



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUIN 2014

Stabilité du taux d'inoccupation des logements locatifs entre 2012 et 2013 à l'échelle de l'ensemble du Grand Montréal, à 2,8 %

Les logements en résidence privée pour personnes âgées et les logements abordables subventionnés représentent près des deux tiers des nouveaux logements locatifs

Forte baisse du taux d'inoccupation dans la couronne Nord et rareté des logements de trois chambres et plus dans presque tous les secteurs

Pénurie récurrente de logements locatifs dans l'est et l'ouest des couronnes et dans Vimont-Auteuil, à Laval

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

DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS : équilibre sur l'île de Montréal, mais pénurie à Laval et dans les couronnes

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 2013, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est demeuré stable, à 2,8 %, et se situe toujours à 0,2 point de pourcentage sous le seuil d'équilibre reconnu de 3 %³. Le Grand Montréal présente ainsi l'un des marchés locatifs les plus équilibrés parmi les principales régions métropolitaines canadiennes.

Toutefois, à l'échelle intramétropolitaine, Laval et les couronnes sont en situation de pénurie. Certaines zones situées dans ces secteurs sont d'ailleurs 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 des couronnes et dans le nord-est de Laval.

De plus, de façon générale, la rareté des logements locatifs demeure problématique pour les familles à la recherche d'un logement locatif de trois chambres et plus.

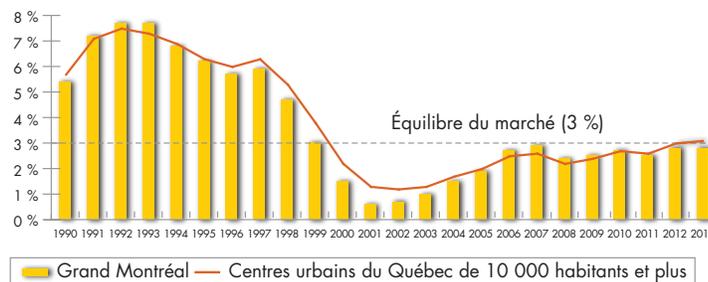
Bien que les mises en chantier de logements locatifs aient légèrement augmenté en 2013 comparativement à 2012, leur proportion parmi l'ensemble de mises en chantier résidentielles est toujours en dessous des 20 %. Pour la période allant de 2004 à 2013, il est estimé qu'environ 30 % des logements locatifs construits étaient des logements abordables subventionnés et qu'environ 30 % étaient des logements en résidence privée pour personnes âgées.

Stabilité du taux d'inoccupation à 2,8 %

Entre l'automne 2012 et l'automne 2013, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est demeuré stable, 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 2013, le taux d'inoccupation des logements locatifs pour les centres urbains québécois pris dans leur ensemble est légèrement plus élevé, à 3,1 %. Parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises, seule la région de Québec présente un marché du logement locatif plus serré que celui du Grand Montréal, avec des taux d'inoccupation de 2,3 %.

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2013



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1990 à octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

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 de l'*Enquête sur les logements locatifs* réalisée chaque automne par la SCHL et portant sur les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

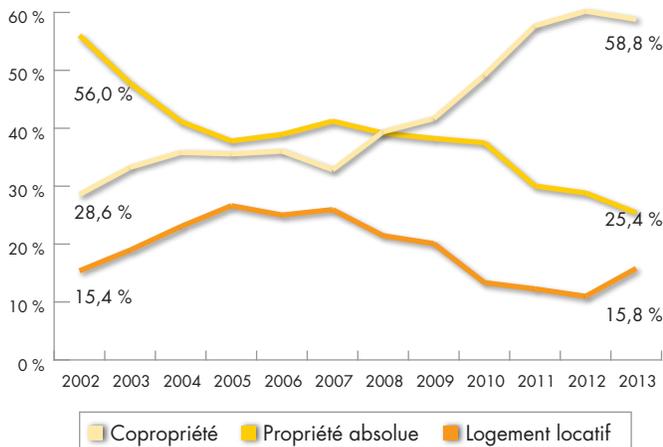
3 Pour plus de détails sur le seuil d'équilibre en matière de taux d'inoccupation des logements locatifs, voir l'encadré en page 4.



Légère hausse des mises en chantier de logements locatifs

Alors que les mises en chantier de logements en copropriété et des logements en propriété absolue (maisons individuelles, jumelées ou en rangée) ont fortement diminué dans le Grand Montréal entre 2012 et 2013, les mises en chantier de logements locatifs ont, pour leur part, légèrement augmenté, passant de 2 114 mises en chantier, en 2012, à 2 303 mises en chantier, en 2013. Cette dernière année, les mises en chantier de logements locatifs représentaient 15,8 % de l'ensemble des mises en chantier résidentielles alors qu'en 2012, cette proportion était à son plus bas depuis les dix dernières années, à 11 %.

Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2013

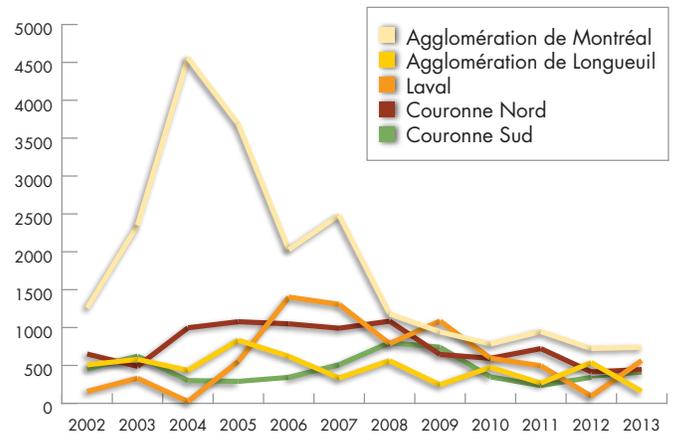


Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier*, 2002 à 2013, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2014.

L'augmentation des mises en chantier de logements locatifs observée à l'échelle du Grand Montréal en 2013 est due plus spécifiquement à la hausse des mises en chantier pour ce type de logement à Laval, où leur nombre est passé de 95, en 2012, à 564 en 2013.

Des 2 303 logements locatifs construits dans le Grand Montréal en 2013, près du tiers (32,1 %) est localisé dans l'agglomération de Montréal, 24,5 % à Laval, 19,3 % dans la couronne Nord, 17,2 % dans la couronne Sud et 6,9 % dans l'agglomération de Longueuil.

Mises en chantier de logements locatifs, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2002 à 2013



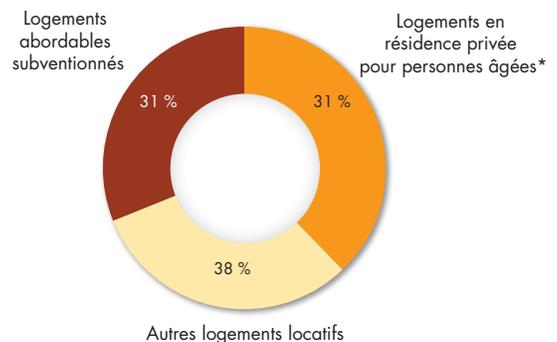
Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier*, 2002 à 2013, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2014.

Les logements en résidence privée pour personnes âgées et les logements abordables subventionnés représentent près des deux tiers des nouveaux logements locatifs

À partir des relevés des mises en chantier de la SCHL et de données fournies par la Société d'habitation du Québec (SHQ), on peut estimer qu'environ 30 % des logements locatifs construits entre 2004-2012 sont des logements abordables subventionnés, construits dans le cadre du programme AccèsLogis et Logement abordable Québec (LAQ)⁴. Ceux-ci sont les principaux programmes ayant mené à la construction de logements sociaux et abordables au Québec depuis 1997⁵.

Selon les estimations de la SCHL, la proportion de mises en chantier de logements en résidence pour personnes âgées dans l'ensemble des mises en chantier locatives a été d'environ 43 % pour la période 2004-2012. Lorsqu'on y soustrait le nombre de logements abordables subventionnés destinés aux personnes âgées, cette proportion tombe à environ 30 %.

Proportion estimative des mises en chantier de logements locatifs par grande catégorie, période 2004-2013



* Logements en résidence privée pour personnes âgées de 20 logements et plus qui ne sont pas des logements abordables subventionnés

Sources : estimation de la CMM réalisée à partir de compilations spéciales de la SCHL et de la SHQ.
Traitement : CMM, 2014.

4 Les logements du programme AccèsLogis et Logement abordable Québec (LAQ) situés sur le territoire de la CMM et dont la date d'engagement définitive va de 2004 à 2013 ont été retenus pour le calcul de cette proportion. Alors que le programme Accès Logis a été créé en 1997 et est toujours actif, le programme Logement abordable Québec a été créé en 2001, sa dernière programmation remonte à 2004, et les derniers projets du programme ont été réalisés en 2010 (date d'engagement définitive).

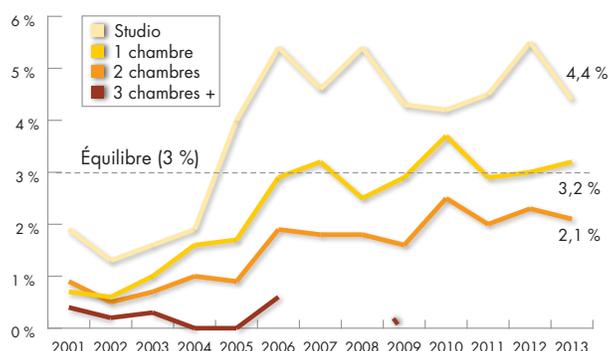
5 Pour plus de détails sur la question, nous vous invitons à consulter le 3^e numéro des *Cahiers métropolitains* portant sur l'offre et les besoins de logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal.

Diminution des écarts entre le taux d'inoccupation des logements locatifs de petite et de grande tailles

Sur le marché locatif privé 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 2013). Bien que les écarts entre le taux d'inoccupation des petits et des grands logements locatifs aient augmenté entre 2011 et 2012, cette tendance ne s'est pas maintenue entre 2012 et 2013, alors que le taux d'inoccupation des studios a diminué et celui des logements de 3 chambres et plus a légèrement augmenté.

En 2013, comme en 2012, 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 600 \$ par mois. Dans ce segment de marché, la disponibilité des studios est relativement élevée (taux d'inoccupation de 4,4 %) alors que les logements de trois chambres et plus, qui pourraient convenir aux familles à faible revenu avec enfants, sont toujours presque inexistants. Il est également très difficile de trouver un logement locatif disponible à la location à loyer intermédiaire, soit entre 600 \$ et 733 \$ par mois, de deux chambres et plus. Par contre, le marché des logements à loyer supérieur, soit des logements dont le loyer est de plus de 733 \$, est relativement équilibré, quelle que soit la taille du logement.

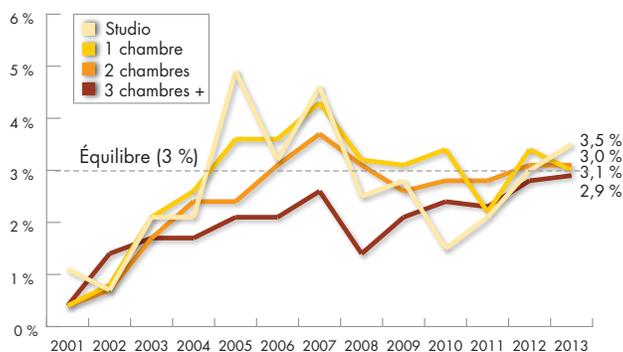
Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2013



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données pour 2007 et 2008, et pour 2010 à 2013, pour les logements de trois chambres et plus.

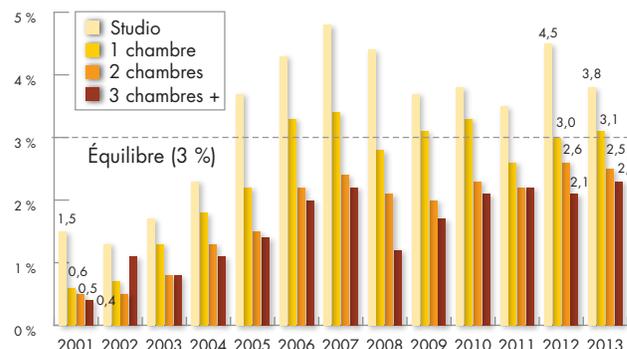
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2013



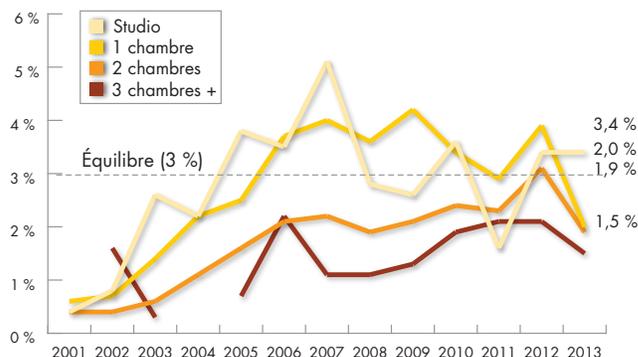
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2013



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2013



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 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

Les gammes de loyers

Le seuil des gammes de loyers est déterminé en fonction des terciles de loyers de l'ensemble des logements locatifs privés 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 2013, 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 733 \$, et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 733 \$.

Forte baisse du taux d'inoccupation dans la couronne Nord et rareté des logements de trois chambres et plus dans presque tous les secteurs géographiques de la région

Dans l'agglomération de Montréal, qui regroupe environ les trois quarts (72,8 %) des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation est en progression depuis 2011 et a atteint 2,9 % en 2013.

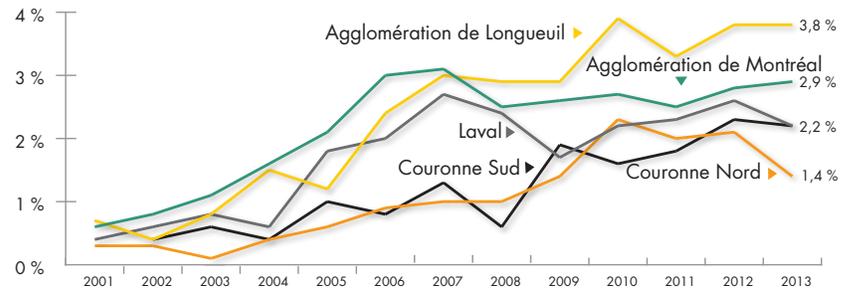
Depuis 2008, l'agglomération de Longueuil, où demeurent 8,7 % des ménages locataires de la région, est le secteur géographique du Grand Montréal où le taux d'inoccupation est le plus élevé. Ce taux est demeuré stable entre 2012 et 2013, à 3,8 %, et demeure donc au-dessus du seuil d'équilibre de 3 %.

Dans la couronne Sud, où demeurent 4,8 % des ménages locataires de la région, et à Laval, où demeurent 6,7 % des ménages locataires de la région, le taux d'inoccupation demeure très bas, à 2,2 %, et a diminué comparativement à 2012.

La couronne Nord, où demeurent 6,9 % des ménages locataires de la région, connaît quant à elle une importante pénurie de logements locatifs. Entre 2012 et 2013, le taux d'inoccupation des logements locatifs y est passé de 2,1 % à 1,4 %.

D'un secteur géographique à l'autre, on observe que le taux d'inoccupation tend à diminuer en fonction du nombre de chambres. À Laval et dans les couronnes, qui ont des taux d'inoccupation globale très bas, on constate une forte disponibilité des logements en studio (logement ne disposant pas de chambre fermée). Dans l'agglomération de Longueuil, les logements locatifs d'une seule chambre, en particulier ceux à faible loyer (moins de 600 \$ par mois), présentent des taux d'inoccupation importants, excédant les 5 %. En ce qui concerne les logements de trois chambres et plus, leur taux d'inoccupation demeure très bas dans chacun des secteurs géographiques, à l'exception de l'agglomération de Longueuil, où il se situe autour du point d'équilibre (3,2 %). Toutefois, pour ce secteur géographique, les logements de trois chambres et plus à faible loyer ou à loyer intermédiaire sont presque inexistantes et leurs taux d'inoccupation ne sont pas disponibles pour des questions de fiabilité statistique.

Taux d'inoccupation, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2013



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

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, 2013

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

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2013, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.

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, le quartier Hochelaga-Maisonneuve-Centre-Sud et l'arrondissement de LaSalle connaissent une pénurie de logements locatifs, avec des taux d'inoccupation de respectivement 1,5 % et 1,6 %. Plusieurs autres zones centrales de l'île présentent des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3 % alors que dans certaines autres zones, les taux d'inoccupation dépassent les 4 %. C'est le cas dans l'arrondissement d'Ahuentsic-Cartierville, dans la zone Dorval-Lachine et dans celle de Baie-d'Urfé-Beaconsfield-Kirkland-Pointe-Claire-Senneville-Sainte-Anne-de-Bellevue.

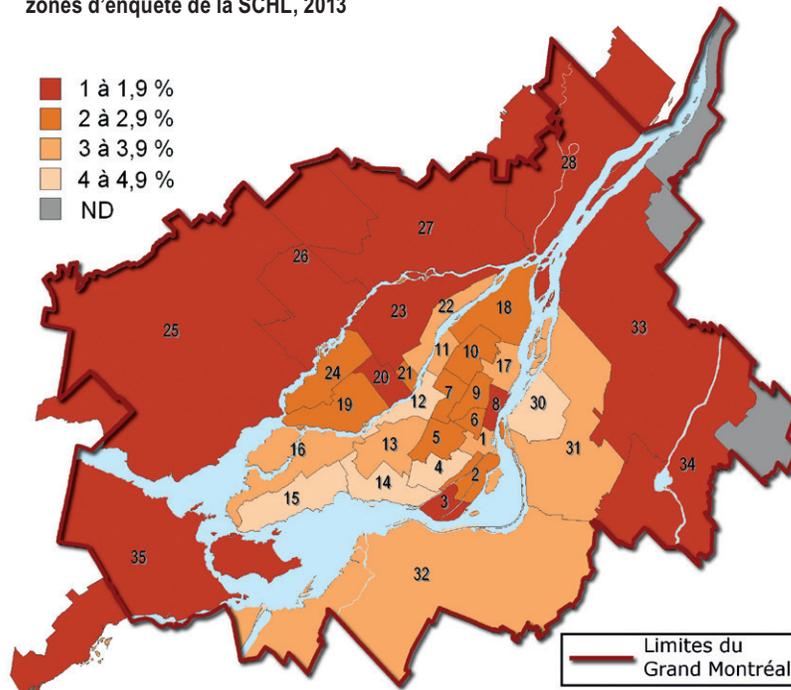
Dans l'agglomération de Longueuil, le Vieux-Longueuil, qui regroupe environ 60 % de l'ensemble des logements locatifs de ce secteur géographique, présente, encore cette année, l'un des taux d'inoccupation les plus élevés de la région, soit 4,2 %. Ailleurs dans l'agglomération de Longueuil, le marché locatif demeure relativement équilibré, avec un taux d'inoccupation de 3,3 %.

À Laval, les logements locatifs sont particulièrement rares dans les zones de Laval-des-Rapides (1,6 %) et de Vimont-Auteuil (1,8 %). Seule la zone Saint-François-Saint-Vincent-Duvernay présente un taux d'inoccupation de plus de 3 %.

Dans la couronne Nord, les quatre zones présentent une pénurie de logements locatifs, avec des taux d'inoccupation qui n'excèdent pas 1,5 %.

Enfin, dans la couronne Sud, la zone regroupant la municipalité de Beauharnois et la MRC de Roussillon (zone 32) présente un taux d'inoccupation correspondant au seuil d'équilibre du marché (3,1 %) 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, 2013



No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2013	No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2013	No sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2013
	Agglomération de Montréal	2,9	14	Dorval / Lachine	4,4		Agglomération de Longueuil*	3,8
1	Centre-ville de Montréal / Île-des-Sœurs	3,0	15	Ouest de l'île (partie Sud)	4,3	30	Vieux-Longueuil	4,2
2	Sud-Ouest / Verdun	2,7	16	Ouest de l'île (partie Nord)	3,8	31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Saint-Hubert, Saint-Lambert	3,3
3	LaSalle	1,6	17	Mercier (Mtl)	3,2		Couronne Sud	
4	Notre-Dame-de-Grâce / Côte-Saint-Luc / Hampstead / Westmount, Montréal-Ouest	4,2	18	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles / Montréal-Est	2,6	32	MRC de Roussillon / Beauharnois	3,1
5	Côte-des-Neiges / Mont-Royal / Outremont	2,3		Laval	2,2		Sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	1,6
6	Le Plateau-Mont-Royal	2,7	19	Chomedey / Sainte-Dorothée	2,4	33	Sud de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	1,5
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	2,5	20	Laval-des-Rapides	1,6	34	MRC de Vaudreuil-Soulanges (partie RMR)	1,4
8	Hochelaga-Maisonneuve / Centre-Sud	1,5	21	Pont-Viau	2,6			
9	Rosemont-La Petite-Patrie	2,1	22	Saint-François / Saint-Vincent / Duvernay	3,6			
10	Anjou / Saint-Léonard	2,4	23	Vimont / Auteuil	1,8			
11	Montréal-Nord	3,4	24	Laval-Ouest / Fabreville / Sainte-Rose	2,2			
12	Ahuentsic-Cartierville	4,5		Couronne Nord	1,4			
13	Saint-Laurent	3,9	25	MRC de Deux-Montagnes / Mirabel	1,5			
			26	MRC de Thérèse-De Blainville	1,5			
			27	MRC des Moulins	1,1			
			28	MRC de L'Assomption / Lavaltrie	1,2			

* 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 2013. Traitement : CMM, 2014.

Pénurie récurrente de logements locatifs dans l'est et l'ouest des deux couronnes et dans le nord-est de Laval

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 à un relatif équilibre du marché locatif dans la région (voir graphique en p. 1).

C'est le cas dans le nord-est de Laval, dans 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 trois dernières années dans Vaudreuil-Soulanges (partie RMR de Montréal), mais c'est dans les zones de l'est de la couronne Sud, couvrant le sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et le centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, que la pénurie de logements locatifs perdure depuis le plus longtemps, soit depuis le début des années 2000.

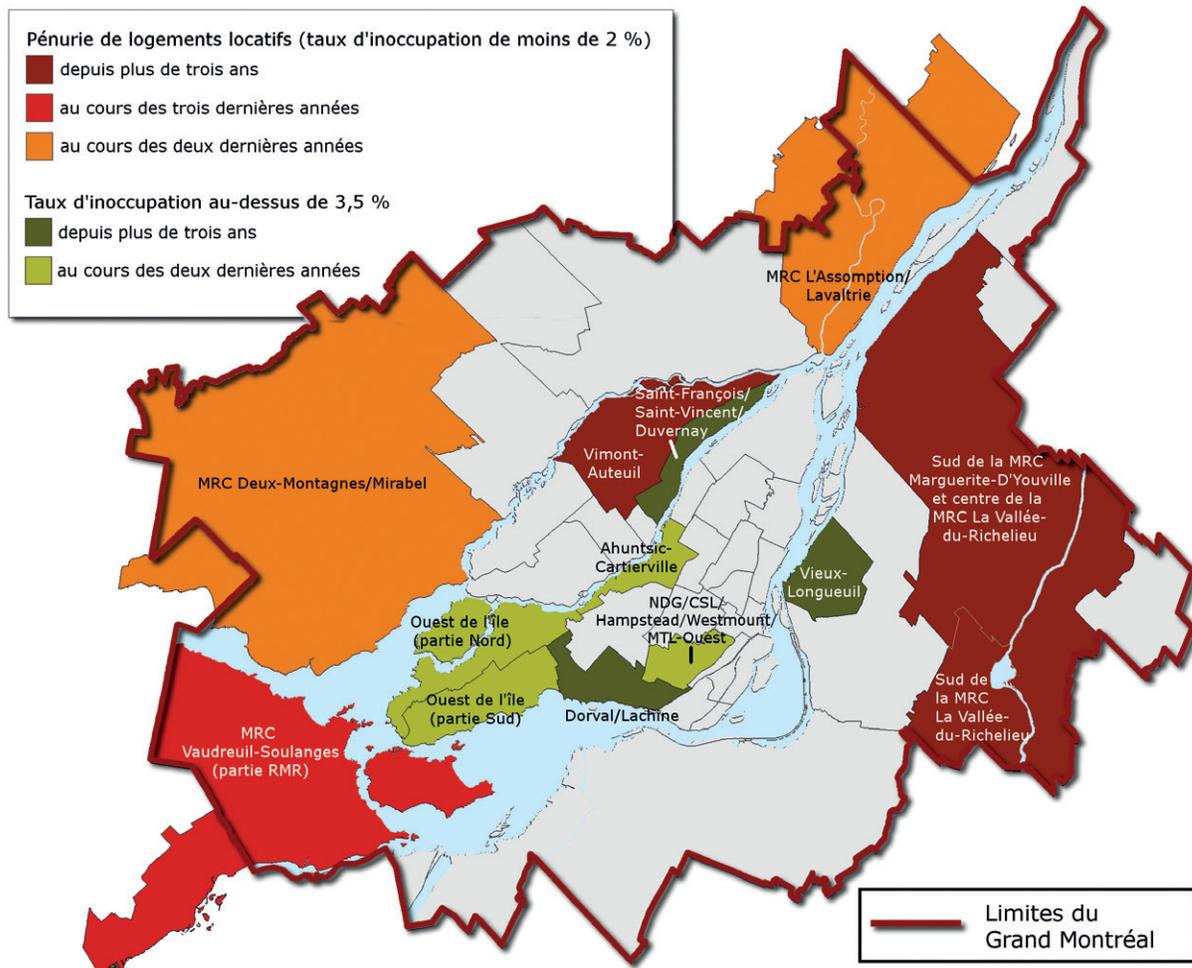
Dans la couronne Nord, la zone formée de Mirabel et de la MRC de Deux-Montagnes de même que celle formée de la MRC de L'Assomption et de la municipalité de Lavaltrie ont connu une pénurie de logements locatifs ces deux dernières années.

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 du marché depuis plusieurs années. Sur l'île de Montréal, c'est le cas notamment de la zone formée par la ville de Dorval et par l'arrondissement de Lachine, où plus de 3,5 % des logements sont inoccupés année après année depuis 2006.

Dans l'agglomération de Longueuil, c'est le cas dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, où plus de 3,5 % des logements sont inoccupés année après année là aussi depuis 2006.

Enfin, à Laval, c'est le cas de la zone composée des quartiers de Saint-François, de Saint-Vincent et de Duvernay, où plus de 3,5 % des logements sont inoccupés année après année depuis 2010.

À noter que bien que le taux d'inoccupation dépasse le seuil d'équilibre depuis plusieurs années dans ces zones, celui-ci demeure bien en deçà de la situation qui prévalait dans les années 1990 (voir graphique en page 1). Rappelons qu'en 2013, aucune zone ne présente un taux d'inoccupation qui excède 4,5 %.



Le Grand Montréal présente un marché locatif relativement équilibré comparativement aux autres principales régions métropolitaines canadiennes

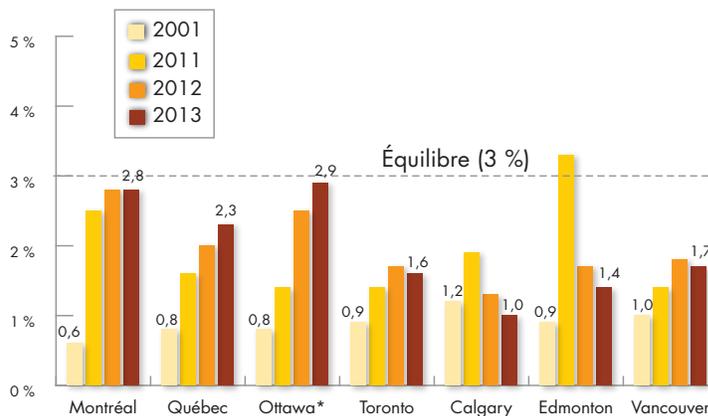
L'équilibre du marché locatif est d'autant plus important pour le Grand Montréal que la région présente l'une des plus fortes proportions de ménages locataires en Amérique du Nord. En effet, le Grand Montréal est la cinquième région en ce qui concerne la proportion de ménages locataires (45,3 %), non loin derrière les régions de San Francisco (46,3 %), de San Diego (46,7 %), de New York (48,9 %) et de Los Angeles (50,8 %).

Au Canada, le Grand Montréal présente, avec Ottawa, le marché locatif le plus équilibré, avec un taux d'inoccupation légèrement sous la barre des 3 % en 2013. 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 et dans la région de Québec que l'on retrouve les loyers moyens les plus bas pour les appartements locatifs de deux chambres, soit 730 \$ pour la région de Montréal et 757 \$ pour la région de Québec. Dans les cinq autres principales régions métropolitaines canadiennes, les loyers varient de 1 132 \$, dans la région d'Ottawa (partie ontarienne), à 1 281 \$, dans la région de 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, les données les plus récentes démontrent que le coût du loyer médian dans la région de Montréal représente 22,5 % du revenu total médian après impôt des ménages locataires, contre 21,6 % dans la région de Québec, 24,3 % dans la région de Calgary et 25,6 % dans celle d'Edmonton. La situation est toutefois plus difficile pour les ménages locataires des régions de Vancouver et de Toronto, où cette proportion monte à 29,4 % et 30,8 %.

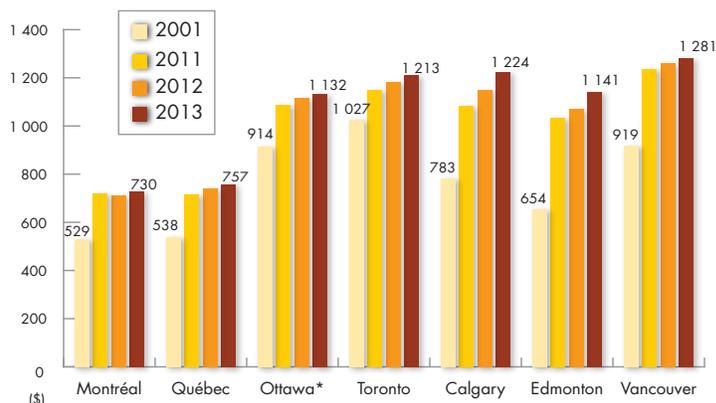
Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2013



* 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 2013. Traitement : CMM, 2014.

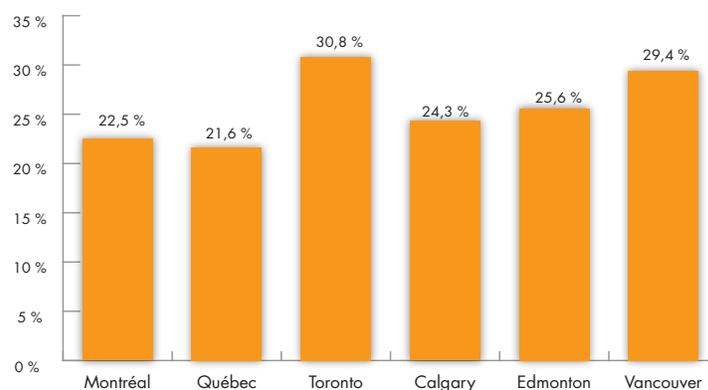
Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (en dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2013



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

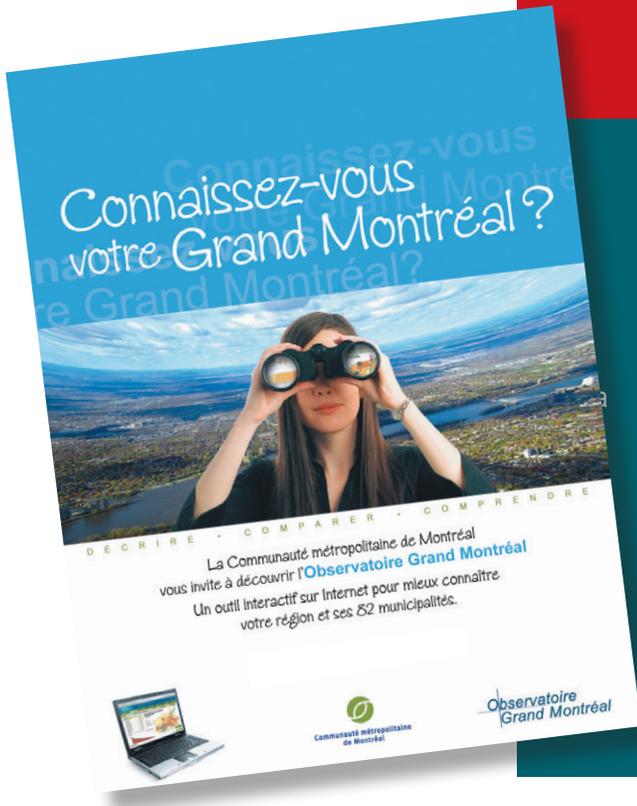
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2013. Traitement : CMM, 2014.

Proportion du coût du loyer médian des logements locatifs sur le revenu total médian après impôt des ménages locataires, principales régions métropolitaines canadiennes, 2011



* La donnée n'est pas disponible pour la région d'Ottawa-Gatineau.

Sources : Statistique Canada, *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu 2011*; SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2011, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2014.



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.

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 (2013). « Disponibilité des logements locatifs : hausse du taux d'inoccupation malgré une pénurie récurrente dans certains secteurs », *Perspective Grand Montréal*, no 23, 8 p.
www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/23_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 (2013). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2013, 12 p. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2013_B02.pdf?fr=1400098266925
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2013). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2013, 32 p.
http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2013_A01.pdf?fr=1387307576472
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2014). *L'Observateur du logement au Canada 2013*, 198 p.
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67990.pdf?fr=140009723279>

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 2014, plus de 3,8 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal

