



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUIN 2015

Hausse du taux d'occupation des logements locatifs de 2,8 % à 3,4 % entre 2013 et 2014

La hausse des mises en chantier de logements locatifs se maintient et se concentre principalement dans l'agglomération de Montréal

Le taux d'occupation des logements locatifs de grande taille demeure sous le seuil d'équilibre du marché

Pénurie récurrente de logements locatifs dans la couronne Nord et dans le nord-est de Laval

Le Grand Montréal présente un des taux d'occupation des logements locatifs les plus équilibrés parmi les principales régions métropolitaines canadiennes

LOGEMENTS LOCATIFS : le taux d'occupation augmente dans le Grand Montréal, bien que la pénurie persiste dans la couronne Nord et à Laval

Résumé – Le taux d'occupation, 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. Chaque année, le bulletin *Perspective Grand Montréal* présente un numéro sur le taux d'occupation 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. La plupart de ces données proviennent d'une compilation spéciale réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le compte de la CMM².

En 2014, le taux d'occupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est passé à 3,4 %, franchissant ainsi le seuil d'équilibre de 3 % pour la première fois depuis 1998. Ce taux est également l'un des plus équilibrés parmi les principales régions métropolitaines canadiennes.

Malgré la hausse du taux d'occupation dans l'ensemble du Grand Montréal, celui-ci demeure sous le seuil d'équilibre du marché à Laval et dans la couronne Nord. On constate d'ailleurs une pénurie récurrente de logements locatifs dans certaines zones de ces deux grands secteurs.

Le taux d'occupation des logements de trois chambres et plus demeure sous le seuil d'équilibre de 3 %, plus spécifiquement pour les logements locatifs à faible loyer et à loyer intermédiaire, catégories de logements qui pourraient convenir à des familles à revenu faible ou modeste avec enfants.

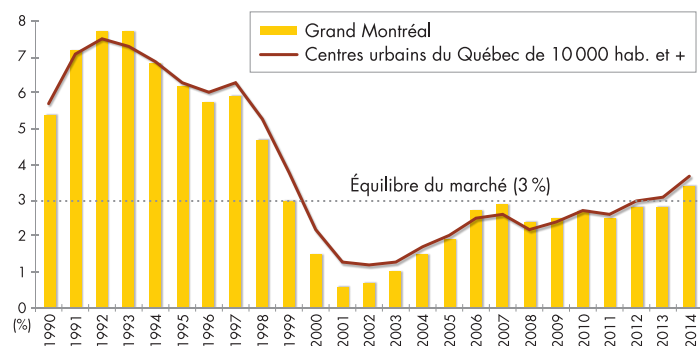
La hausse des mises en chantier de logements locatifs s'est poursuivie en 2014 et celles-ci se sont concentrées à 56,4 % dans l'agglomération de Montréal. Ce sont notamment les logements destinés aux personnes âgées qui alimentent cette hausse.

Hausse du taux d'occupation entre 2013 et 2014

Entre l'automne 2013 et l'automne 2014, le taux d'occupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est passé de 2,8 % à 3,4 %, franchissant le seuil reconnu d'équilibre du marché de 3 % pour la première fois depuis 1998. Suivant la même tendance, le taux d'occupation des logements locatifs pour l'ensemble des centres urbains québécois de 10 000 habitants et plus a aussi augmenté en 2014 pour atteindre 3,7 %.

En ce qui concerne les régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises, encore cette année, seule la région de Québec présente un marché du logement locatif plus serré que celui du Grand Montréal, avec un taux d'occupation de 3,1 %.

Taux d'occupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2014



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1990 à octobre 2014, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2015.

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. Toutefois, contrairement à la RMR, 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, mais comprend les municipalités de Contrecoeur, de Calixa-Lavallée et de Saint-Jean-Baptiste. En 2014, la population de la RMR de Montréal était estimée à 4 027 000 habitants, tandis que le Grand Montréal comptait 3 830 000 habitants.

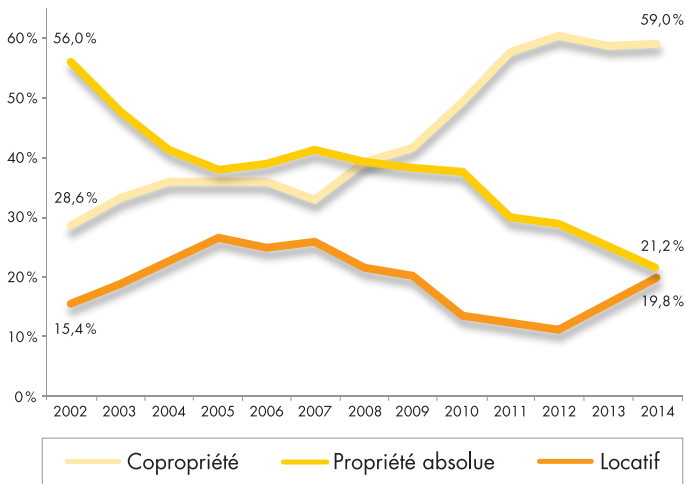
2 Les données de cette compilation sont tirées de l'*Enquête sur les logements locatifs* réalisée chaque automne par la SCHL et portant sur les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.



La hausse des mises en chantier de logements locatifs se maintient

Après deux années de recul, les mises en chantier résidentielles ont crû considérablement entre 2013 et 2014, passant de 14 553 à 17 205 unités. Ce sont les logements en copropriété et les logements locatifs qui alimentent cette hausse. Les mises en chantier de logements locatifs sont passées de 2 303 à 3 414 unités entre 2013 et 2014. À 19,8 %, leur part dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles rejoint presque celle des logements en propriété absolue qui est de 21,2 %. La hausse des mises en chantier de logements locatifs dans le Grand Montréal est principalement attribuable aux logements destinés aux personnes âgées.

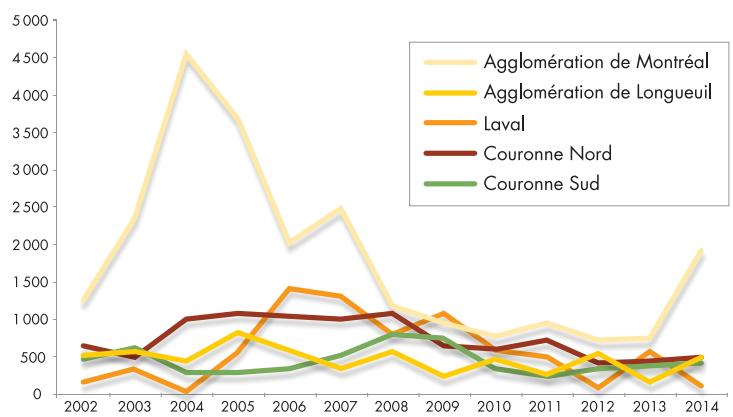
Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2014



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2014*, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

Cette hausse des mises en chantier de logements locatifs s'est principalement concentrée dans l'agglomération de Montréal, où elles sont passées de 739 unités en 2013 à 1 924 unités en 2014. Ce secteur canalise 56,4 % des mises en chantier de logements locatifs de l'ensemble de la région. L'agglomération de Longueuil a aussi connu une hausse des mises en chantier de logements locatifs, alors qu'elles sont demeurées stables dans les couronnes. À Laval, les mises en chantier de logements locatifs ont considérablement diminué entre 2013 et 2014, passant de 564 à 104 unités.

Mises en chantier de logements locatifs, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2002 à 2014



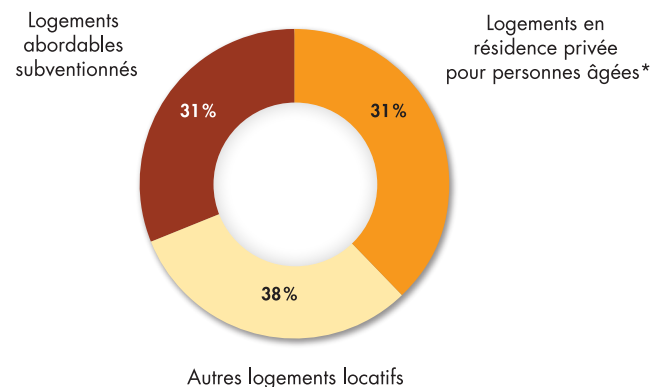
Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2014*, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

Les logements en résidence privée pour personnes âgées et les logements abordables subventionnés représentent plus de 60 % 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 estime qu'environ 30 % des logements locatifs construits entre 2004-2014 sont des logements abordables subventionnés, construits principalement dans le cadre du programme AccèsLogis³. Ce programme permet la réalisation de coopératives et d'OBNL d'habitation.

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 2004-2014. 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, 2004-2014



* Logements en résidence privée de 20 unités 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, 2015.

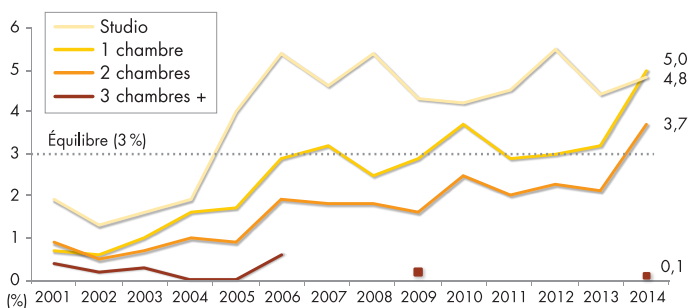
³ Les logements subventionnés retenus sont ceux dont la date d'engagement définitif se situe entre 2004 et 2014. Ces projets ont été principalement réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis, toujours en vigueur, mais certains l'ont été dans le cadre du programme Logement abordable Québec, créé en 2001 et dont la dernière programmation remonte à 2004. Pour plus de précisions à cet égard, 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 : www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/cahiersMetropolitains_no03.pdf

Le taux d'inoccupation des logements locatifs de grande taille demeure sous le seuil d'équilibre du marché

Malgré une hausse généralisée des taux d'inoccupation des logements locatifs de toutes tailles, les logements de trois chambres et plus affichent encore en 2014 un taux d'inoccupation inférieur au seuil reconnu d'équilibre du marché (2,5 %). Les grands logements demeurent plus rares sur le marché que les logements de petite taille. Les studios et les logements d'une chambre à coucher affichent des taux d'inoccupation de plus de 4 %, tandis que les logements de deux chambres atteignent tout juste le seuil d'équilibre de 3 %.

Entre 2013 et 2014, presque tous les logements locatifs ont vu leur taux d'inoccupation augmenter, peu importe leur taille et leur catégorie de loyer. Une exception demeure : les logements disponibles de trois chambres et plus à faible loyer, qui pourraient convenir aux familles à faible revenu avec enfants, sont toujours très rares, avec un taux d'inoccupation de 0,1 %. Toujours dans la tranche des logements locatifs à faible loyer, l'écart entre les petits et les grands logements reste particulièrement important. Dans ce segment, la disponibilité des studios et des logements d'une chambre à coucher est assez élevée, avec des taux d'inoccupation de 4,8 % et de 5 % respectivement. Il est également difficile de trouver un logement disponible de trois chambres et plus à loyer intermédiaire (taux d'inoccupation de 2,2 %). Quant aux logements à loyer supérieur, ils affichent des taux d'inoccupation dépassant le seuil d'équilibre de 3 %, peu importe leur taille.

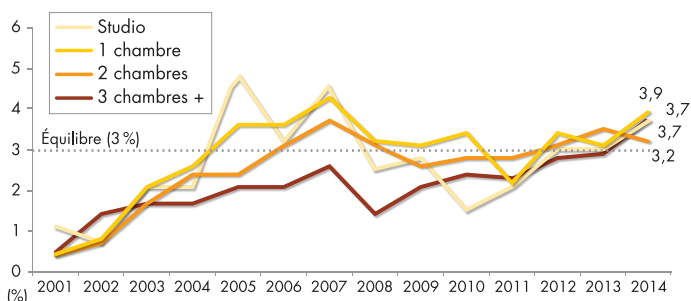
Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2014



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.

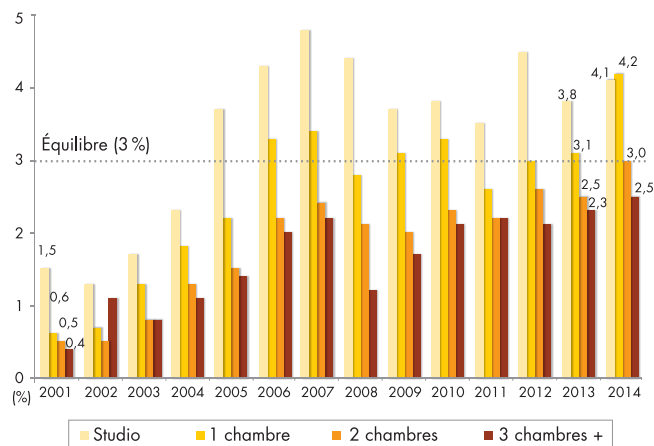
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2014, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2014



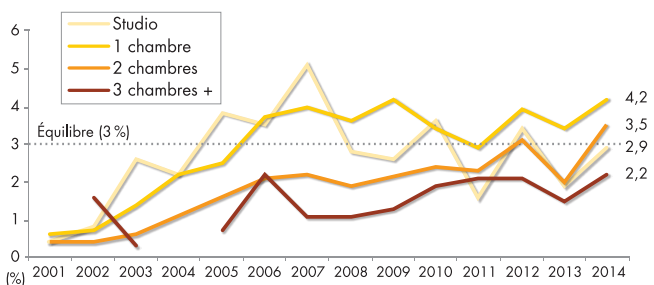
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2014, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2014



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2014, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2014



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 2014, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2015.

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 2014, 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 750 \$, et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 750 \$.

Rareté des logements locatifs disponibles dans la couronne Nord et à Laval pour presque toutes les tailles de logements

Tous les grands secteurs de la région ont vu leur taux d'inoccupation augmenter entre 2013 et 2014 à l'exception de la Ville de Laval, où il est resté stable à 2,2%. Avec la couronne Nord, il s'agit du seul secteur dont les taux d'inoccupation demeurent sous le seuil d'équilibre de 3%, et ce, depuis au moins 2001. Laval et la couronne Nord abritent respectivement 6,7% et 6,9% des ménages locataires de la région.

Près des trois quarts des ménages locataires (72,8%) demeurent dans l'agglomération de Montréal, où le taux d'inoccupation des logements est passé de 2,9% en 2013 à 3,5% en 2014, franchissant ainsi le seuil d'équilibre de 3% pour la première fois depuis 2007.

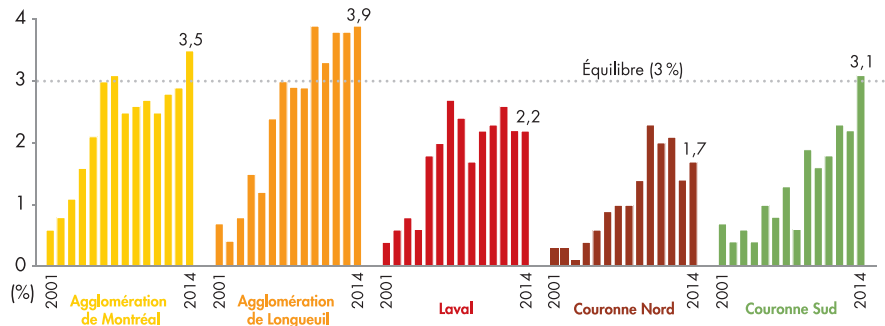
Affichant une croissance importante entre 2013 et 2014, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la couronne Sud, où demeurent 4,8% des ménages locataires de la région, a tout juste dépassé le seuil d'équilibre de 3%, sortant ainsi d'une longue période de rareté des logements locatifs observable depuis 2001.

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 a légèrement augmenté entre 2013 et 2014, passant de 3,8% à 3,9%.

En 2014, dans la plupart des secteurs du Grand Montréal, le taux d'inoccupation des logements locatifs tend généralement à diminuer avec l'augmentation de la taille des logements.

Dans la couronne Nord, qui connaît une rareté récurrente de logements locatifs depuis plusieurs années, on retrouve des taux d'inoccupation très faibles dans la quasi-totalité des catégories de logement. À l'inverse, l'agglomération de Longueuil affiche des taux d'inoccupation au-dessus du seuil d'équilibre de 3% dans presque toutes les catégories de logement.

Taux d'inoccupation, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2014



Source: SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2014, compilation spéciale.
Traitement: CMM, 2015.

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, 2014

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

** Pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir ces données.

Source: SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2014, compilation spéciale.
Traitement: CMM, 2015.

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

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, seul le quartier de Mercier connaît une pénurie de logements locatifs avec un taux d'inoccupation de 1,3%. Certains autres secteurs présentent des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3%, notamment le Plateau-Mont-Royal (2,2%), Anjou/Saint-Léonard (2,7%) et Ahuntsic-Cartierville (2,7%). D'un autre côté, certaines zones affichent des taux d'inoccupation de plus de 4%, notamment LaSalle et Dorval/Lachine, de même que l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, qui a vu son taux d'inoccupation plus que doubler entre 2013 et 2014 pour s'établir à 4,5%.

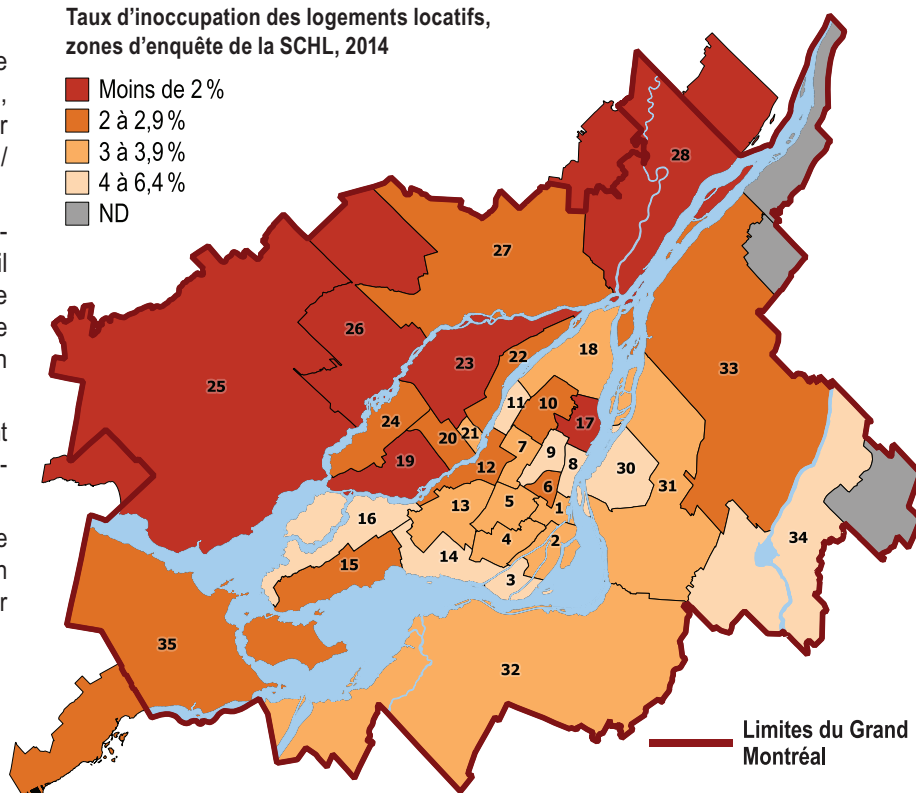
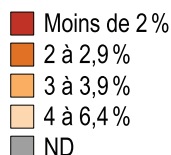
Les deux zones situées dans l'agglomération de Longueuil dépassent le seuil d'équilibre de 3%, soit 4,1% pour le Vieux-Longueuil et 3,7% pour la zone composée de Boucherville/Brossard/Greenfield Park/Saint-Hubert/Saint-Lambert.

À Laval, seul le secteur de Pont-Viau (3,5%) affiche un taux d'inoccupation qui dépasse le seuil d'équilibre. Les secteurs de Vimont/Auteuil et de Chomedey/Sainte-Dorothée connaissent une pénurie de logements locatifs avec des taux d'inoccupation de 0,9% et 1,8% respectivement.

Dans la couronne Nord, les quatre zones se trouvent en pénurie de logements locatifs, leurs taux d'inoccupation oscillant entre 1,6% et 2%.

Enfin, dans la couronne Sud, seule la zone du sud de La Vallée-du-Richelieu affiche un taux d'inoccupation dépassant 4%. Les trois autres zones de ce secteur présentent un marché locatif relativement équilibré.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2014



N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2014
Agglomération de Montréal		
1	Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs	3,9
2	Sud-Ouest/Verdun	3,0
3	LaSalle	4,3
4	Notre-Dame-de-Grâce/Côte Saint-Luc/Hampstead/Westmount/Montréal-Ouest	3,9
5	Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont	3,3
6	Plateau-Mont-Royal	2,2
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	3,4
8	Hochelaga-Maisonneuve/Centre-Sud	4,0
9	Rosemont–La Petite-Patrie	4,5
10	Anjou/Saint-Léonard	2,7
11	Montréal-Nord	5,4
12	Ahuntsic-Cartierville	2,7
13	Saint-Laurent	3,5

N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2014
14	Dorval/Lachine	6,4
15	Ouest de l'île (partie sud)	2,9
16	Ouest de l'île (partie nord)	4,1
17	Mercier (Mt)	1,3
18	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est	3,7
Laval		
19	Chomedey/Sainte-Dorothée	1,8
20	Laval-des-Rapides	2,6
21	Pont-Viau	3,5
22	Saint-François/Saint-Vincent/Duvernay	2,7
23	Vimont/Auteuil	0,9
24	Laval-Ouest/Fabreville/Sainte-Rose	2,2
Couronne Nord		
25	MRC de Deux-Montagnes/Mirabel	1,7
26	MRC de Thérèse-De Blainville	1,6
27	MRC des Moulins	2,0
28	MRC de L'Assomption/Lavaltrie	1,6

N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2014
Agglomération de Longueuil*		
30	Vieux-Longueuil	4,1
31	Boucherville/Brossard/Greenfield Park/Saint-Hubert/Saint-Lambert	3,7
Couronne Sud		
32	MRC de Roussillon/Beauharnois	3,3
33	Sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	2,6
34	Sud de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	4,3
35	MRC de Vaudreuil-Soulanges (partie RMR)	2,6

* 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.

Pénurie récurrente de logements locatifs dans la couronne Nord et dans le nord-est de Laval

Parmi les différentes zones du Grand Montréal, certaines sont touchées par une pénurie récurrente de logements locatifs, affichant des taux d'inoccupation de 2 % et moins, et ce, même depuis 2006 qui marquait le retour à un relatif équilibre du marché locatif dans la région (voir graphique en page 1).

C'est le cas dans le nord-est de Laval, de la zone formée des quartiers de Vimont et d'Auteuil, où la pénurie de logements locatifs perdure depuis le début des années 2000. À 0,9 %, le taux d'inoccupation dans ce secteur est même deux fois plus faible en 2014 qu'en 2013.

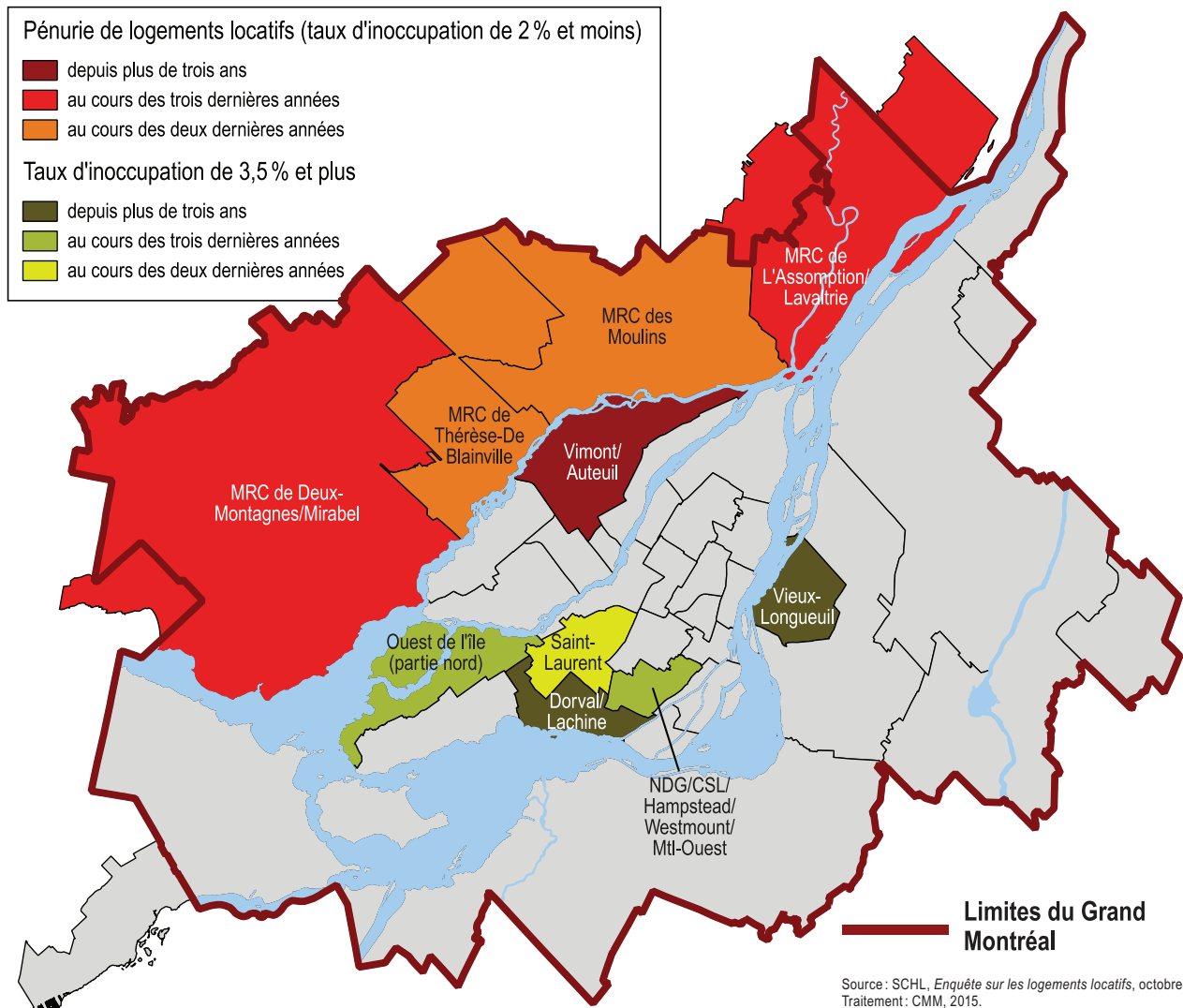
La pénurie persiste aussi dans toutes les zones de la couronne Nord. Plus spécifiquement, elle perdure depuis les trois dernières années dans les zones localisées aux extrémités est et ouest de la couronne Nord et depuis les deux dernières années dans les deux autres zones de ce secteur.

Les zones de l'est de la couronne Sud couvrant le sud de la MRC de Marguerite-D'Youville, le centre et le sud de la MRC de La Vallée-du-Richelieu sortent tout juste, en 2014, d'une situation de pénurie qui persistait depuis, à tout le moins, 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 du marché depuis plusieurs années. Sur l'île de Montréal, c'est le cas de la zone formée par la Ville de Dorval et par l'arrondissement de Lachine où au moins 3,5 % des logements sont inoccupés année après année depuis 2006. C'est aussi le cas de la partie nord de l'ouest de l'île et de la zone formée par Notre-Dame-de-Grâce/Côte Saint-Luc/Hampstead, Westmount/Montréal-Ouest, qui affichent des taux d'inoccupation de 3,5 % et plus depuis les trois dernières années. Pour sa part, la zone formée de l'arrondissement Saint-Laurent affiche un taux d'inoccupation d'au moins 3,5 % depuis les deux dernières années.

Dans l'agglomération de Longueuil, l'arrondissement du Vieux-Longueuil présente un taux d'inoccupation de 3,5 % et plus année après année, là aussi depuis 2006.

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 à l'échelle du Grand Montréal (voir graphique en page 1).



Le Grand Montréal présente un des taux d'inoccupation des logements locatifs les plus équilibrés parmi les principales régions métropolitaines canadiennes

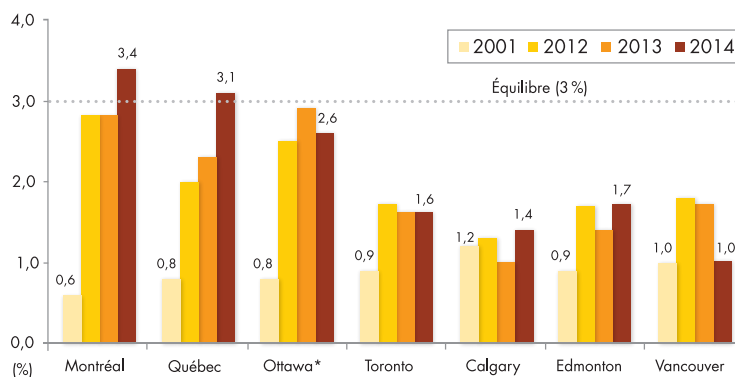
L'équilibre du marché locatif est particulièrement important pour le Grand Montréal qui présente l'une des plus fortes proportions de ménages locataires en Amérique du Nord. En effet, avec 708 290 ménages locataires, le Grand Montréal se classe dixième pour le nombre de ménages locataires et cinquième pour leur proportion dans l'ensemble des ménages (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 %).

À 3,4 %, le Grand Montréal affiche le taux d'inoccupation le plus élevé parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes en 2014. Il est également un des plus équilibrés avec les régions de Québec et d'Ottawa (partie ontarienne). Toronto et les grandes régions métropolitaines de l'ouest du pays connaissent quant à elles une pénurie de logements locatifs depuis au moins les trois dernières années (quatre ans pour Toronto et cinq pour Vancouver).

En 2014, le Grand Montréal présente toujours les loyers les plus bas par rapport aux autres grandes régions métropolitaines canadiennes, soit un loyer moyen de 739 \$ pour les logements locatifs de deux chambres à coucher. La région de Québec suit de près avec un loyer moyen de 775 \$ pour les logements de deux chambres à coucher. Dans les cinq autres principales régions métropolitaines canadiennes, les loyers varient de 1 132 \$ dans la région d'Ottawa (partie ontarienne) à 1 322 \$ dans la région de Calgary.

Toutefois, lorsque l'on compare le coût du loyer au revenu disponible des ménages locataires, on constate que le taux d'effort au logement dans le Grand Montréal est comparable à celui des autres grandes régions métropolitaines canadiennes. En effet, les locataires de la région métropolitaine de Montréal doivent consacrer 23,2 % de leur revenu net au loyer, tandis que dans les autres régions, ce taux varie entre 21 % dans la région de Québec et 26,7 % dans celle de Vancouver. La région de Toronto fait exception, alors que le taux d'effort des ménages locataires y est beaucoup plus important, soit 33,4 %.

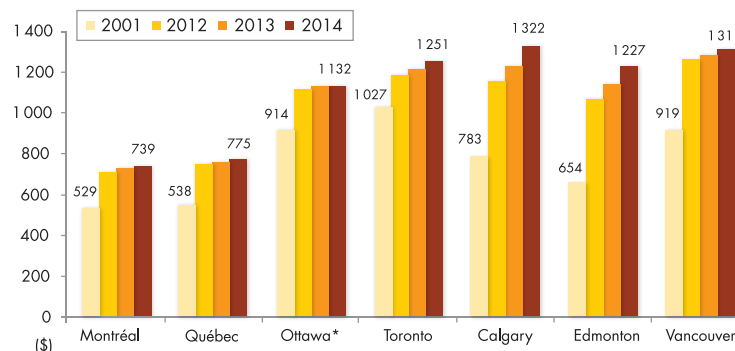
Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 et 2012-2014



* 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 2014. Traitement: CMM, 2015.

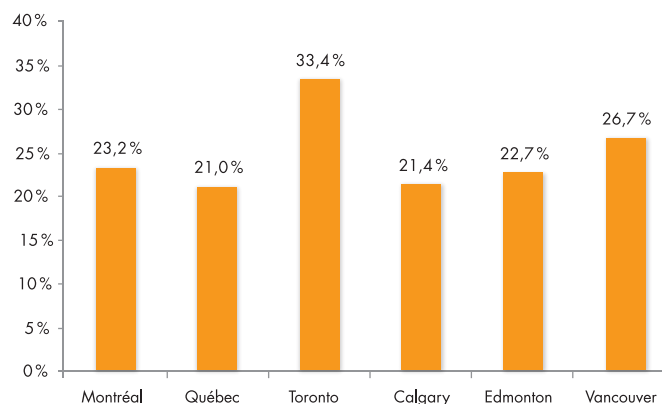
Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (en dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 et 2012-2014



* 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 2014. Traitement: CMM, 2015.

Proportion du coût du loyer médian des logements locatifs sur le revenu total médian après impôt des ménages locataires, principales régions métropolitaines canadiennes, 2012



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

Source: Statistique Canada. Enquête sur la dynamique du travail et du revenu 2012; SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2012, compilation spéciale. Traitement: CMM, 2015.



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

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

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

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

POUR EN SAVOIR PLUS

- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable. www.cmm.qc.ca/champs-intervention/logement-social/plans-en-logement-social/plan-action-logement-social/
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2014). « Disponibilité des logements locatifs : équilibre sur l'île de Montréal, mais pénurie à Laval et dans les couronnes », *Perspective Grand Montréal*, n° 26, 8 p. www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/26_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 (2014). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2014, 13 p. www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2014_B02.pdf?fr=1432755410483
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2014). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2014, 32 p. www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2014_A01.pdf
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2015). *L'Observateur du logement au Canada 2014*, 302 p. www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/68190.pdf?fr=1432755582628

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 2015, près de 3,9 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal