



# PERSPECTIVE

## GRAND MONTRÉAL

JUILLET 2017

Stabilité du taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble du Québec

Légère diminution des mises en chantier de logements locatifs dans la région

Les logements en résidence pour personnes âgées et les logements abordables subventionnés représentent près des deux tiers des mises en chantier

Le taux d'inoccupation des logements locatifs de grande taille dépasse maintenant 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

Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal demeure plus équilibré qu'à Toronto et Vancouver

## LOGEMENTS LOCATIFS : stabilité 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 à 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 Montréal<sup>1</sup> 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 CMM<sup>2</sup>.

En 2016, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal s'est légèrement contracté par rapport à l'année précédente, passant de 4 % à 3,9 %. Bien que ce taux dépasse le seuil d'équilibre reconnu de 3 %, le marché du

logement locatif dans le Grand Montréal demeure l'un des plus équilibrés au Canada.

Dans les 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 se situe tout près du taux d'équilibre. Le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable dans l'agglomération de Montréal, à 4 %, et a continué d'augmenter dans l'agglomération de Longueuil, pour atteindre 4,7 %.

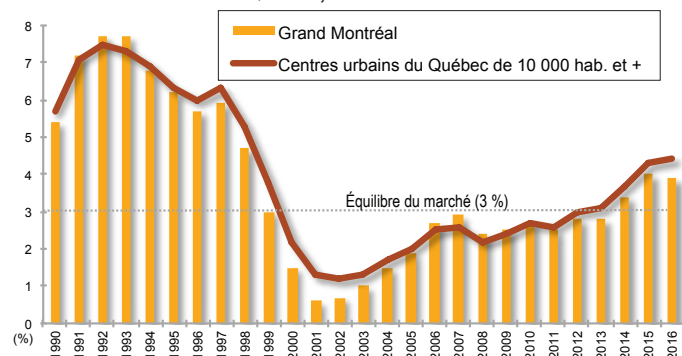
Entre 2015 et 2016, le nombre de mises en chantier de logements locatifs a diminué dans l'agglomération de Longueuil, Laval et la couronne Nord, mais a augmenté dans l'agglomération de Montréal et la couronne Sud. Un peu plus du tiers des logements locatifs mis en chantier dans la région depuis les cinq dernières années ont été des logements abordables subventionnés.

## Le taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble du Québec se stabilise

Entre l'automne 2015 et l'automne 2016, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal a connu très peu de fluctuations, passant de 4 % à 3,9 % et surpassant, pour une troisième année de suite, le seuil reconnu d'équilibre du marché de 3 %.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs pour l'ensemble des centres urbains québécois de 10 000 habitants et plus n'a connu qu'une légère augmentation en 2016, passant de 4,3 % à 4,4 %.

Taux d'inoccupation dans le Grand Montréal et dans l'ensemble des centres urbains du Québec, 1990-2016



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 1990 à octobre 2016, compilation spéciale.  
Traitement : CMM, 2017.

<sup>1</sup> 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 Saint-Lin-Laurentides, de Paroisse de L'Épiphanie, de Ville de L'Épiphanie, de Lavallrie, de Saint-Zotique, de Les Coteaux, de Coteau-du-Lac et de Saint-Jean-sur-Richelieu, mais comprend les municipalités de Contrecoeur, de Calixa-Lavallée et de Saint-Jean-Baptiste. Selon les données du recensement de la population, en 2016, la population de la RMR de Montréal était de 4 098 927 habitants, tandis que celle du Grand Montréal était de 3 857 893 habitants.

<sup>2</sup> 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.



## Légère diminution des mises en chantier de logements locatifs dans la région

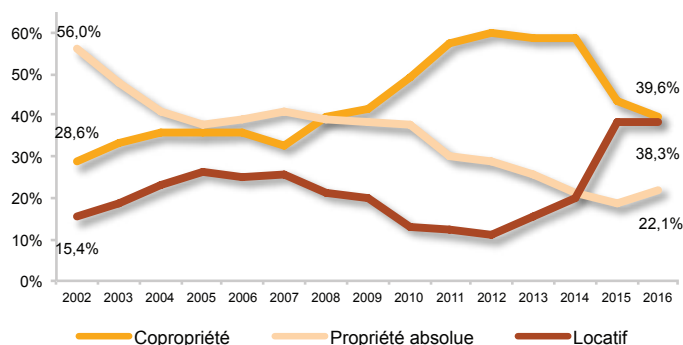
Le nombre de mises en chantier de logements locatifs<sup>3</sup> a légèrement diminué dans le Grand Montréal en 2016 pour atteindre 6 451 unités, soit 4,4 % de moins qu'en 2015. La part des mises en chantier de logements locatifs (38,3 %) dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles (16 833 unités) demeure plus importante que celle des logements en propriété absolue – maisons individuelles, jumelées ou en rangée (22,1 %) –, et elle a presque rejoint celle des logements en copropriété (39,6 %).

À l'échelle des 5 secteurs géographiques du Grand Montréal, c'est dans l'agglomération de Montréal que le nombre de logements locatifs mis

en chantier a été le plus important (2 824 unités), suivi par la couronne Sud (1 659 unités), la couronne Nord (949 unités), l'agglomération de Longueuil (820 unités) et Laval (199 unités).

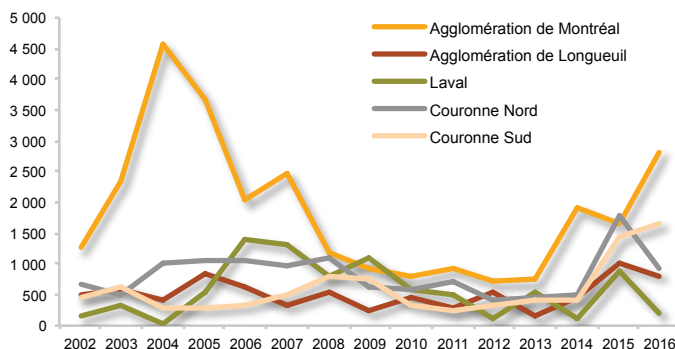
La couronne Nord, Laval et l'agglomération de Longueuil ont connu une diminution des mises en chantier de logements locatifs en 2016 comparativement à 2015. Par contre, les mises en chantier de logements locatifs ont augmenté dans la couronne Sud (+16,1 %) et de façon encore plus marquée dans l'agglomération de Montréal (+ 71,3 %).

Proportion des mises en chantier résidentielles par marché visé, Grand Montréal, 2002 à 2016



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2016, compilation spéciale*.  
Traitement : CMM, 2017.

Mises en chantier de logements locatifs par secteur géographique, Grand Montréal, 2002 à 2016



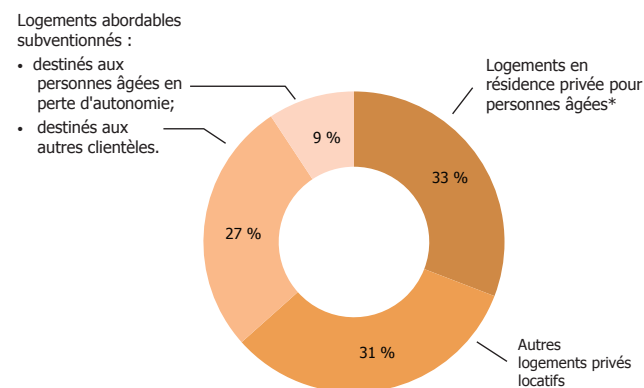
Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2002 à 2016, compilation spéciale*.  
Traitement : CMM, 2017.

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

À la lumière des données sur les mises en chantier compilées par la SCHL et des données compilées par la Société d'habitation du Québec (SHQ), il est estimé qu'environ 36 % des logements locatifs construits entre 2011 et 2016 sont des logements abordables subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis<sup>4</sup>. Plus précisément, 9 % sont des logements abordables subventionnés dans des complexes avec services assimilables à des résidences pour personnes âgées en perte d'autonomie, et 27 % 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 33 % pour la période 2011-2016.

Proportion estimative des mises en chantier de logements locatifs par grande catégorie, 2011-2016



\* Nombre de mises en chantier de logements en résidence privés pour personnes âgées de 20 unités et plus. 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 au 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, 2017.

<sup>3</sup> Les mises en chantier de logements locatifs regroupent aussi les logements abordables subventionnés ou les logements en résidence pour personnes âgées.

<sup>4</sup> Les logements subventionnés retenus sont les logements du programme AccèsLogis dont la date d'engagement définitif se situe entre 2011 et 2016. AccèsLogis est le seul programme permettant la réalisation de coopératives et d'OBNL d'habitation durant cette période. Pour obtenir plus de précisions à cet égard, nous vous invitons à consulter le 3<sup>e</sup> 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/periode/periode/cahiersMetropolitains\\_no03.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periode/periode/cahiersMetropolitains_no03.pdf)

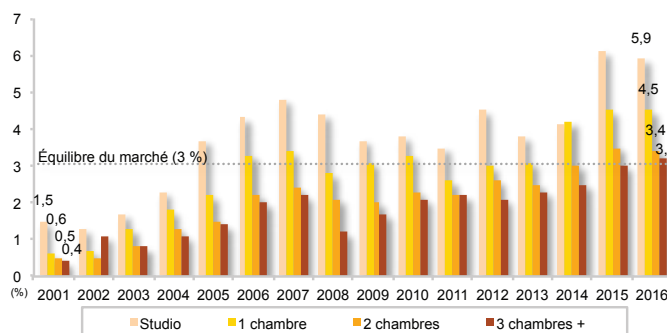
## Le taux d'inoccupation des logements locatifs de grande taille dépasse maintenant le seuil d'équilibre du marché

En 2016, le taux d'inoccupation des studios et des logements locatifs de deux chambres dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus s'est resserré alors qu'il est resté stable pour les logements d'une chambre et qu'il a augmenté pour les logements de trois chambres et plus.

Pour une première fois depuis que ces données sont compilées, en 2001, le taux d'inoccupation pour chacune des catégories de taille de logement dépasse le taux d'équilibre du marché de 3 %. Les plus petits logements demeurent néanmoins disponibles en plus forte proportion que les logements offrant un plus grand nombre de chambres.

Les taux d'inoccupation sont également au-dessus du seuil d'équilibre, quelle que soit la catégorie de loyer. Seule exception : les logements de 3 chambres et plus à faible loyer (moins de 625 \$ par mois). Cette catégorie de logements pouvant convenir aux familles à faible revenu avec enfants est pratiquement absente du marché.

Taux d'inoccupation (%) selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2016

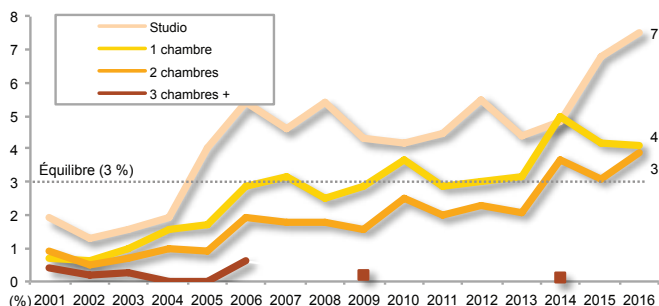


Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2017.

### Taux d'équilibre du marché locatif

Le marché du logement locatif est en équilibre lorsqu'environ 3 % du stock de logements locatifs est inoccupé. Dans ce cas, la grande majorité des propriétaires parviennent à louer leur logement, et les locataires arrivent à trouver un logement dans un délai raisonnable. Un taux d'inoccupation au-dessus du point d'équilibre de 3 % affecte 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.

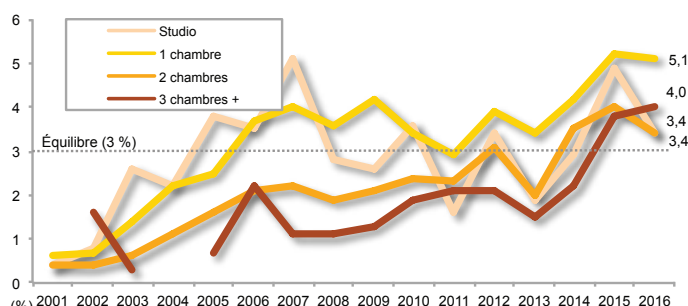
Taux d'inoccupation (%) des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2016



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

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2017.

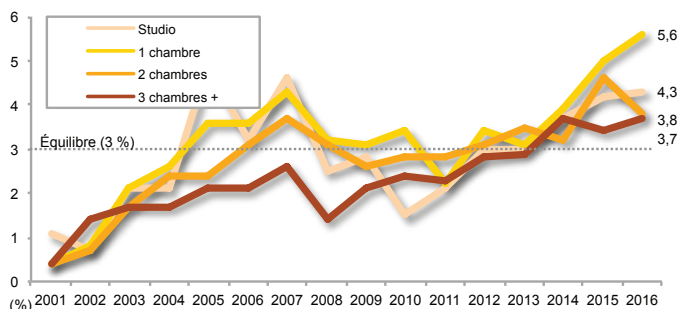
Taux d'inoccupation (%) des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2016



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 3 chambres et plus.

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2017.

Taux d'inoccupation (%) des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2016



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2017.

### 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, lesquelles ont été divisées en fonction du 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 2016, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 625 \$ par mois, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 625 \$ et 780 \$, et celle des loyers supérieurs regroupe les logements dont le loyer est de plus de 780 \$.

## À l'exception de la couronne Nord, le taux d'inoccupation des secteurs géographiques du Grand Montréal atteint ou dépasse le point d'équilibre

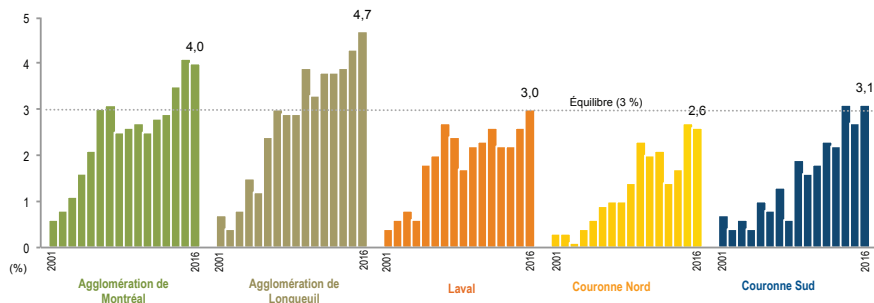
En 2016, alors que le taux d'inoccupation a légèrement baissé dans l'agglomération de Montréal et dans la couronne Nord, il a augmenté à Laval, dans l'agglomération de Longueuil et dans la couronne Sud.

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 demeurent tout près du taux d'équilibre du marché.

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 2015 et 2016, passant de 4,3 % à 4,7 %.

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, qui était de 4,1 % en 2015, s'est légèrement contracté en 2016 (4 %). Dans l'agglomération de Montréal, la disponibilité des logements locatifs est plus élevée pour les logements de moindre taille. Ainsi, le taux d'inoccupation des studios y est de 6 %, celui des logements d'une chambre de 4,5 %, celui des logements de 2 chambres de 3,3 %, et celui des logements de 3 chambres et plus de 3,4 %. 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 a atteint 7,8 % en 2016.

Taux d'inoccupation (%), 5 secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2016



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2017.

Taux d'inoccupation (%) selon la taille du logement et la gamme de loyers, 5 secteurs géographiques du Grand Montréal, 2016

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

\*\* 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 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2017.

## Les copropriétés mises en location présentent un taux d'inoccupation de 3,1 %

Les taux d'inoccupation présentés dans ce bulletin portent principalement sur les logements situés dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus, soit les logements couverts par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Toutefois, depuis quelques années, la SCHL diffuse également, grâce à son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS), les taux d'inoccupation pour les copropriétés mises en location. Entre 2015 et 2016, leur taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de Montréal est demeuré relativement stable, passant de 3 % à 3,1 %.

Les dernières données exhaustives sur le nombre de ménages locataires demeurant en copropriété remontent à l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, mais de nouvelles données sur la question seront prochainement diffusées dans le cadre du recensement 2016. En 2011, 60 390 des 209 900 ménages du Grand Montréal demeurant en copropriété étaient locataires (28,8 %). Ces 60 390 ménages locataires demeurant en copropriété représentaient 8,5 % de l'ensemble des 708 300 ménages locataires de la région.

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

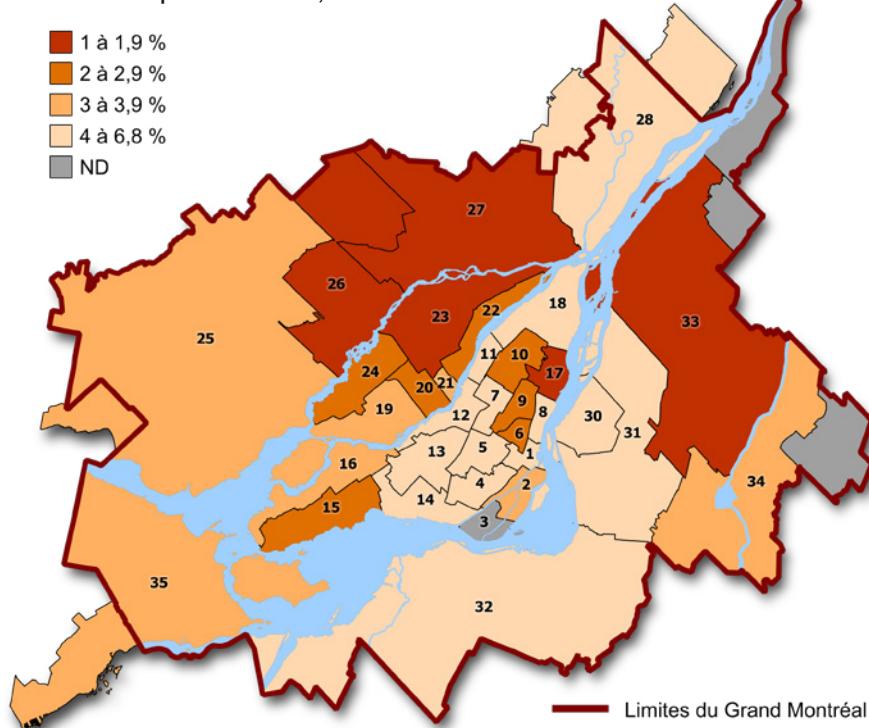
À l'intérieur des cinq grands secteurs géographiques du Grand Montréal, la proportion de logements locatifs inoccupés peut varier de façon importante d'un quartier ou d'une zone à l'autre. Dans l'agglomération de Montréal, la zone de Mercier a connu en 2016 une sévère pénurie de logements locatifs, avec un taux d'inoccupation de 1,5 %. D'autres zones de l'agglomération de Montréal présentent aussi des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre de 3 % : c'est le cas du secteur sud de l'Ouest-de-l'Île (2,2 %), du Plateau-Mont-Royal (2,3 %), d'Anjou / Saint-Léonard (2,5 %) et de Rosemont—La Petite-Patrie (2,9 %). Par contre, une dizaine de secteurs de l'agglomération de Montréal affichent des taux d'inoccupation élevés, soit de plus de 4 %.

Les deux zones situées dans l'agglomération de Longueuil affichent également des taux d'inoccupation de plus de 4 %, soit 4,3 % pour la zone de Boucherville/ Brossard/Greenfield Park/Saint-Hubert/Saint-Lambert et 5,1 % pour le Vieux-Longueuil.

À Laval, la zone Vimont / Auteuil connaît une pénurie importante de logements locatifs (1,0 %), et trois des cinq autres zones de cette municipalité présentent des taux d'inoccupation sous le seuil d'équilibre.

Dans la couronne Nord, la pénurie de logements locatifs touche la MRC de Thérèse-De Blainville (1,6 %) et la MRC Les Moulins (1,9 %), alors que dans la couronne Sud la pénurie de logements locatifs ne touche que la zone située à l'extrémité est de ce secteur (zone qui regroupe le sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et une partie du centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu ; 1,2 %).

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2016



N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation, 2016 (%)	N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation, 2016 (%)	N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation, 2016 (%)
<b>Agglomération de Montréal</b>			14	Dorval/Lachine/Saint-Pierre	5,4	<b>Agglomération de Longueuil*</b>		
1	Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs	4,6	15	Ouest-de-l'Île (partie sud)	2,2	30	Vieux-Longueuil	5,1
2	Sud-Ouest/Verdun	3,1	16	Ouest-de-l'Île (partie nord)	3,5	Boucherville/Brossard / Greenfield Park/Lemoyne/Saint-Hubert/Saint-Lambert		
3	LaSalle	nd	17	Mercier (Montréal)	1,5	<b>Couronne Sud</b>		
4	Notre-Dame-de-Grâce/Côte-Saint-Luc/Hampstead/Westmount/Montréal-Ouest	5,3	18	Rivière-des-Prairies—Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est	6,8	32	MRC de Roussillon/Beauharnois	4,4
5	Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont/Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension	5,5	<b>Laval</b>			33	Sud de la MRC de Marguerite-D'Youville et centre de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	1,2
6	Plateau-Mont-Royal	2,3	19	Chomedey/Sainte-Dorothée	3,8	34	Sud de la MRC de La Vallée-du-Richelieu	3,6
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	5,0	20	Laval-des-Rapides	2,7	35	MRC de Vaudreuil-Soulanges (partie RMR)	3,2
8	Hochelaga-Maisonneuve	5,1	21	Pont-Viau	3,7	<b>Couronne Nord</b>		
9	Rosemont—La Petite-Patrie	2,9	22	Saint-François/Saint-Vincent / Duvernay	2,6	25	MRC de Deux-Montagnes/Mirabel	3,3
10	Anjou/Saint-Léonard	2,5	23	Vimont/Auteuil	1,0	26	MRC de Thérèse-De Blainville	1,6
11	Montréal-Nord	4,6	24	Laval-Ouest/Fabreville / Sainte-Rose	2,3	27	MRC Les Moulins	1,9
12	Ahuntsic-Cartierville	4,3	<b>Couronne Nord</b>			28	MRC de L'Assomption/Lavaltrie	5,0
13	Saint-Laurent	4,8	25	MRC de Deux-Montagnes/Mirabel	3,3			
			26	MRC de Thérèse-De Blainville	1,6			
			27	MRC Les Moulins	1,9			
			28	MRC de L'Assomption/Lavaltrie	5,0			

\* 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 2016. Traitement : CMM, 2017.

## 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 l'année 2006, qui marquait le retour à un relatif équilibre du marché locatif dans la région (voir le graphique à la page 1).

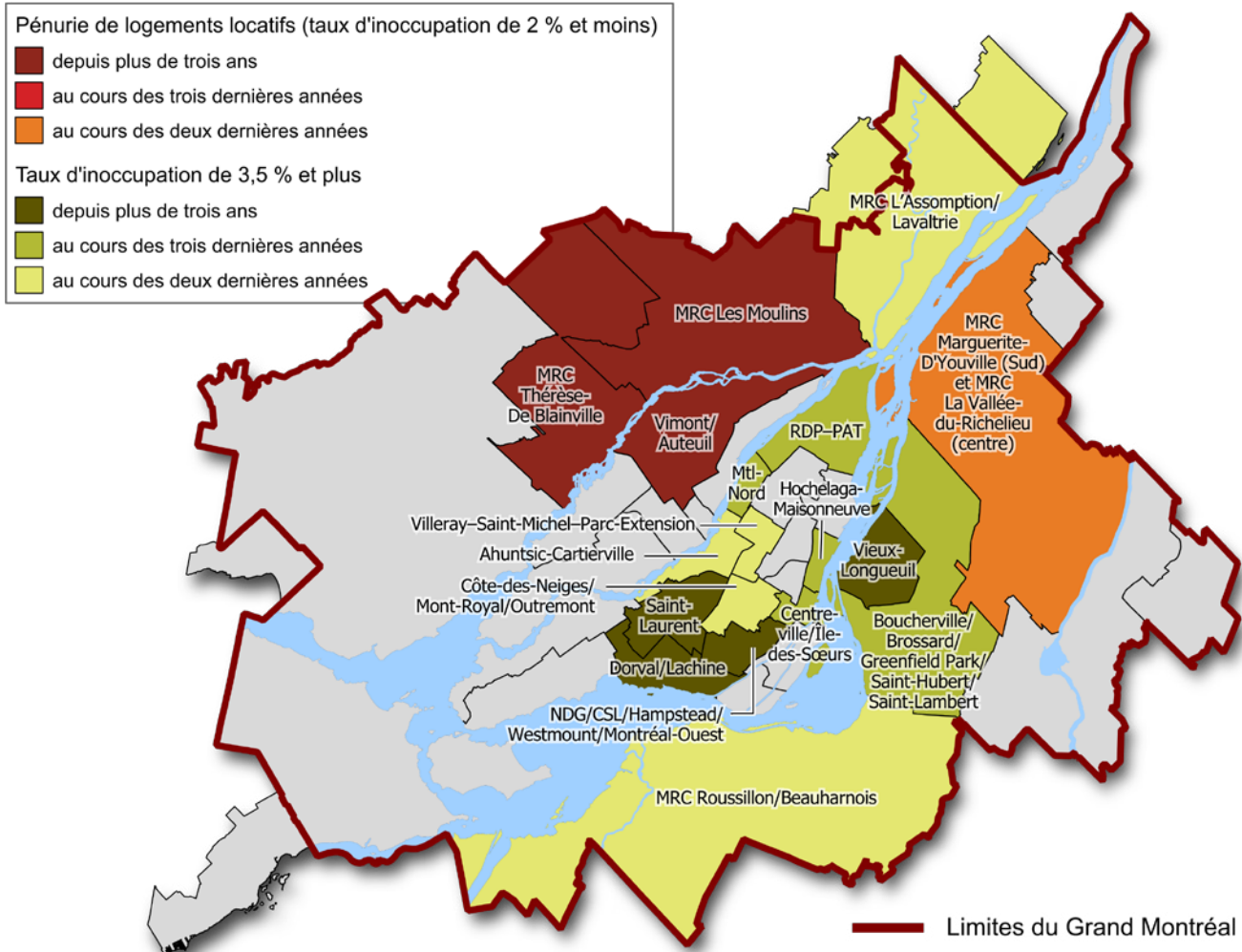
C'est le cas de la zone qui regroupe le nord-est de Laval, où la pénurie de logements locatifs perdue depuis le début des années 2000. En 2016, le taux d'inoccupation dans ce secteur n'a été que de 1 %.

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 3 dernières années. Ces deux MRC regroupaient, en 2011, 25 400 ménages locataires, soit 52 % de l'ensemble des ménages locataires de la couronne Nord.

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 de l'arrondissement de Saint-Laurent, qui affiche un taux d'inoccupation d'au moins 3,5 % depuis les 4 dernières années (4,8 % en 2016), de la zone formée par Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest, qui affiche des taux d'inoccupation de 3,5 % et plus depuis les 5 dernières années (5,3 % en 2016), et 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 (5,4 % en 2016).

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 (5,1 % en 2016).



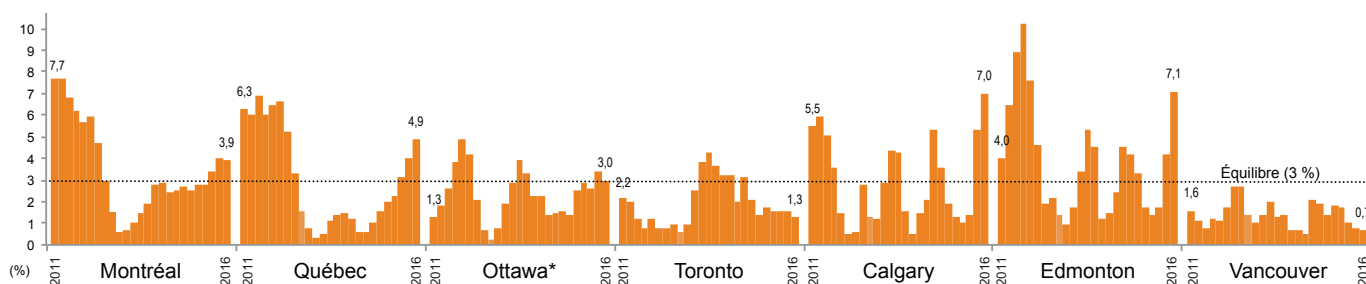


## Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal demeure plus équilibré qu'à Toronto et Vancouver

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, en 2011, avec 708 300 ménages locataires, le Grand Montréal se classait au 10<sup>e</sup> rang des régions métropolitaines nord-américaines pour le nombre de ménages locataires et au 5<sup>e</sup> rang pour la proportion de ménages locataires 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 %).

En 2016, toutes les grandes régions métropolitaines canadiennes, à l'exception de Toronto (1,3 %) et de Vancouver (0,7 %), présentaient un taux d'inoccupation égal ou supérieur au taux d'équilibre de 3 %. Les régions métropolitaines canadiennes présentant les taux d'inoccupation les plus près du taux d'équilibre sont celles d'Ottawa (partie ontarienne) et de Montréal (3,9 %).

Taux d'inoccupation des logements locatifs, 7 principales régions métropolitaines canadiennes, 1992-2016

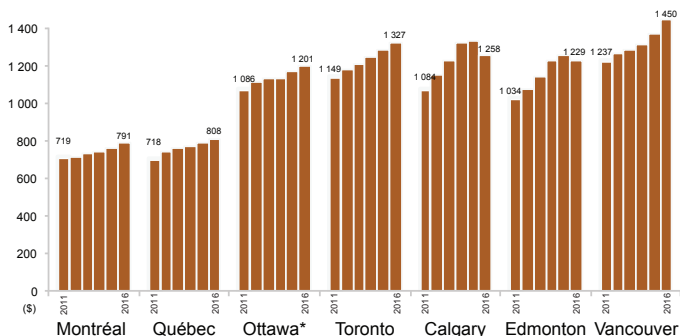


\* Seule la partie ontarienne de la RMR de Ottawa-Gatineau est prise en compte. Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1992 à octobre 2016. Traitement : CMM, 2017.

En 2016, parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes, c'est encore le Grand Montréal qui présente les loyers les plus bas. On doit y déboursier en moyenne 791 \$ par mois pour la location d'un logement de 2 chambres à coucher. La région de Québec suit de près, avec un loyer moyen de 808 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher. Dans les 5 autres principales régions métropolitaines canadiennes, les loyers varient de 1 201 \$ (région d'Ottawa – partie ontarienne) à 1 450 \$ (région de Vancouver).

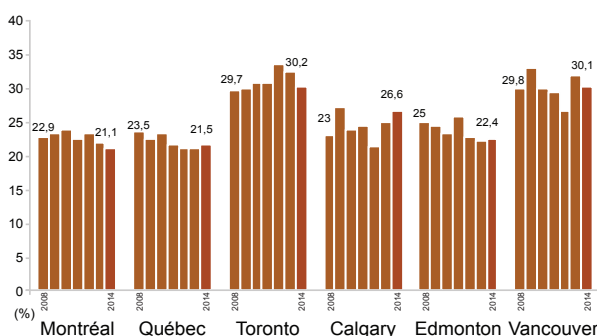
Lorsqu'on compare le coût du loyer au revenu disponible des ménages locataires, on constate que le taux d'effort au logement (proportion du coût du loyer médian sur le revenu total médian après impôt des ménages locataires) dans le Grand Montréal (21,1 %) est comparable à celui des régions de Québec (21,5 %) et d'Edmonton (22,4 %). Il est par contre significativement plus bas que le taux d'effort au logement observé dans les régions de Calgary (26,6 %), de Vancouver (30,1 %) et de Toronto (30,2 %).

Loyer moyen des logements locatifs de 2 chambres à coucher (en dollars courants), 7 principales régions métropolitaines canadiennes, 2011-2016



\* Seule la partie ontarienne de la RMR de Ottawa-Gatineau est prise en compte. Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2011 à octobre 2016. Traitement : CMM, 2017.

Proportion du coût du loyer médian sur le revenu total médian après impôt des ménages locataires, principales régions métropolitaines canadiennes, 2008-2014



Note: Les données ne sont pas disponibles pour la région d'Ottawa-Gatineau. Sources : 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, 2017.



**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/pamlsa\\_2015-2020.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa_2015-2020.pdf)

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2016). « Logements locatifs : hausse du taux d'inoccupation et des mises en chantier dans le Grand Montréal », *Perspective Grand Montréal*, no 30, 8 p.  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periode/30\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periode/30_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](http://www.fcm.ca/Documents/reports/FCM/No_Vacancy_Trends_in_Rental_Housing_in_Canada_FR.pdf)

ELLEN, G.E & KARFUNKEL, B (2016). « Renting in America's Largest Metropolitan Areas ». NYU Furman Center/Capital One National Affordable Rental Housing Landscape. 53 p.  
[http://furmancenter.org/files/nyu\\_furman\\_center\\_capital\\_one\\_national\\_affordable\\_rental\\_housing\\_landscape\\_2016\\_9june2016.pdf](http://furmancenter.org/files/nyu_furman_center_capital_one_national_affordable_rental_housing_landscape_2016_9june2016.pdf)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2017). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2016, 15 p. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669\\_2016\\_A01.pdf?fr](https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2016_A01.pdf?fr)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2016). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2016, 31 p. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413\\_2016\\_A01.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2016_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<sup>er</sup> 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 2017, près de 4 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine  
de Montréal