



PERSPECTIVE

GRAND MONTRÉAL

VOL. 2 No 3
MAI 2008

- » Persistance de la pénurie de logements locatifs pour les familles à bas revenu
- » Augmentation des loyers plus rapide que celle des revenus des ménages locataires
- » Pénurie dans les couronnes pour toutes les catégories de logements locatifs
- » L'offre de logements locatifs ne suit pas le rythme de la croissance de l'emploi : une réalité en émergence dans les couronnes Nord et Sud
- » Le Grand Montréal se démarque en Amérique du Nord par sa forte proportion de ménages locataires

LA DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS dans le Grand Montréal : un équilibre fragile

Dans le cadre de ce numéro du *Perspective Grand Montréal*, nous présentons pour la première fois le taux d'inoccupation des logements locatifs à l'échelle du Grand Montréal¹ et de ses cinq secteurs selon différentes gammes de loyers et selon la taille des logements. Ces taux proviennent d'une compilation spéciale réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le compte de la CMM².

Le taux d'inoccupation, soit la proportion des logements locatifs qui n'est pas occupée et qui est disponible à la location, est l'un des indicateurs clés afin de bien saisir les besoins en logements d'une région. C'est notamment cet indicateur qui est utilisé par le gouvernement du Québec afin de déterminer les municipalités au sein desquelles les ménages locataires pourront avoir recours au *Programme de Supplément au loyer d'urgence* (PSL-Urgence).

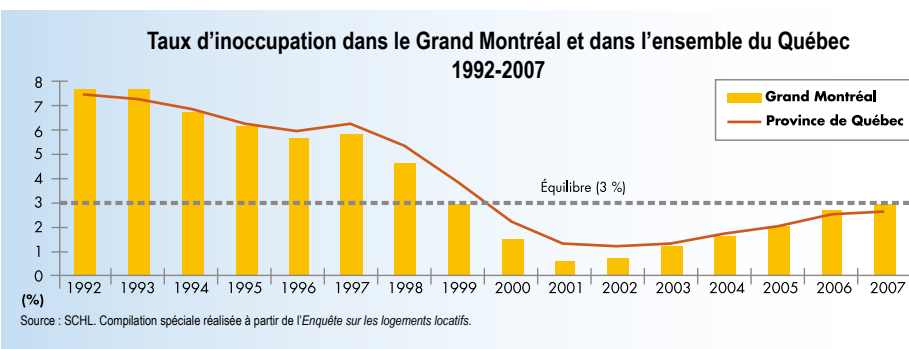
Les données nous permettent de constater que, malgré une hausse des taux d'inoccupation depuis la crise du logement du début des années 2000, le Grand Montréal est toujours aux prises avec une pénurie de logements locatifs de deux chambres et plus à faible loyer et à loyer intermédiaire.

À l'échelle des cinq secteurs géographiques de la région, on constate un retour à l'équilibre du marché locatif dans l'agglomération de Longueuil. Dans l'agglomération de Montréal, les logements de deux chambres et plus à faible loyer et à loyer intermédiaire demeurent rares et, à Laval, on constate toujours une pénurie de logements à faible loyer pour toutes les tailles de logements. C'est toutefois dans les couronnes Nord et Sud qu'il est le plus difficile pour les ménages de se loger : dans ces secteurs, la pénurie touche encore toutes les catégories de logements locatifs.

LE GRAND MONTRÉAL ET LE QUÉBEC

Persistance de la pénurie de logements locatifs pour les familles à bas revenu

Depuis les 15 dernières années, la disponibilité des logements locatifs dans la région du Grand Montréal a fluctué de façon importante. Au début des années 1990, le ralentissement de l'économie québécoise et la faible croissance démographique ont contribué à maintenir les taux d'inoccupation des logements locatifs relativement élevés, tant dans la région montréalaise que dans l'ensemble du Québec. Dans un marché locatif en équilibre, on considère que le taux d'inoccupation devrait être de 3 % alors qu'il était plus du double durant cette période.



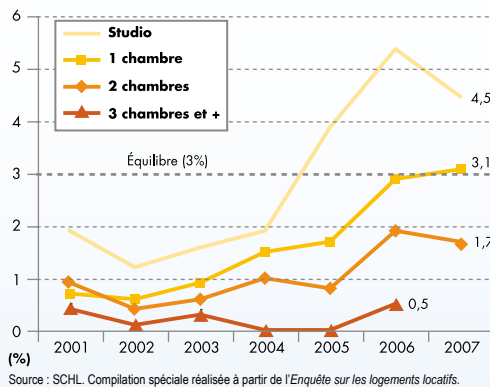
¹ Le Grand Montréal correspond au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Cette dernière regroupe sensiblement les mêmes municipalités que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, excepté le fait que la CMM n'inclut pas les municipalités de Gore, de Saint-Colomban, de Saint-Jérôme, de Saint-Placide, de L'Épiphanie (Paroisse), de L'Épiphanie (Ville) et de Lavaltrie sur la couronne Nord, et de Saint-Zotique, des Coteaux et de Coteau-du-Lac sur la couronne Sud. Contrairement à la RMR, le Grand Montréal inclut toutefois les municipalités de Contrecoeur, de Calixa-Lavallée et de Saint-Jean-Baptiste, situées sur la couronne Sud. En 2006, la population du Grand Montréal était de 3 532 554 habitants alors que celle de la RMR était de 3 635 571.

² Les données de cette compilation sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs, portant sur les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

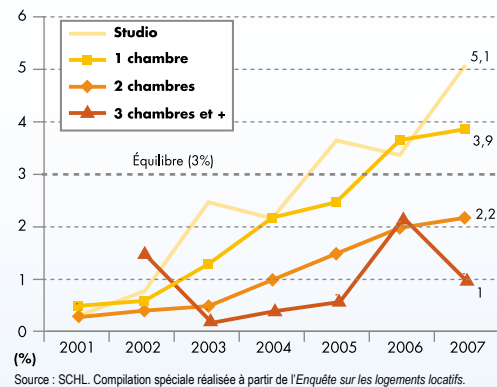
Cependant, vers la fin des années 1990, la reprise de la croissance de l'emploi a favorisé la hausse du solde migratoire³ et a amené de nombreux jeunes à quitter le foyer familial pour devenir locataires. La pression sur la demande en logements locatifs a fini par engendrer, au début des années 2000, la « crise » du logement durant laquelle le taux d'inoccupation a baissé jusqu'à 0,6 %. Depuis, l'emploi a continué de croître et le solde migratoire net du Grand Montréal est demeuré positif, sans pour autant que l'on assiste à une hausse significative de la construction de logements locatifs, dont la rentabilité reste limitée. Toutefois, le fort mouvement d'accession à la propriété, favorisé par la faiblesse des taux hypothécaires et l'augmentation de l'offre d'immeubles en copropriété, a contribué à diminuer la pression sur le marché locatif. Par conséquent, le taux de logements locatifs inoccupés a progressivement augmenté depuis 2001, pour atteindre le point d'équilibre de 3 % en 2007.

L'apparent équilibre du marché locatif dans le Grand Montréal dissimule toutefois des écarts importants selon la gamme de loyers, selon le nombre de chambres et, comme nous le verrons ultérieurement, selon le secteur géographique. Ainsi, il est encore difficile de se loger pour une famille avec enfants et à revenu modeste : le taux d'inoccupation des logements de deux et de trois chambres et plus est respectivement de 1,7 % et 0,5 %⁴ pour les faibles loyers et de 2,2 % et 1 % pour les loyers intermédiaires. La situation est différente en ce qui concerne les studios et les logements d'une seule chambre à coucher, qui présentent des taux d'inoccupation dépassant 3 % pour chacune des catégories de loyers. Cette situation s'explique par le fait que la plupart des nouveaux logements locatifs construits ces dernières années sont de petits logements, souvent haut de gamme. Au contraire, en raison de leur faible rentabilité, peu de logements locatifs pouvant convenir aux familles à revenu modeste ont été construits.

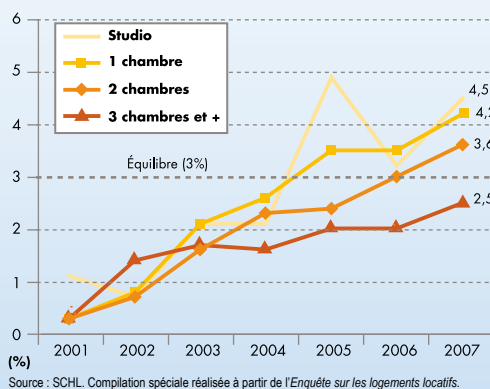
Taux d'inoccupation des logements à faible loyer, Grand Montréal, 2001-2007



Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire, Grand Montréal, 2001-2007



Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur, Grand Montréal, 2001-2007



Le seuil des gammes de loyers est déterminé en fonction des terciles de loyers de l'ensemble des logements locatifs du Grand Montréal pour chacune des années étudiées.

Ainsi, pour chaque année, les logements ont été regroupés en trois classes égales, divisées en fonction de leur loyer : la première classe regroupe le tiers des logements avec les plus faibles loyers, la deuxième classe regroupe le tiers des logements avec des loyers intermédiaires et la troisième classe regroupe les loyers supérieurs.

En 2007, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 530 \$, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 530 \$ et 650 \$ et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 650 \$.

³ Selon les données de l'Institut de la statistique du Québec, le solde migratoire net de la RMR de Montréal est passé de 4 090 personnes pour la période 1994-1998 à 70 310 pour la période 1998-2002.

⁴ Ce taux est celui de 2006. En raison du trop faible nombre de logements à faible loyer de trois chambres et plus dans l'échantillon de l'enquête, la SCHL n'a pu fournir une donnée statistiquement fiable pour 2007.

Augmentation des loyers plus rapide que celle des revenus des ménages locataires

La pénurie de logements locatifs qui a touché le Grand Montréal et l'ensemble du Québec au tournant des années 2000 a exercé une pression à la hausse sur le coût des loyers. Ainsi, le loyer moyen d'un logement de deux chambres dans le Grand Montréal a connu une augmentation de 22 % entre 2001 et 2007, passant de 529 à 647 dollars. En comparaison, pour la période 1995-2001, le loyer moyen dans le Grand Montréal avait augmenté de 7 %. Dans les régions de Québec et de Gatineau, où les loyers sont similaires à ceux de la région montréalaise, l'augmentation du loyer moyen entre 2001 et 2007 a été un peu moindre, soit respectivement de 19 % et 16 %.

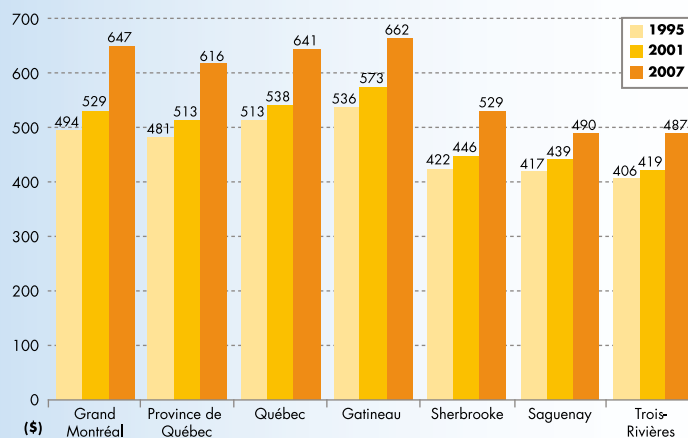
La forte hausse des loyers dans le Grand Montréal est d'autant plus préoccupante qu'à l'instar des régions de Saguenay et de Trois-Rivières, le loyer moyen a augmenté beaucoup plus rapidement que le revenu des ménages locataires. Déjà, en 2001, près d'un ménage locataire sur trois était à faible revenu⁵ et consacrait plus de 30 % de son revenu brut pour payer ses frais de logements⁶. On note également que l'écart entre le revenu des ménages locataires et le revenu des propriétaires se creuse ces dernières années, dans le Grand Montréal comme ailleurs au Québec et au Canada. Avec les fortes hausses des loyers et la persistance de la pénurie de logements pour les familles à bas revenu, tout porte à croire que, sans une augmentation du parc de logements abordables, le nombre de ménages avec des problèmes d'abordabilité du logement est appelé à augmenter.

LES CINQ SECTEURS GÉOGRAPHIQUES DU GRAND MONTRÉAL

Rareté des logements de deux chambres et plus à faible loyer ou à loyer intermédiaire dans l'agglomération de Montréal

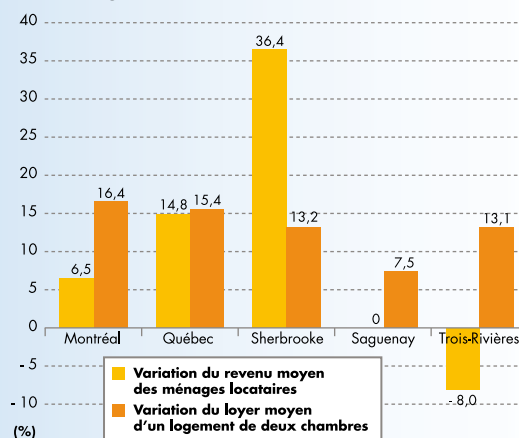
L'agglomération de Montréal est, de loin, le secteur où l'on retrouve la plus importante part des ménages locataires de la région : le recensement de 2006 indique qu'elle regroupait les deux tiers de tous les ménages locataires du Grand Montréal alors qu'on y retrouvait un peu plus de la moitié de l'ensemble des ménages. Depuis 2001, le taux d'inoccupation des logements de l'île a progressivement augmenté, principalement en raison du nombre important de locataires ayant libéré leur logement locatif pour devenir propriétaires. Entre 2001 et 2007, 17 000 logements locatifs ont été

Loyer moyen d'un logement de deux chambres (dollars courants), 1995-2007



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs.

Taux de croissance du revenu net des ménages locataires (dollars courants) et du loyer moyen d'un logement de deux chambres, 2001-2005



Sources : SCHL, Enquête sur les logements locatifs et Statistique Canada, compilation spéciale à partir de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 2001-2005

⁵ Ces ménages avaient un revenu de 50 % et moins du revenu médian du Grand Montréal.

⁶ Il est généralement considéré qu'un ménage vit en situation financière difficile lorsque son taux d'effort atteint ou dépasse 30 %.

mis en chantier sur l'île de Montréal, ce qui ne représentait que le tiers de l'ensemble des mises en chantier résidentielles. Ainsi, la proportion de ménages locataires est passée de 64 % en 2001 à 62 % en 2006.

Même si la disponibilité des logements locatifs s'est accrue ces dernières années dans l'agglomération de Montréal, on constate en 2007 une rareté pour la plupart des catégories de logements de deux chambres et plus. Ainsi, la proportion des logements inoccupés de deux chambres est de 1,8 % pour les logements à faible loyer et de 2,5 % pour les logements à loyer intermédiaire. En ce qui concerne les logements de trois chambres et plus, à peine 0,7 % des logements à loyer intermédiaire et 2,7 % des logements à loyer supérieur sont inoccupés. Il est toutefois relativement facile de trouver un petit logement locatif (studio ou logement d'une chambre) dans l'agglomération de Montréal, quelle que soit la gamme de loyer. Les taux d'inoccupation pour ce type de logement oscillent entre 3,3 % et 5,1 %.

Pénurie des logements locatifs à faible loyer à Laval

Laval regroupe un peu plus de 6 % des ménages locataires du Grand Montréal et, notamment en raison de la vague d'accession à la propriété, la proportion des ménages lavallois vivant en logement locatif est passée de 34 %, en 2001, à 31 %, en 2006. Environ 3 800 logements locatifs ont été construits entre 2001 et 2007, mais ceux-ci ne représentaient que 20 % de l'ensemble des mises en chantier de logements résidentiels.

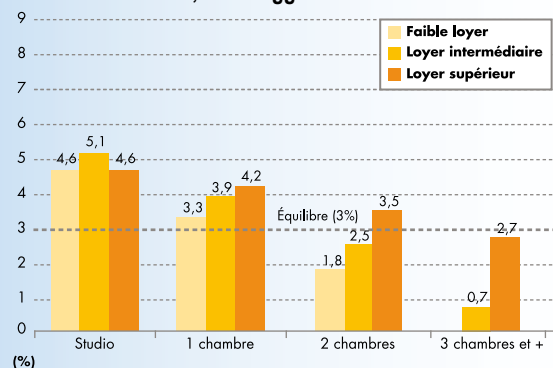
On observe, en 2007, une pénurie de logements à faible loyer, dont les taux d'inoccupation sont de 0,8 % pour les logements d'une chambre⁷, 1,8 % pour les logements de deux chambres et 0,5 % pour les logements de trois chambres et plus. Les logements à loyer intermédiaire de deux chambres sont également rares et seulement 1,4 % d'entre eux sont inoccupés. Les logements classés dans la catégorie des loyers supérieurs sont beaucoup moins rares, particulièrement dans le créneau des logements avec une seule chambre à coucher, dont 7,7 % du stock est inoccupé.

Équilibre pour les différentes catégories de logements dans l'agglomération de Longueuil

L'agglomération de Longueuil regroupe 9 % de l'ensemble des ménages locataires du Grand Montréal. Ce secteur a vu son parc locatif augmenter de 3 400 unités entre 2001 et 2007, mais la construction de ces logements locatifs n'a représenté que 24 % de l'ensemble des mises en chantier pour la période 2001-2007. Le recensement 2006 indique d'ailleurs que la proportion des ménages locataires est passée de 40 %, en 2001, à 38 %, en 2006.

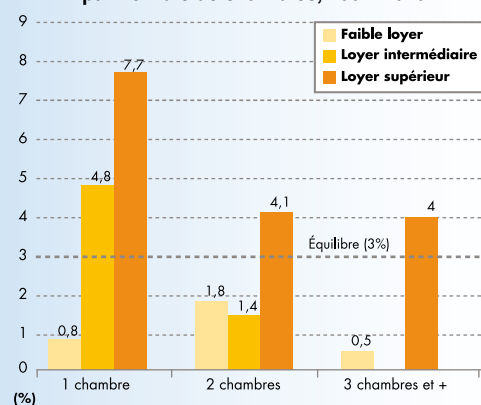
En 2007, le marché locatif de l'agglomération de Longueuil apparaît équilibré. Les logements d'une et de deux chambres à coucher de toutes les gammes de prix ont presque atteint ou ont dépassé le seuil d'équilibre de 3 % et les logements de trois chambres et plus ont également atteint le taux d'équilibre pour la gamme de loyer supérieur.

Taux d'inoccupation par gamme de loyers et par nombre de chambres, 2007. Agglomération de Montréal



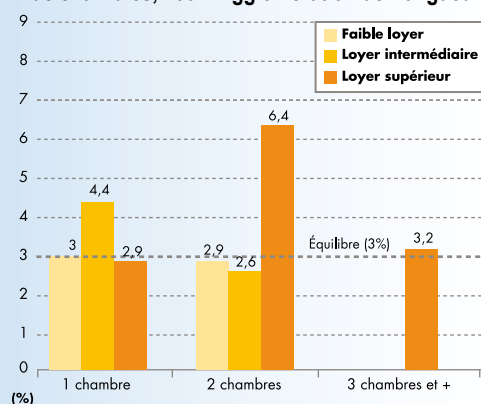
Source : SCHL. Compilation spéciale réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. En raison du trop faible nombre de logements à faible loyer de trois chambres et plus dans l'échantillon de l'enquête, la SCHL n'a pu fournir une donnée statistiquement fiable pour cette catégorie.

Taux d'inoccupation par gamme de loyers et par nombre de chambres, 2007. Laval



Source : SCHL. Compilation spéciale réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. En raison du trop faible nombre de logements à loyer intermédiaire de trois chambres et plus dans l'échantillon de l'enquête, la SCHL n'a pu fournir une donnée statistiquement fiable pour cette catégorie.

Taux d'inoccupation par gamme de loyers et par nombre de chambres, 2007. Agglomération de Longueuil



Source : SCHL. Compilation spéciale réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. En raison du trop faible nombre de logements à faible loyer et à loyer intermédiaire de trois chambres et plus dans l'échantillon de l'enquête, la SCHL n'a pu fournir de données statistiquement fiables pour ces catégories.

⁷ Pour le secteur de Laval mais également pour l'agglomération de Longueuil, la couronne Nord et la couronne Sud, la SCHL n'a pu fournir de données statistiquement fiables pour les différentes catégories de loyer de studio en raison du trop faible nombre de studios dans l'échantillon de l'enquête.

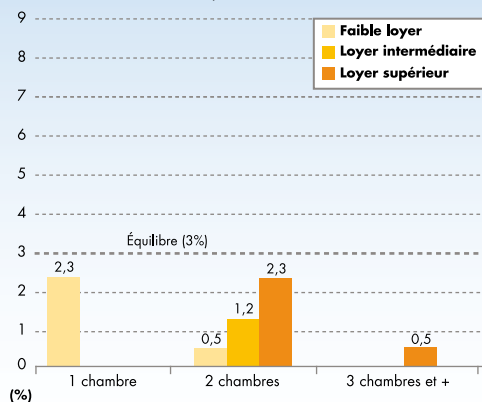
Pénurie dans les couronnes pour toutes les catégories de logements locatifs

Bien qu'elle regroupe 13 % des ménages du Grand Montréal, la couronne Nord ne concentre que 6 % des ménages locataires de la région. Les mises en chantier de logements locatifs dans ce secteur ont été particulièrement importantes entre 2001 et 2007 : on y a construit 5 700 unités, ce qui fait de la couronne Nord le deuxième secteur où l'on a construit le plus grand nombre de logements locatifs durant cette période, après l'agglomération de Montréal. Toutefois, en raison du très fort dynamisme du marché de la construction résidentielle dans ce secteur, ces nouveaux logements locatifs n'ont représenté que 15 % de l'ensemble des mises en chantier de la couronne Nord pour cette période. Par conséquent, comme c'est le cas dans les autres secteurs du Grand Montréal, la proportion de ménages locataires de la couronne Nord a diminué, passant de 25 %, en 2001, à 23 %, en 2006.

La situation du logement locatif dans la couronne Sud est similaire à celle de la couronne Nord : les ménages locataires y sont sous-représentés et les 2 800 unités de logements locatifs construites entre 2001 et 2007 n'ont représenté que 10 % de l'ensemble des mises en chantier, faisant passer la proportion des ménages locataires de 22 %, en 2001, à 20 %, en 2006.

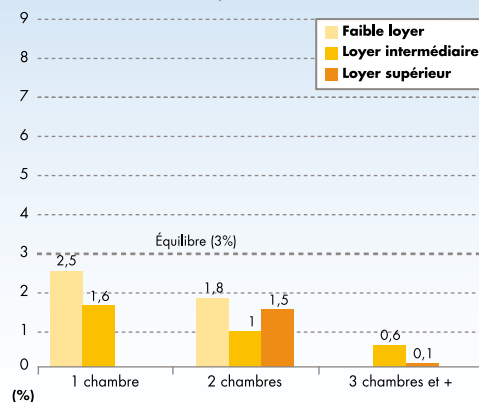
Tant dans la couronne Nord que dans la couronne Sud, en 2007, on constate une pénurie pour tous les types de logements locatifs. Cette situation n'est pas étrangère à la forte croissance du nombre de ménages qu'ont connue ces deux secteurs de la région : entre 2001 et 2006, le taux de croissance du nombre de ménages du Grand Montréal a été de 7 %, alors qu'il a été deux fois plus élevé dans la couronne Nord (16 %) et dans la couronne Sud (14 %).

Taux d'inoccupation par gamme de loyers et par nombre de chambres, 2007. Couronne Nord



Source : SCHL. Compilation spéciale réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. En raison du trop faible nombre de logements à loyer intermédiaire et à loyer supérieur d'une chambre et plus et de logements à faible loyer et à loyer intermédiaire de trois chambres et plus dans l'échantillon de l'enquête, la SCHL n'a pu fournir de données statistiquement fiables pour ces catégories.

Taux d'inoccupation par gamme de loyers et par nombre de chambres, 2007. Couronne Sud



Source : SCHL. Compilation spéciale réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. En raison du trop faible nombre de logements à loyer supérieur d'une chambre et plus et de logements à faible loyer de trois chambres et plus dans l'échantillon de l'enquête, la SCHL n'a pu fournir de données statistiquement fiables pour ces catégories.

L'offre de logements locatifs ne suit pas le rythme de la croissance de l'emploi : une réalité en émergence dans les couronnes Nord et Sud

En parallèle à cette rareté de logements locatifs, on assiste depuis quelques années à une forte croissance de l'emploi dans les couronnes, notamment dans les secteurs manufacturiers, de la distribution et des services à la population⁸; secteurs économiques où les salaires sont souvent modestes.

On peut donc penser qu'il est difficile pour un employé à revenu modeste travaillant en couronne de se loger sur le marché locatif, à proximité de son lieu de travail. Par conséquent, tout porte à croire

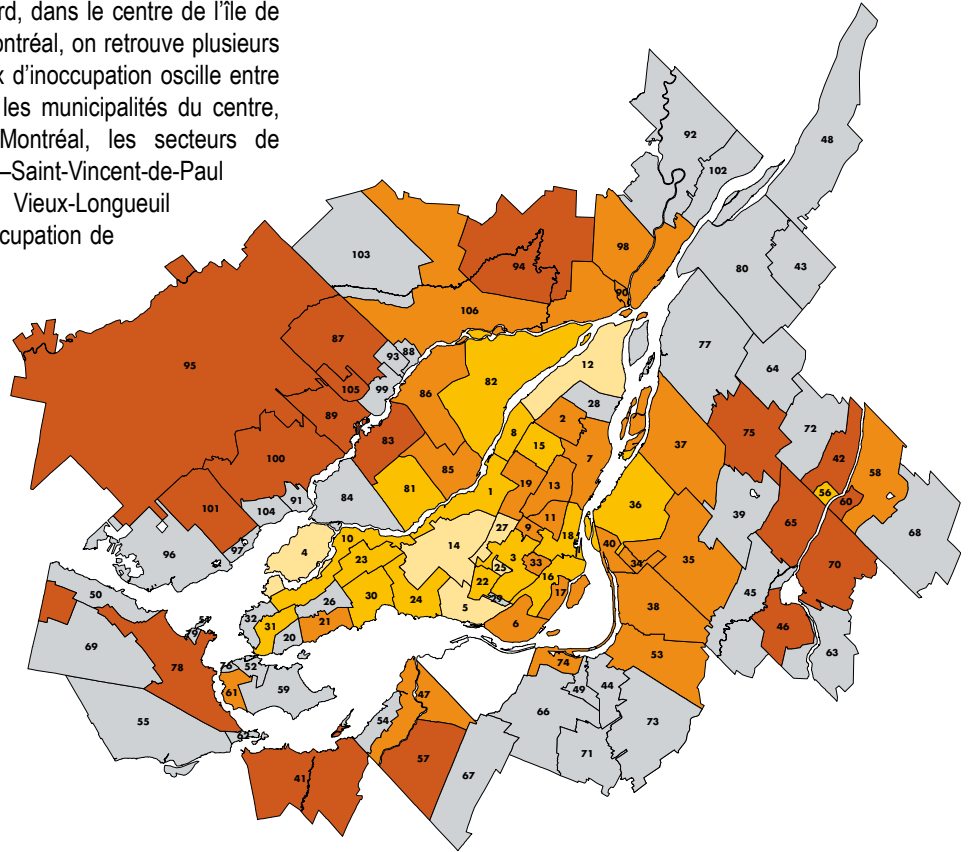
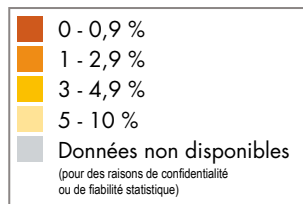
que les entreprises situées dans les couronnes et qui nécessitent des travailleurs peu qualifiés auront de plus en plus de difficultés à recruter du personnel pour combler leurs postes. Ce déséquilibre impose des réflexions sur la distribution géographique de l'offre de logements abordables, sur la configuration des réseaux de transport en commun et sur la levée des obstacles à l'insertion sur le marché du travail de personnes peu mobiles et ayant des ressources limitées.

⁸ Voir *L'économie métropolitaine* - Vol. 5, No 2, Communauté métropolitaine de Montréal, 2007.

Les taux d'inoccupation par municipalité et par arrondissement : des variations importantes

L'analyse du taux d'inoccupation à l'échelle des municipalités, des arrondissements de Montréal et de Longueuil et des secteurs d'aménagement de Laval permet de constater que c'est dans les couronnes que l'on retrouve la quasi-totalité des territoires où moins de 1 % des logements locatifs est inoccupé. Dans l'agglomération de Longueuil, dans l'est de la couronne Nord, dans le centre de l'île de Laval et dans l'est et le sud-ouest de Montréal, on retrouve plusieurs secteurs et arrondissements dont le taux d'inoccupation oscille entre 1 % et 2,9 %. Les arrondissements et les municipalités du centre, du nord et de l'ouest de l'île de Montréal, les secteurs de Chomedey et Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul à Laval, ainsi que l'arrondissement du Vieux-Longueuil présentent, quant à eux, des taux d'inoccupation de 3 % et plus.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, 2007



No sur la carte	Municipalités, arrondissements et secteurs d'aménagement (Laval)	Nombre de logements loués, 2006	Taux d'inoccupation (%), 2007	No sur la carte	Municipalités, arrondissements et secteurs d'aménagement (Laval)	Nombre de logements loués, 2006	Taux d'inoccupation (%), 2007	No sur la carte	Municipalités, arrondissements et secteurs d'aménagement (Laval)	Nombre de logements loués, 2006	Taux d'inoccupation (%), 2007
1	Montréal	487 600	3,1	37	Boucherville	2 235	1,6	72	Saint-Mathieu-de-Beloil	75	n/d
2	Ahuntsic-Cartierville	35 280	3,8	38	Brossard	6 355	2,2	73	Saint-Philippe	155	n/d
3	Anjou	10 535	1,6	39	Saint-Bruno-de-Montarville	1 305	n/d	74	Sainte-Catherine	1 295	1,9
4	Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	55 270	3,5	40	Saint-Lambert	4 025	2,7	75	Sainte-Julie	1 535	0,6
5	L'Île-Bizard-Sainte-Genève	1 630	5,9	41	Beauharnois	1 785	0	76	Terrasse-Vaudreuil	175	n/d
6	Lachine	11 100	6,6	42	Beloil	1 870	0,5	77	Varenes	1 445	n/d
7	LaSalle	19 980	2,1	43	Calixa-Lavallée	15	n/d	78	Vaudreuil-Dorion	2 530	0,5
8	Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43 245	2	44	Candiac	870	n/d	79	Vaudreuil-sur-le-Lac	20	n/d
9	Montréal-Nord	26 565	4,4	45	Carignan	170	n/d	80	Verchères	550	n/d
10	Ouaremont	4 775	1,9	46	Chambly	2 220	0,8	81	Laval	44 865	2,7
11	Pierrefonds-Roxboro	6 950	3,2	47	Châteauguay	3 830	1,9	82	Chomedey	12 695	4,2
12	Plateau-Mont-Royal	39 835	2,5	48	Contrecoeur	635	n/d	83	Duvernay-Saint-François-Saint-Vincent-de-Paul	4 230	4,7
13	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	15 745	5,2	49	Delson	615	n/d	84	Fabreville-Sainte-Rose	16 925	0,9
14	Rosemont-La Petite-Patrie	51 030	1,7	50	Hudson	240	n/d	85	Laval-Ouest-Saint-Dorothée-Laval-sur-le-Lac	2 850	n/d
15	Saint-Laurent	18 620	4,8	51	L'Île-Cadieux	0	n/d	86	Pont-Viau-Laval-des-Rapides	16 925	1,5
16	Saint-Léonard	19 820	3,8	52	L'Île-Perrot	1 435	n/d	87	Vimont-Auteuil	4 435	1,8
17	Sud-Ouest	23 770	3,7	53	La Prairie	2 460	1	88	Blainville	2 555	0,2
18	Verdun	21 765	2,3	54	Léry	165	n/d	89	Bois-des-Filion	625	n/d
19	Ville-Marie	32 475	3,7	55	Les Cèdres	305	n/d	90	Boisbriand	3 010	0,6
20	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	46 025	1,9	56	McMasterville	570	4,6	91	Charlemagne	1 095	1,3
21	Baie-D'Urfé	115	n/d	57	Mercier	605	0	92	Deux-Montagnes	1 665	n/d
22	Beaconsfield	615	2,2	58	Mont-Saint-Hilaire	1 110	2,7	93	L'Assomption	1 735	n/d
23	Côte-Saint-Luc	6 845	3,8	59	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	145	n/d	94	Lorraine	70	n/d
24	Dollard-des-Ormeaux	3 700	4,2	61	Oterburn Park	420	0	95	Mascouche	1 920	0,4
25	Dorval	3 200	4,1	62	Pincoirt	510	1	96	Mirabel	3 030	0,1
26	Hampstead	790	6,5	63	Pointe-des-Cascades	130	n/d	97	Oka	175	n/d
27	Kirkland	465	n/d	64	Richelieu	685	n/d	98	Pointe-Calumet	490	n/d
28	Mont-Royal	2 480	7,4	65	Saint-Amable	460	n/d	99	Repentigny	6 315	1,7
29	Montréal-Est	975	n/d	66	Saint-Basile-le-Grand	665	0	100	Rosemère	430	0
30	Montréal-Ouest	415	n/d	67	Saint-Constant	1 290	n/d	101	Saint-Eustache	4 900	0,8
31	Pointe-Claire	3 735	4,6	68	Saint-Isidore	195	n/d	102	Saint-Joseph-du-Lac	245	0
32	Sainte-Anne-de-Bellevue	870	3,8	69	Saint-Jean-Baptiste	195	n/d	103	Saint-Sulpice	195	n/d
33	Senneville	15	n/d	70	Saint-Lazare	330	n/d	104	Sainte-Anne-des-Plaines	925	n/d
34	Westmount	4 305	2,3	71	Saint-Mathias-sur-Richelieu	310	0	105	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	295	n/d
35	Longueuil	46 550	3,3		Saint-Mathieu	105	n/d	106	Sainte-Thérèse	6 160	0,9
36	Greenfield Park	2 620	2,6						Terrebonne	6 690	1,5
	Saint-Hubert	7 795	1,9								
	Vieux-Longueuil - Lemoyne	36 125	3,7								

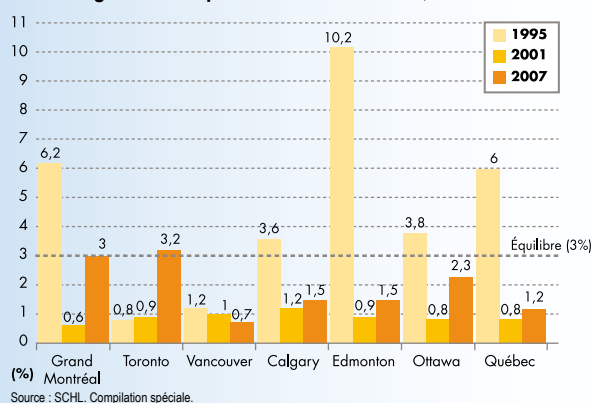
Source : SCHL. Compilation spéciale réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs et Statistique Canada, Recensement 2006.

LE GRAND MONTRÉAL ET LES PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-AMÉRICAINES

Faible taux d'inoccupation dans l'ensemble des grandes régions métropolitaines canadiennes

Depuis le début des années 2000, les principales régions métropolitaines canadiennes ont toutes éprouvé des problèmes de disponibilité en logements locatifs. La forte croissance de l'emploi chez les jeunes, la migration vers les grands centres, les niveaux élevés d'immigration internationale et le peu de construction de logements locatifs sont tous des facteurs ayant contribué à maintenir une forte pression sur la demande en logements locatifs. En 2007, à l'exception de la région de Toronto, aucune grande région métropolitaine canadienne n'a retrouvé un taux d'inoccupation aussi élevé que durant les années 1990.

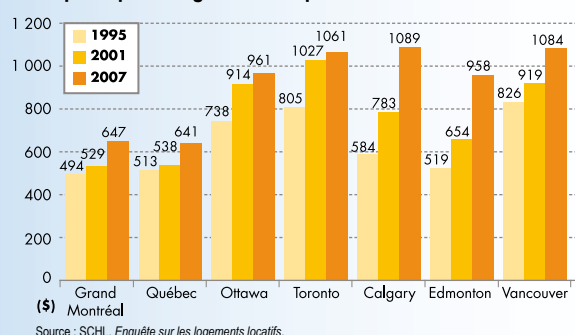
Les taux d'inoccupation dans les principales régions métropolitaines canadiennes, 1995-2007



Le loyer moyen dans le Grand Montréal : toujours parmi les plus bas au Canada

En plus de figurer parmi les régions métropolitaines occidentales où le coût de la vie est le moins élevé⁹, le Grand Montréal est l'une des grandes régions métropolitaines canadiennes où les loyers moyens sont les plus bas. Ainsi, le loyer moyen dans le Grand Montréal pour un logement de deux chambres (647 \$) est bien loin des loyers moyens que l'on retrouve à Toronto (1 061 \$), à Vancouver (1 084 \$) ou à Calgary (1 089 \$). Toutefois, depuis 2001, le taux d'augmentation du loyer moyen dans le Grand Montréal (22 %) a été supérieur à celui enregistrée dans les régions métropolitaines de Québec (19 %), d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 5 %) et de Toronto (3 %).

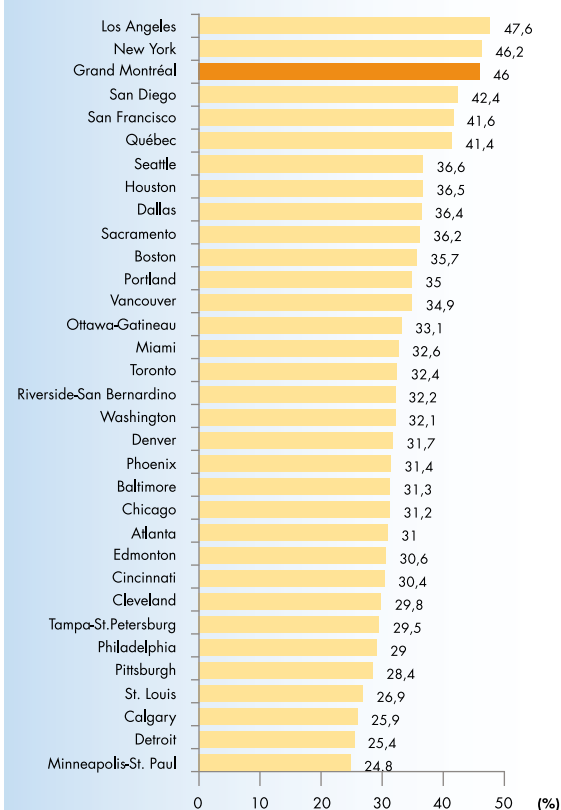
Loyer moyen d'un logement de deux chambres (dollars courants) dans les principales régions métropolitaines canadiennes 1995-2007



Le Grand Montréal se démarque en Amérique du Nord par sa forte proportion de ménages locataires

Bien que, dans le Grand Montréal, la proportion de ménages propriétaires est en constante augmentation depuis plusieurs années, la région regroupe toujours, avec New York et Los Angeles, la plus importante concentration de ménages locataires en Amérique du Nord. Étant donné la forte proportion de ménages locataires dans la région, le manque de logements locatifs disponibles et la hausse des loyers touchent une grande partie de la population, ce qui a nécessairement un impact direct sur la qualité de vie et la compétitivité de la région.

Proportion des ménages qui sont locataires dans les principales régions métropolitaines nord-américaines, 2006



⁹ Le rapport 2007 de Mercer Human Resource Consulting portant sur le coût de la vie dans 143 grandes villes mondiales classait Montréal parmi les 50 villes où le coût de la vie était le moins élevé.



Perspective Grand Montréal est une publication bimestrielle 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 obtenir un exemplaire,
visiter le site Internet de la CMM ou écrire à :
Sophie Pomerleau
Communauté métropolitaine de Montréal
1002, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2400
Montréal (Québec) H3A 3L6
spomerleau@cmm.qc.ca

POUR EN SAVOIR PLUS

- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2006). *Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social et abordable*. 96 p.
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2007). *L'économie métropolitaine*. Vol. 5, No 2. 11 p.
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2007). *Analyse de la répartition spatiale de l'offre et de la demande de logements sociaux et abordables sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal*. 87 p.
- » DESCHÊNES, C.-R. (2007). « Une analyse du taux d'inoccupation des logements locatifs en milieux urbains ». *Habitation Québec*. Vol. 1, no 3, mai 2007. p. 4-5.
- » ROBERTO, Elizabeth (2008). « Commuting to Opportunity: The Working Poor and Commuting in the United States ». *Transportation reform series for the metropolitan policy program at Brookings*. Brookings Institution. 18 p.
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2007). *L'observateur du logement au Canada 2007*. 86 p.
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2007). « Perspective du marché de l'habitation, RMR de Montréal ». *Le marché de l'habitation*. Printemps 2007. 6 p.
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2007). « Rapport sur le logement locatif, RMR de Montréal ». *Le marché de l'habitation*. Automne 2007. 34 p.
- » SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC (2006). *L'évolution démographique et le logement au Québec : rétrospective 1991-2001 et perspectives 2001-2051*. 138 p.

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 2008, 3,6 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine
de Montréal

