médian après impôt des ménages locataires, principales régions métropolitaines canadiennes*, 2010



* La donnée n'est pas disponible pour la région d'Ottawa-Gatineau.
Source : Statistique Canada, *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu*, 2010; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2012.



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.
www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa.pdf
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012). « Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal toujours sous le seuil d'équilibre », *Perspective Grand Montréal*, no 20, 8 p.
www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/20_Perspective.pdf
- » FÉDÉRATION CANADIENNE DES MUNICIPALITÉS (2012). *Complet : tendances dans le logement locatif au Canada*. Rapport en bref du SRQDV. 16 p.
www.fcm.ca/Documents/reports/FCM/No_Vacancy_Trends_in_Rental_Housing_in_Canada_FR.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2012). *L'Observateur du logement au Canada 2012*, 141 p.
www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67709.pdf?fr=1369860521162
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2012). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2012, 12 p.
www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2012_B02.pdf?fr=1369861104068
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2012). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2012, 33 p.
www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2012_A01.pdf?fr=1369861194590

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 2013, plus de 3,8 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal

