



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

JUIN 2016

La hausse du taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble du Québec se poursuit

Forte hausse des mises en chantier de logements locatifs dans la région

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

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

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

Les taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal demeurent plus équilibrés qu'à Toronto et Vancouver

LOGEMENTS LOCATIFS : hausse du taux d'inoccupation et des mises en chantier dans le Grand Montréal

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. Chaque année, 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. 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 2015, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est passé à 4 %, franchissant pour la deuxième année consécutive le seuil d'équilibre du marché de 3 %. Avec un taux d'inoccupation de 4 %, la région demeure toutefois,

avec Québec et Ottawa, celle où le marché locatif est le plus équilibré au Canada.

À l'échelle des couronnes et à Laval, où les logements locatifs disponibles à la location sont, année après année, plus rares que dans les agglomérations de Montréal et de Longueuil, le taux d'inoccupation a pratiquement atteint le taux d'équilibre en 2015. Toutefois, une pénurie de logements locatifs qui perdure depuis plusieurs années touche toujours les MRC de Thérèse-De Blainville et Les Moulins, sur la couronne Nord, et le secteur Vimont-Auteuil, à Laval.

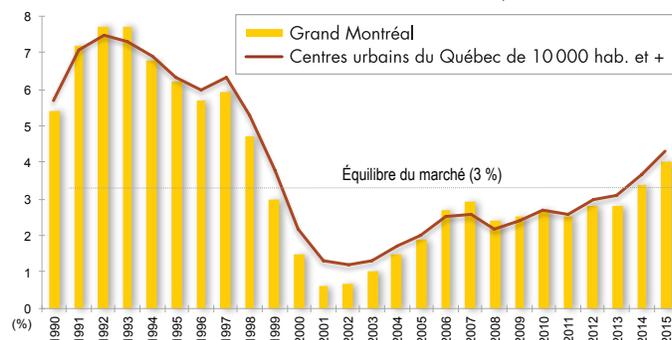
La hausse des mises en chantier de logements locatifs s'est poursuivie en 2015, et celles-ci se sont concentrées à 75 % hors de l'agglomération de Montréal. Un peu plus du tiers des logements locatifs mis en chantier dans la région en 2015 étaient des logements en résidence pour personnes âgées.

La hausse du taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble du Québec se poursuit

Entre l'automne 2014 et l'automne 2015, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal est passé de 3,4 % à 4 %, surpassant pour une deuxième année consécutive le seuil reconnu d'équilibre du marché de 3 %. Suivant la même tendance, le taux d'inoccupation des logements locatifs pour l'ensemble des centres urbains québécois de 10 000 habitants et plus a aussi augmenté en 2015, pour atteindre 4,3 %.

Dans les régions de Sherbrooke, de Trois-Rivières, de Gatineau et de Saguenay, le taux d'inoccupation a oscillé entre 5,8 et 7,1 %, alors que dans la région de Québec, il a été le même que dans le Grand Montréal (4 %).

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2015



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1990 à octobre 2015, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2016.

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 2015, la population de la RMR de Montréal était estimée à 4 060 700 habitants, tandis que celle du Grand Montréal était estimée à 3 924 600 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.

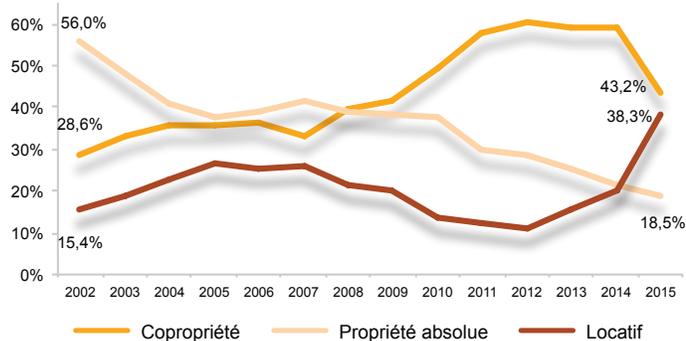


Forte hausse des mises en chantier de logements locatifs dans la région

Le nombre de mises en chantier de logements locatifs a continué de progresser dans le Grand Montréal, en 2015, pour atteindre 6 751 unités. Il s'agit presque du double de mises en chantier observées en 2014, qui se chiffraient à 3 414 unités. La part des mises en chantier de logements locatifs dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles (38,3 %) est plus du double de celle des logements en propriété absolue – maisons individuelles, jumelées ou en rangée (18,5 %) –, et elle a presque rejoint celle des logements en copropriété (43,2 %).

Un peu plus du tiers (36 %) des logements locatifs mis en chantier dans la région métropolitaine de Montréal en 2015 étaient des logements en résidence pour personnes âgées (en résidences privées ou en complexes de logements abordables subventionnés).

Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2015

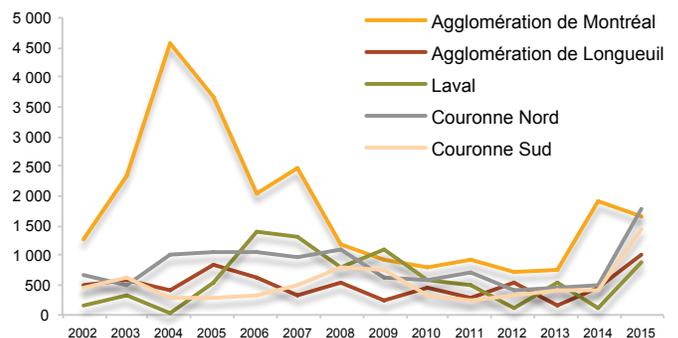


Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier*, 2002 à 2015, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2016.

À l'échelle des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, c'est dans la couronne Nord que le nombre de logements locatifs mis en chantier a été le plus important (1 792 unités), suivi par l'agglomération de Montréal (1 649 unités), la couronne Sud (1 429 unités), l'agglomération de Longueuil (1 005 unités) et Laval (976 unités).

Les couronnes, l'agglomération de Longueuil et Laval ont toutes connu de fortes hausses des mises en chantier de logements locatifs en 2015. Dans l'agglomération de Montréal, toutefois, les mises en chantier ont diminué comparativement à 2014, bien qu'elles demeurent supérieures à ce qui a été observé dans ce secteur entre 2008 et 2013.

Mises en chantier de logements locatifs, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2002 à 2015



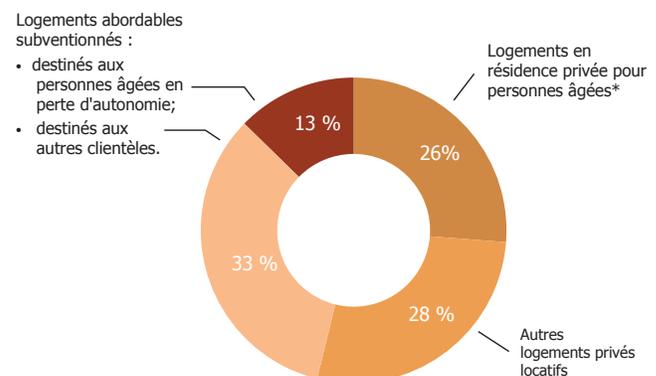
Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier*, 2002 à 2015, compilation spéciale.
Traitement : CMM, 2016.

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

À partir des relevés des mises en chantier de la SCHL et des données compilées par la Société d'habitation du Québec (SHQ), il est estimé qu'environ 46 % des logements locatifs construits entre 2010 et 2015 sont des logements abordables subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis³. Plus précisément, 13 % sont des logements abordables subventionnés dans des complexes avec services assimilables à des résidences pour personnes âgées en perte d'autonomie, et 33 % sont des logements abordables subventionnés destinés à d'autres clientèles.

La proportion de mises en chantier de logements en résidence privée pour personnes âgées dans l'ensemble des mises en chantier locatives a quant à elle été d'environ 26 % pour la période 2010-2015.

Proportion estimative des mises en chantier de logements locatifs par grande catégorie, 2010-2015



* Estimation réalisée en soustrayant le nombre de logements AccèsLogis Volet II dans des édifices de plus de 20 logements ayant passé l'étape de l'engagement définitif du nombre de mises en chantier de logements en résidence pour personnes âgées de 20 unités et plus.

Sources : Estimation de la CMM réalisée à partir de compilations spéciales de la SCHL et de la SHQ.
Traitement : CMM, 2016.

3 Les logements subventionnés retenus sont les logements des programmes AccèsLogis dont la date d'engagement définitif se situe entre 2010 et 2015. Le programme AccèsLogis permet la réalisation de coopératives et d'OBNL d'habitation. Pour obtenir 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 en logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal : http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/cahiersMetropolitains_no03.pdf

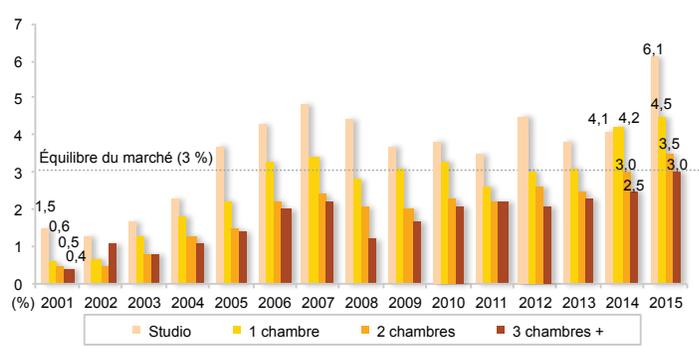


Le taux d'inoccupation des logements locatifs de grande taille atteint le seuil d'équilibre du marché

Le taux d'inoccupation dans le Grand Montréal a continué d'augmenter en 2015 pour toutes les tailles de logement. Les logements de trois chambres à coucher et plus ont maintenant atteint le taux d'équilibre du marché de 3 %, et le taux d'inoccupation pour toutes les autres catégories de taille de logement ont dépassé le taux d'équilibre. Les plus petits logements demeurent les plus disponibles sur le marché, et le taux d'inoccupation des studios a maintenant dépassé les 6 %.

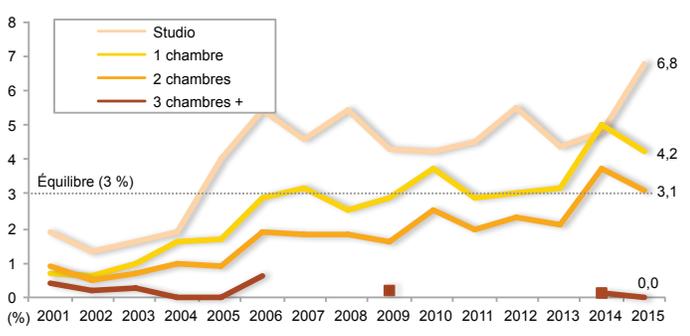
Le taux d'inoccupation pour les différentes tailles de logement est également au-dessus du seuil d'équilibre, quelle que soit la catégorie de loyer. Une exception demeure : les logements de trois chambres et plus à faible loyer (moins de 615 \$ par mois). Cette catégorie de logements pouvant convenir aux familles à faible revenu avec enfants est pratiquement absente du marché locatif privé.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2015



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2015, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2016.

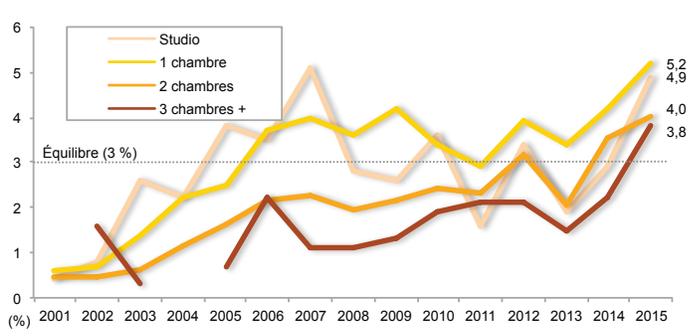
Taux d'inoccupation (%) des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2015



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

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2015, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2016.

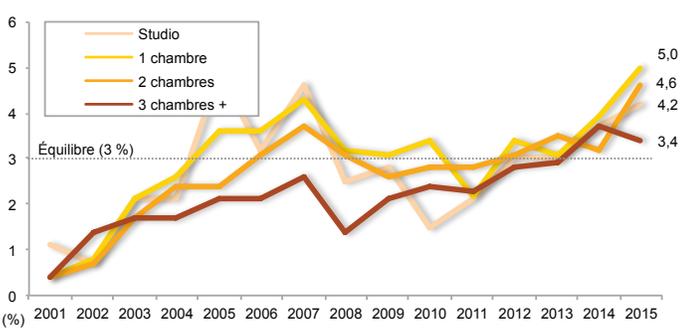
Taux d'inoccupation (%) des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2015



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 2015, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2016.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2015



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2015, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2016.

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 2015, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 615 \$ par mois, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 615 \$ et 770 \$, et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 770 \$.

Des taux d'inoccupation qui s'approchent du point d'équilibre dans les couronnes et à Laval

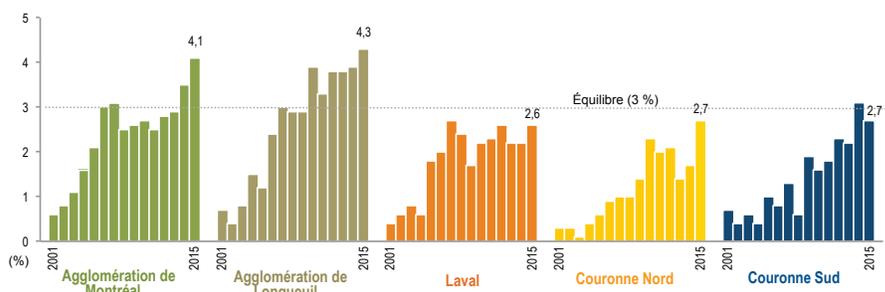
Tous les grands secteurs géographiques de la région ont vu leur taux d'inoccupation augmenter entre 2014 et 2015, à l'exception de la couronne Sud.

Dans les couronnes Nord et Sud et à Laval, où habitent respectivement 6,9 %, 4,8 % et 6,7 % des ménages locataires de la région, les taux d'inoccupation étaient presque au taux d'équilibre du marché en 2015.

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 encore augmenté entre 2014 et 2015, passant de 3,9 % à 4,3 %.

Dans l'agglomération de Montréal, où vivent près des trois quarts des ménages locataires (72,8 %) de la région, le taux d'inoccupation des logements est passé de 3,5 % en 2014 à 4,1 % en 2015. Dans ce secteur, la disponibilité des logements locatifs diminue en fonction de la taille du logement. Ainsi, le taux d'inoccupation des studios y est de 6,3 %, celui des logements d'une chambre de 4,6 %, celui des logements de deux chambres de 3,7 % et celui des logements de trois chambres et plus de 3 %. La catégorie de logements dont la disponibilité est la plus grande dans l'agglomération de Montréal est celle des studios à faible loyer, dont le taux d'inoccupation atteint 7,1 %.

Taux d'inoccupation (%), cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2015



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2015, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2016.

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, 2015

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

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

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2015, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2016.

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 Anjou/Saint-Léonard connaît une pénurie de logements locatifs, avec un taux d'inoccupation de 1,7 %. Les seuls autres secteurs de l'agglomération de Montréal présentant des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3 % sont LaSalle (2,8 %) et Mercier (2,9 %). Par ailleurs, plusieurs zones affichent des taux d'inoccupation de plus de 4 %. C'est le cas de Notre-Dame-de-Grâce/Côte-Saint-Luc/Hampstead/Westmount/Montréal-Ouest (4,1 %), Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont (5,1 %), Saint-Laurent (5,4 %), Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs (5,5 %), Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (5,6 %), Montréal-Nord (5,9 %), Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est (6,3 %) et Dorval/Lachine (7,3 %).

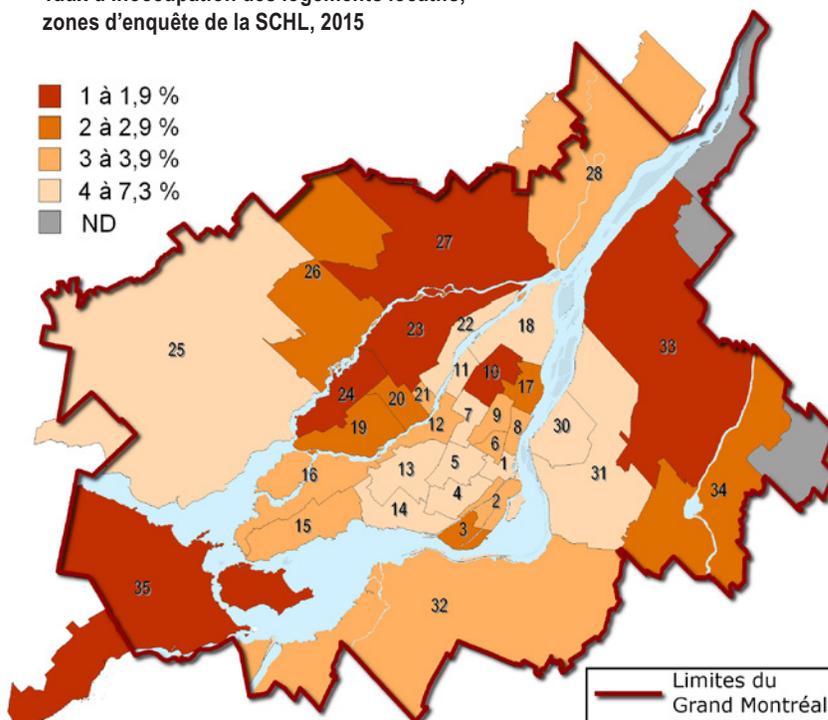
Les deux zones situées dans l'agglomération de Longueuil affichent également des taux d'inoccupation de plus de 4 %, soit 4,5 % pour le Vieux-Longueuil et 4,1 % pour la zone composée de Boucherville/Brossard/Greenfield Park/Saint-Hubert/Saint-Lambert.

À Laval, les secteurs de Laval-Ouest/Fabreville/Sainte-Rose et de Vimont/Auteuil connaissent une pénurie importante de logements locatifs, avec des taux d'inoccupation de 1,3 % et 1,6 % respectivement. Le secteur Saint-François/Saint-Vincent/Duvernay se démarque par le taux d'inoccupation le plus élevé de l'île Jésus (4,1 %).

Dans la couronne Nord, la MRC Les Moulins se trouve en pénurie de logements locatifs, avec un taux d'inoccupation de 1,3 %, alors que c'est le secteur de la MRC de Deux-Montagnes et de Mirabel qui présente le taux d'inoccupation le plus élevé de la couronne Nord, soit 4,1 %.

Enfin, dans la couronne Sud, les secteurs situés aux extrémités est et ouest (secteurs 33 et 35 sur la carte) se trouvent en pénurie de logements locatifs, et seul le secteur MRC de Roussillon/Beauharnois présente un taux d'inoccupation au-dessus du seuil d'équilibre (3,9 %).

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2015



N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2014	N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2014	N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%) 2014
Agglomération de Montréal			14	Dorval/Lachine	7,3	Agglomération de Longueuil*		
1	Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs	5,5	15	Ouest de l'île (partie sud)	3,5	30	Vieux-Longueuil	4,5
2	Sud-Ouest/Verdun	3,1	16	Ouest de l'île (partie nord)	3,3	31	Boucherville/Brossard/Greenfield Park/Saint-Hubert/Saint-Lambert	4,1
3	LaSalle	2,8	17	Mercier (Mtl)	2,9	Couronne Sud		
4	Notre-Dame-de-Grâce/Côte Saint-Luc/Hampstead/Westmount/Montréal-Ouest	4,1	18	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est	6,3	32	MRC de Roussillon/Beauharnois	3,9
5	Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont	5,1	Laval			33	Sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	1,8
6	Plateau-Mont-Royal	3,5	19	Chomedey/Sainte-Dorothée	2,6	34	Sud de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	2,1
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	5,6	20	Laval-des-Rapides	2,7	35	MRC de Vaudreuil-Soulanges (partie RMR)	1,9
8	Hochelaga-Maisonneuve/Centre-Sud	3,5	21	Pont-Vieu	3,3			
9	Rosemont—La Petite-Patrie	3,4	22	Saint-François/Saint-Vincent/Duvernay	4,1			
10	Anjou/Saint-Léonard	1,7	23	Vimont/Auteuil	1,6			
11	Montréal-Nord	5,9	24	Laval-Ouest/Fabreville/Sainte-Rose	1,3			
12	Ahuntsic-Cartierville	3,8	Couronne Nord					
13	Saint-Laurent	5,4	25	MRC de Deux-Montagnes/Mirabel	4,1			
			26	MRC de Thérèse-De Blainville	2			
			27	MRC des Moulins	1,3			
			28	MRC de L'Assomption/Lavaltrie	3,5			

* 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 2015. Traitement : CMM, 2016.

Pénurie récurrente de logements locatifs dans le centre de 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 p. 1).

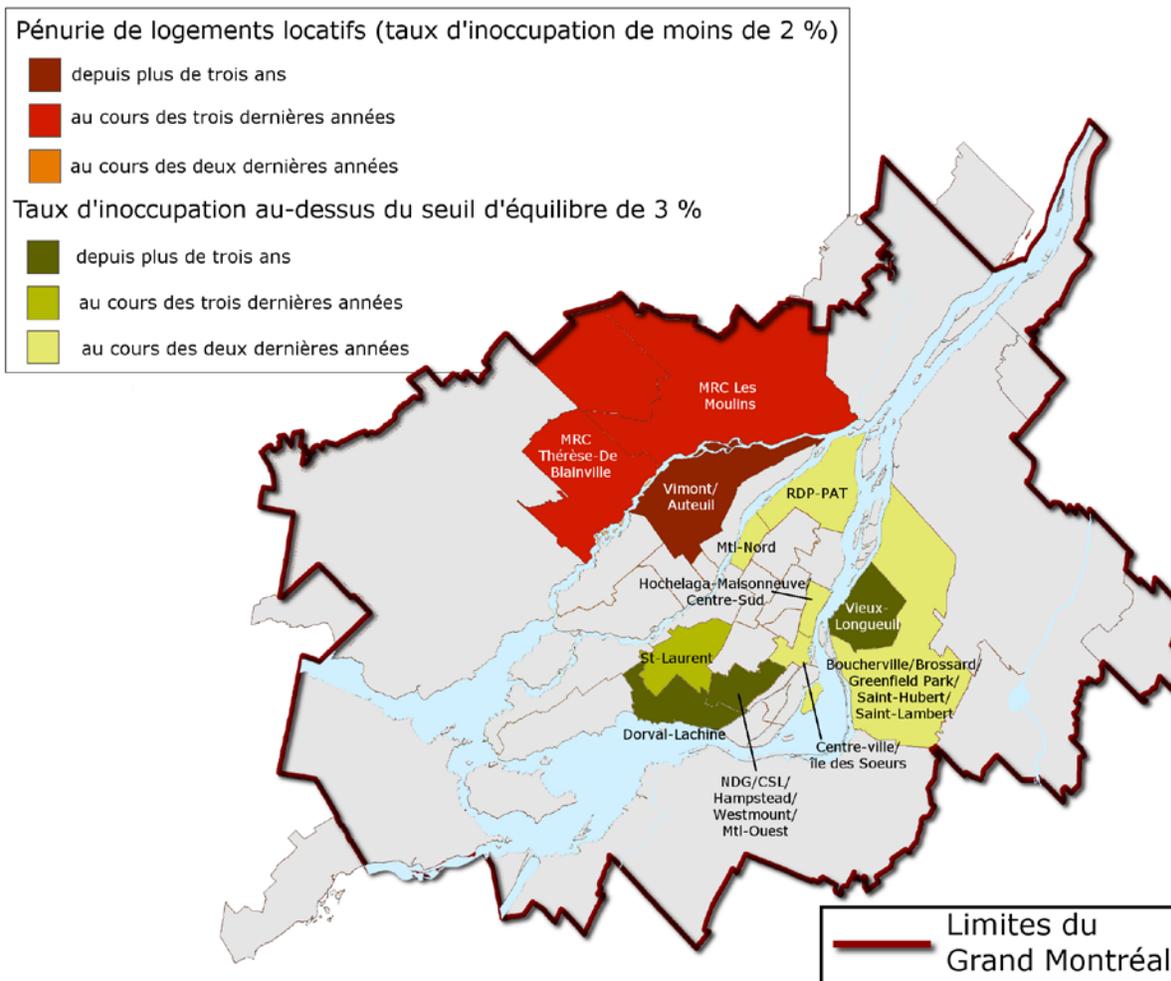
C'est le cas de la zone formée principalement des quartiers de Vimont et d'Auteuil, dans le nord-est de Laval, où la pénurie de logements locatifs perdure depuis le début des années 2000. En 2015, le taux d'inoccupation dans ce secteur a été de 1,6 %.

La pénurie persiste également dans les zones centrales de la couronne Nord. Ainsi, les MRC de Thérèse-De Blainville et Les Moulins présentent des taux d'inoccupation sous les 2 % depuis les trois dernières années.

Alors que certaines zones connaissent des pénuries récurrentes de logements locatifs, d'autres zones, situées dans les agglomérations de Montréal et de Longueuil, 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 zone formée par Notre-Dame-de-Grâce/Côte Saint-Luc / Hampstead / Westmount / Montréal-Ouest, qui affiche des taux d'inoccupation de 3,5 % et plus depuis les quatre 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 trois 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 depuis 2006.



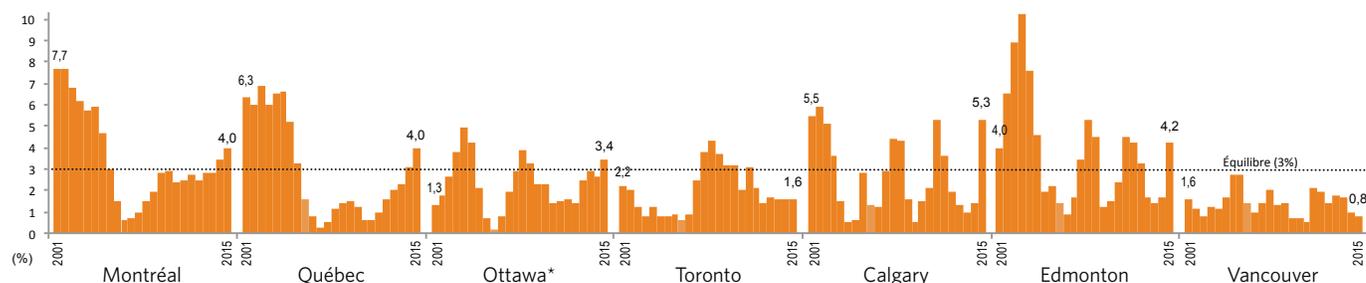


Les taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal demeurent plus équilibrés qu'à Toronto et Vancouver

L'équilibre du marché locatif est particulièrement important pour le Grand Montréal, qui présente la 5^e plus fortes proportions de ménages locataires en Amérique du Nord (45,3 %) après les régions métropolitaines de San Francisco (46,3 %), de San Diego (46,7 %), de New York (48,9 %) et de Los Angeles (50,8 %).

En 2015, toutes les grandes régions métropolitaines canadiennes, à l'exception de Toronto et de Vancouver, présentaient un taux d'inoccupation supérieur au taux d'équilibre de 3 %. Avec un taux d'inoccupation de 4 %, le Grand Montréal – de même que la région de Québec – détient le taux le plus près du taux d'équilibre, après la région d'Ottawa (partie ontarienne).

Taux d'inoccupation des logements locatifs, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 1992-2015

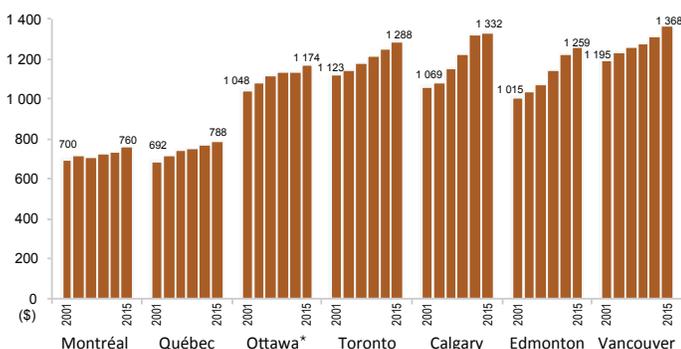


* Seule la partie ontarienne de la RMR de Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1992 à octobre 2015. Traitement : CMM, 2016.

Parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes, le Grand Montréal présente toujours les loyers les plus bas. On doit en moyenne y déboursier 760 \$ par mois pour la location d'un logement de deux chambres à coucher. La région de Québec suit de près, avec un loyer moyen de 788 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Dans les cinq autres principales régions métropolitaines canadiennes, le loyer moyen pour ce type de logement varie entre de 1 174 \$ dans la région d'Ottawa (partie ontarienne) et 1 368 \$ dans la région de Vancouver.

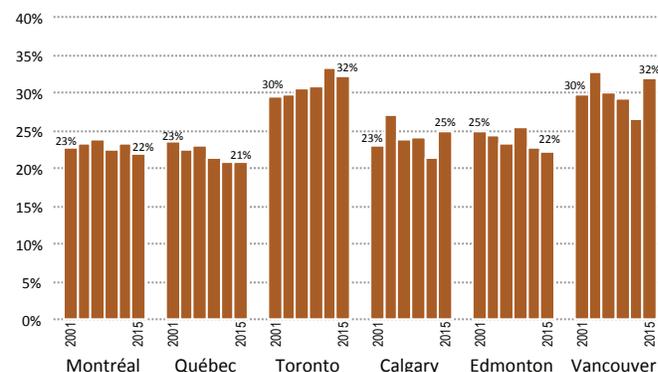
Lorsqu'on compare le coût du loyer au revenu disponible des ménages locataires, on constate que le taux d'effort au logement dans le Grand Montréal est comparable à celui de la région de Québec, mais également à celui des deux régions métropolitaines albertaines. En 2013, les locataires de la région métropolitaine de Montréal devaient consacrer 22 % de leur revenu net au loyer, tandis que dans les autres régions, ce taux varie entre 21 % dans la région de Québec et 32 % dans les régions de Toronto et de Vancouver.

Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (en dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2010-2015



* Seule la partie ontarienne de la RMR de Ottawa-Gatineau est prise en compte.
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2010 à octobre 2015. Traitement : CMM, 2016.

Proportion du coût du loyer médian des logements locatifs sur le revenu total médian après impôt des ménages locataires, principales régions métropolitaines canadiennes, 2008-2013



Note: La donnée n'est pas disponible pour la région d'Ottawa-Gatineau.
Source : Statistique Canada. *Enquête sur la dynamique du travail et du revenu* et *Enquête canadienne sur le revenu*; SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*. Traitement : CMM, 2016.





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 portant sur 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 EN SAVOIR PLUS

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2015). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2015-2020*, 124 p. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20150618_pamlsa-2015-2020.pdf

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2015). « Logements locatifs : le taux d'inoccupation augmente dans le Grand Montréal, bien que la pénurie persiste dans la couronne Nord et à Laval », *Perspective Grand Montréal*, no 28, 8 p. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/Perspective_no.28_2015.06.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 (2015). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2015, 15 p. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2015_B02.pdf?fr=1462977209036

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2015). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2015, 31 p. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2015_A01.pdf

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2016). *L'Observateur du logement – Compilation 2015*, 98 p. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/observateur/upload/observer-digest-2015-fr.pdf>

Créée le 1^{er} janvier 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, dont Montréal, Laval et Longueuil. Elle compte, en 2016, plus de 3,9 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal