



# PERSPECTIVE

## GRAND MONTRÉAL

JUIN 2011

• Modeste augmentation du taux d'inoccupation entre 2009 et 2010

• Les mises en chantier de logements locatifs : toujours en diminution

• Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente fortement dans l'agglomération de Longueuil et dans la couronne Nord, mais diminue dans la couronne Sud

• La rareté des logements locatifs pouvant convenir aux familles avec enfants touche particulièrement l'île de Montréal et les couronnes

• Contrairement aux autres régions métropolitaines canadiennes, l'indicateur d'abordabilité du logement locatif est en baisse dans le Grand Montréal depuis 2001

## DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS : des écarts importants selon les secteurs géographiques du 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 dans l'analyse des besoins en matière de logements locatifs. Comme à chaque année depuis 2008, le *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. Ces données proviennent, pour la plupart, d'une compilation spéciale réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour le compte de la CMM<sup>2</sup>.

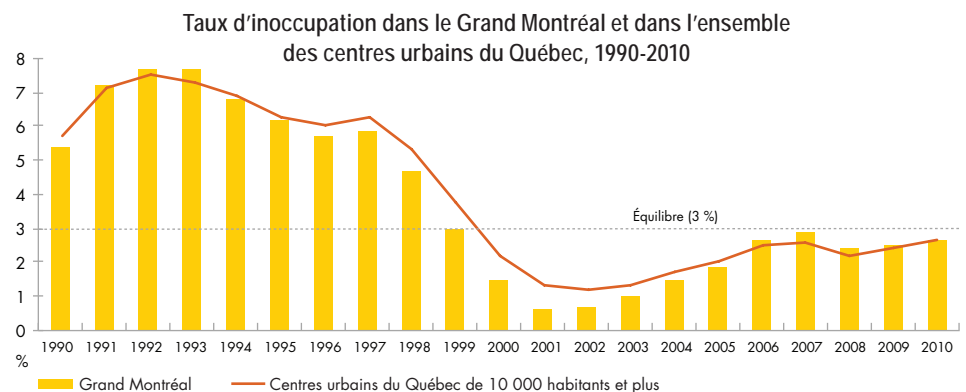
En 2010, le taux d'inoccupation de 2,7 % enregistré dans le Grand Montréal est légèrement sous le seuil d'équilibre reconnu de 3 %<sup>3</sup> et est demeuré relativement stable par rapport à 2009 (2,5 %). On constate toujours que plus les logements locatifs comptent un nombre élevé de chambres, moins ils sont disponibles sur le marché. À l'échelle des cinq secteurs géographiques

de la région, l'agglomération de Montréal, qui regroupe environ les trois quarts des ménages locataires de la région, présente encore un taux d'inoccupation (2,7 %) près du seuil d'équilibre de 3 %. L'agglomération de Longueuil se distingue par son taux d'inoccupation relativement élevé pour la région, soit 3,9 %. Dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, qui regroupe environ 60 % de l'ensemble des logements locatifs de ce secteur, le taux d'inoccupation a même atteint 4,4 % en 2010. Dans la couronne Nord et à Laval, le taux d'inoccupation se situe à 2,2 % et 2,3 % respectivement alors que dans la couronne Sud, la pénurie de logements locatifs persiste avec un taux d'inoccupation de 1,6 %, en baisse comparativement à 2009.

Enfin, à l'échelle des sept principales régions métropolitaines canadiennes, le Grand Montréal se démarque par son taux d'inoccupation relativement équilibré, mais également par la diminution plus rapide qu'ailleurs de l'abordabilité des logements locatifs.

## Modeste augmentation du taux d'inoccupation entre 2009 et 2010

Entre octobre 2009 et octobre 2010, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans le Grand Montréal a faiblement augmenté, passant de 2,5 % à 2,7 %. Depuis 2006, on constate peu de fluctuation du taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région, qui oscille à quelques dixièmes de point de pourcentage sous le taux d'équilibre du marché, qui est de 3 %. Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région demeure presque identique à celui de la moyenne québécoise. Toutefois, il demeure plus aisé de trouver un logement disponible à la location dans le Grand Montréal que dans certains centres urbains québécois tels que Québec ou Saguenay, où le taux d'inoccupation est respectivement de 1,0 % et 1,8 %.



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 1990 à octobre 2010, compilation spéciale.  
Traitement : CMM, 2011.

<sup>1</sup> Le Grand Montréal correspond généralement 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.

<sup>2</sup> Les données de cette compilation sont tirées de l'*Enquête sur les logements locatifs* d'octobre 2010, portant sur les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

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

## Les mises en chantier de logements locatifs : toujours en diminution

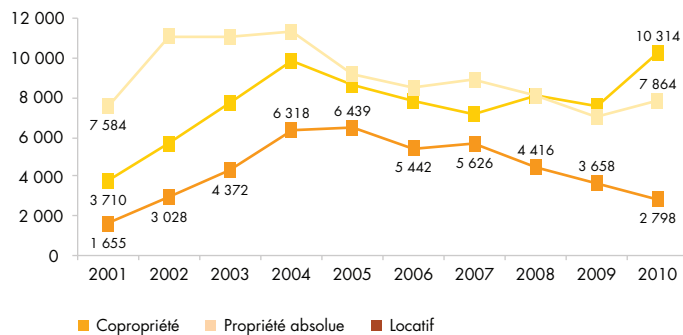
Depuis 2007, le nombre de mises en chantier de logements locatifs diminue année après année sur le territoire du Grand Montréal. En 2007, 5 630 logements locatifs ont été mis en chantier contre seulement 2 800 en 2010. Cette diminution du nombre de mises en chantier est principalement attribuable à la forte diminution des mises en chantier de logements locatifs en résidences pour personnes âgées<sup>4</sup>. En 2007, environ 3 200 mises en chantier de logements locatifs étaient dans des immeubles de résidence pour personnes âgées alors qu'en 2010, il y en a eu moins de 800, soit environ quatre fois moins qu'en 2007.

Parmi les logements locatifs construits en 2010, la proportion des logements locatifs en résidences pour personnes âgées était

d'environ 25 % alors que celle des logements locatifs en coopérative d'habitation représentait environ 15 %. Enfin, les logements locatifs dits « traditionnels » représentaient environ 60 % de l'ensemble des mises en chantier de logements locatifs.

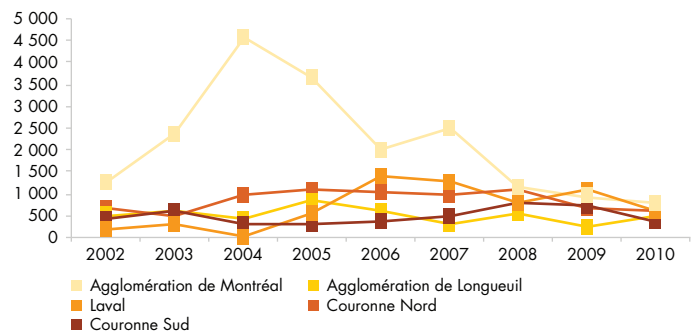
Des 2 800 logements locatifs mis en chantier en 2010, 28 % ont été construits dans l'agglomération de Montréal, 21 % à Laval, 21 % dans la couronne Nord, 17 % dans l'agglomération de Longueuil et 12 % dans la couronne Sud. C'est dans l'agglomération de Montréal que les mises en chantier de logements locatifs ont le plus régressé au cours des dernières années, passant de 2 480 en 2007 à 780 en 2010.

Mises en chantier par marchés visés,  
Grand Montréal, 2001 à 2010



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2001 à 2010, compilation spéciale*.  
Traitement : CMM, 2011.

Mises en chantier de logements locatifs par secteurs géographiques  
du Grand Montréal, 2001 à 2010



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier, 2001 à 2010, compilation spéciale*.  
Traitement : CMM, 2011.



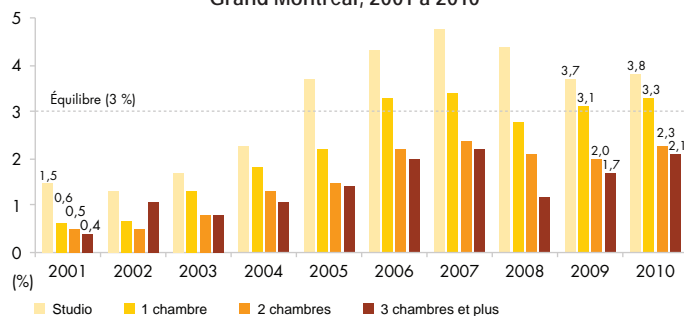
<sup>4</sup> Résidences pour personnes âgées de 20 logements et plus.

## La disponibilité des logements locatifs pouvant convenir aux familles avec enfants demeure faible

Les plus récentes données obtenues sur les taux d'inoccupation des logements locatifs confirment la tendance observée depuis le début des années 2000 : plus les logements locatifs comptent un nombre élevé de chambres à coucher, moins ils sont disponibles sur le marché. Encore en 2010, les studios présentaient la plus forte disponibilité sur le marché (taux d'inoccupation de 3,8 %), tandis que les logements locatifs inoccupés de trois chambres à coucher et plus demeuraient relativement rares (taux d'inoccupation 2,1 %).

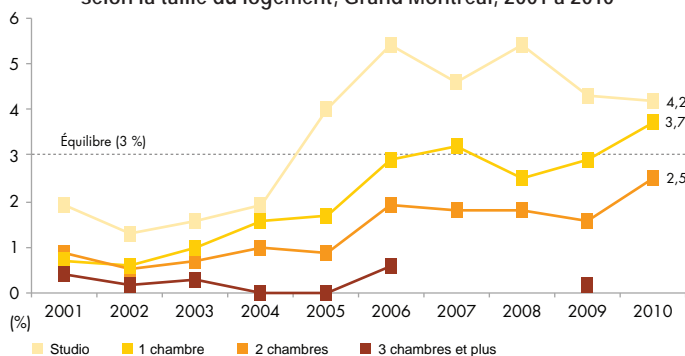
Le taux d'inoccupation des logements locatifs pouvant convenir aux familles (trois chambres et plus) a toutefois légèrement augmenté entre 2009 et 2010, et ce, tant dans la catégorie des loyers intermédiaires que dans celle des loyers supérieurs. En ce qui concerne les logements locatifs à faible loyer pouvant convenir aux familles, leur nombre n'est pas assez significatif pour pouvoir en déterminer le taux d'inoccupation. C'est donc dire que, pour une famille à faible revenu avec enfants, il est toujours très difficile de trouver un logement abordable de taille convenable.

Taux d'inoccupation selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2010



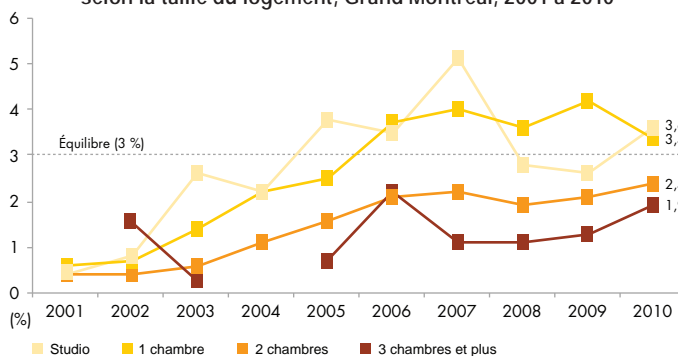
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2011.

Taux d'inoccupation des logements à faible loyer selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2010



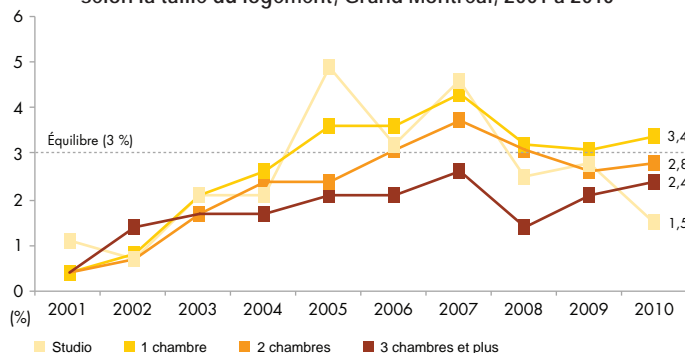
Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données de 2007, de 2008 et de 2010 pour les logements de trois chambres et plus.  
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2011.

Taux d'inoccupation des logements à loyer intermédiaire selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2010



Note : Pour des raisons de fiabilité statistique, la SCHL n'a pas pu fournir les données de 2001 et de 2004 pour les logements de trois chambres et plus.  
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2011.

Taux d'inoccupation des logements à loyer supérieur selon la taille du logement, Grand Montréal, 2001 à 2010



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2011.

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 2010, la catégorie des faibles loyers regroupe les logements dont le loyer est de moins de 580 \$ par mois, la catégorie des loyers intermédiaires regroupe les logements dont le loyer se situe entre 580 \$ et 700 \$, et les loyers supérieurs regroupent les logements dont le loyer est de plus de 700 \$.

## Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente fortement dans l'agglomération de Longueuil et dans la couronne Nord, mais diminue dans la couronne Sud

En 2010, le marché locatif de l'agglomération de Montréal, qui regroupe près des trois quarts des ménages locataires de la région, demeure près du point d'équilibre, avec un taux d'inoccupation de 2,7 %. La proportion de logements locatifs inoccupés est restée relativement stable entre 2009 et 2010 dans ce secteur du Grand Montréal, augmentant de seulement un dixième de point de pourcentage.

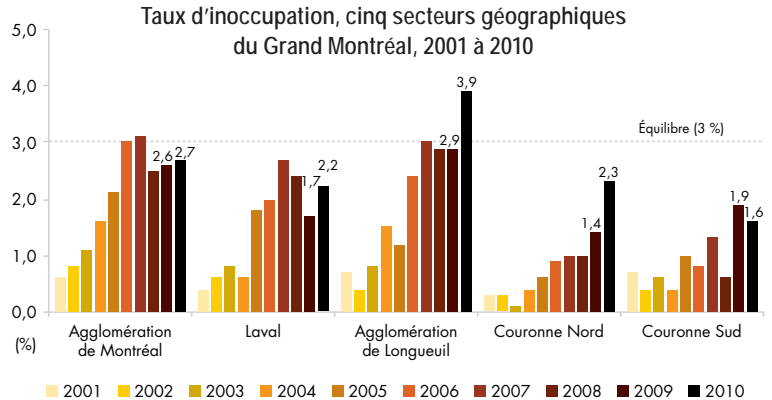
L'agglomération de Longueuil se distingue par son taux d'inoccupation relativement élevé pour la région, soit 3,9 %. Depuis la crise du logement de 2001, c'est la première année où le taux d'inoccupation d'un des cinq secteurs géographiques de la région dépasse clairement le taux d'équilibre reconnu du marché locatif, qui est de 3 %. C'est aussi dans l'agglomération de Longueuil que le taux d'inoccupation a le plus augmenté entre 2009 et 2010, avec une augmentation de un point de pourcentage.

À Laval, le taux d'inoccupation a fait un bond de cinq dixièmes de point pour se situer à 2,2 % alors que dans la couronne Nord le taux d'inoccupation a fait un bond important de neuf dixièmes de point pour se situer à 2,3 %.

La couronne Sud est le seul secteur géographique de la région où le taux d'inoccupation des logements locatifs a baissé entre 2009 et 2010, passant de 1,9 % à 1,6 %. Il s'agit du taux d'inoccupation des logements locatifs le plus bas parmi les cinq secteurs géographiques de la région.

## La rareté des logements locatifs pouvant convenir aux familles avec enfants touche particulièrement l'île de Montréal et les couronnes

À l'échelle des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, la pénurie des logements pouvant convenir aux familles avec enfants touche particulièrement l'île de Montréal et les couronnes. En effet, sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des logements locatifs de trois chambres et plus, toutes gammes de loyer confondues, n'est que de 1,8 % alors que dans les couronnes Nord et Sud le taux est de 1,4 % et 1,1 % respectivement. À Laval, toutefois, la disponibilité des logements pour familles avec enfants est plus importante et le taux d'inoccupation, de 2,6 %, s'approche du point d'équilibre du marché. Quant à l'agglomération de Longueuil, elle présente un profil fort différent des autres secteurs de la région, avec un taux d'inoccupation des grands logements locatifs qui atteint 4,7 %.



Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale.  
Traitement : CMM, 2011.

Il est généralement admis que le marché du logement locatif est équilibré lorsque environ 3 % du stock de logements locatifs est inoccupé. Dans ce cas, la 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 et peuvent être amenés à freiner leur investissement en matière d'entretien ou de construction de nouveaux logements. 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 loyer, cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2010

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

Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale.  
Traitement : CMM, 2011.

## Forte variation des taux d'inoccupation à l'intérieur même des secteurs géographiques du Grand Montréal

À l'intérieur même des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, la disponibilité des logements locatifs peut varier de façon importante d'une zone de l'*Enquête sur les logements locatifs* à l'autre. Dans l'agglomération de Montréal, certaines zones situées au centre de l'île, notamment Le Plateau-Mont-Royal (1,7 %), et à l'Est de l'île, en particulier Anjou-Saint-Léonard (1,7 %), affichent de bas taux d'inoccupation. En contrepartie, Montréal-Nord (5,1 %) et une grande partie de l'Ouest de l'île sont parmi les secteurs où la disponibilité des logements locatifs a été la plus grande en 2010.

Dans l'agglomération de Longueuil, l'arrondissement du Vieux-Longueuil, qui regroupe environ 60 % de l'ensemble des logements locatifs de ce secteur géographique, se démarque par un taux d'inoccupation de 4,4 %, le plus élevé parmi les zones situées à l'extérieur de l'île de Montréal. Ailleurs dans l'agglomération de Longueuil, le marché locatif a atteint le point d'équilibre, avec un taux d'inoccupation de 3,1 %.

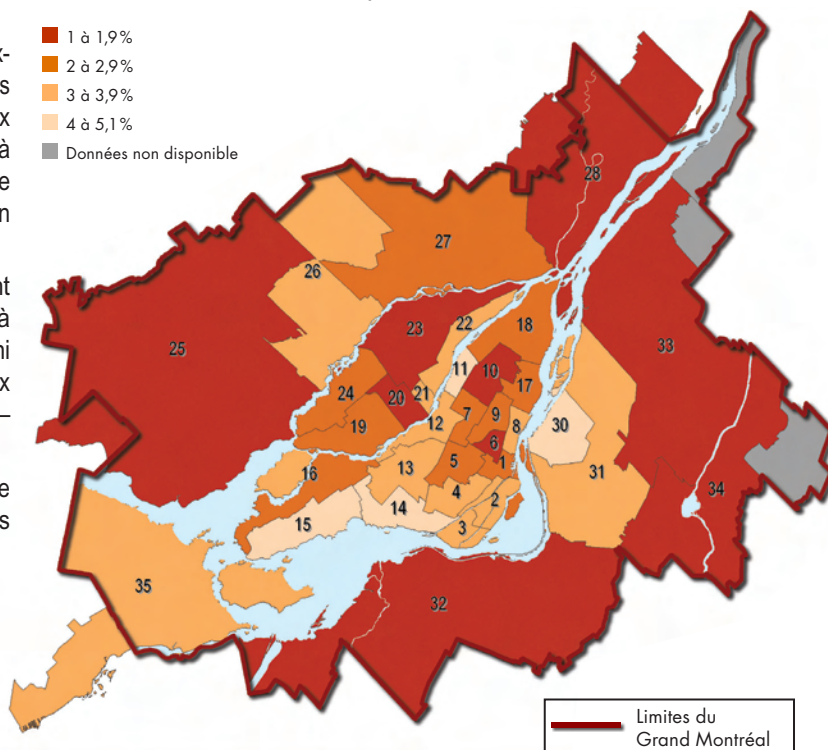
Dans les secteurs de Laval, les logements locatifs se font particulièrement rares à Laval-des-Rapides (1,0 %) et à Vimont-Auteuil (1,8 %). En revanche, deux zones ont franchi le seuil d'équilibre de 3 % en 2010, soit Pont-Viau avec un taux d'inoccupation de 3,4 % et Saint-François-Saint-Vincent-Duvernay avec un taux d'inoccupation de 3,6 %.

Dans la couronne Nord, les deux zones situées en son centre présentent des marchés locatifs relativement équilibrés alors

que la zone à l'extrême Est et celle à l'extrême Ouest comptent moins de 2 % de logements locatifs vacants.

Enfin, dans la couronne Sud, seule la zone Ouest, regroupant la majorité des municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, présente un taux d'inoccupation équilibré (3,1 %). Dans les trois autres zones de la couronne Sud, les taux d'inoccupation sont parmi les plus bas de la région, variant entre 1,3 et 1,7 %.

Taux d'inoccupation des logements locatifs, zones d'enquête de la SCHL, 2010



N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2010	N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2010	N° sur la carte	Zones de l'Enquête sur les logements locatifs	Taux d'inoccupation (%), 2010
1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Sœurs	2,0	16	Dollard-des-Ormeaux, L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève, Pierrefonds-Roxboro	2,5	28	Charlemagne, L'Assomption, Repentigny, Saint-Sulpice, L'Épiphanie (hors CMM), Lavaltrie (hors CMM)	1,6
2	Sud-Ouest, Verdun	3,0	17	Mercier (Mtl)	2,7	30	Vieux-Longueuil	4,4
3	LaSalle	3,8	18	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Montréal-Est	2,6	31	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, Lemoine, Saint-Hubert, Saint-Lambert	3,1
4	Notre-Dame-de-Grâce, Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest	3,3	19	Chomedey, Sainte-Dorothée	2,6		Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe	1,7
5	Côte-des-Neiges, Mont-Royal, Outremont	2,0	20	Laval-des-Rapides	1,0	32	Belœil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Belœil, Varennes, Verchères	1,3
6	Plateau-Mont-Royal	1,7	21	Pont-Viau	3,4	34	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias	1,3
7	Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	2,5	22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay	3,6		Notre-Dame-de-Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, L'Île-Cadieux, L'Île-Perrot, Les Cèdres, Saint-Zotique (hors CMM), Coteau-du-Lac (hors CMM), Les Coteaux (hors CMM)	3,1
8	Hochelaga-Maisonneuve, Centre-Sud	3,0	23	Vimont, Auteuil	1,8	33		
9	Rosemont-La Petite-Patrie	2,2	24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose	2,6			
10	Anjou, Saint-Léonard	1,7	25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide (hors CMM), Mirabel	1,7			
11	Montréal-Nord	5,1	26	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse	3,1			
12	Ahuntsic-Cartierville	3,4	27	Mascouche, Terrebonne (MRC Les Moulins)	2,7			
13	Saint-Laurent	3,3						
14	Dorval, Lachine	4,5						
15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Clair, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue	4,1						

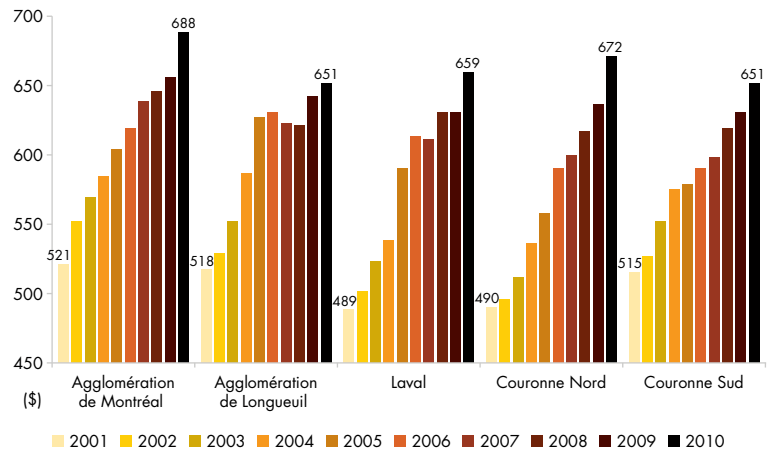
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2010, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2011.

## Des loyers mensuels moyens qui oscillent entre 650 \$ et 690 \$ selon le secteur géographique

Entre 2009 et 2010, le loyer mensuel moyen pour l'ensemble de la région est passé de 652 \$ à 681 \$. Le loyer moyen pour les studios atteint maintenant 527 \$ alors que celui des logements d'une, de deux ou de trois chambres et plus atteint 628 \$, 702 \$ et 864 \$ respectivement.

Les cinq secteurs géographiques de la région présentaient, en 2010, des loyers moyens dépassant 650 \$. D'un secteur géographique à l'autre, les loyers moyens demeurent relativement similaires, passant de 651 \$ dans l'agglomération de Longueuil et dans la couronne Sud à 688 \$ dans l'agglomération de Montréal.

Loyer moyen (en dollars courants), cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, 2001 à 2010



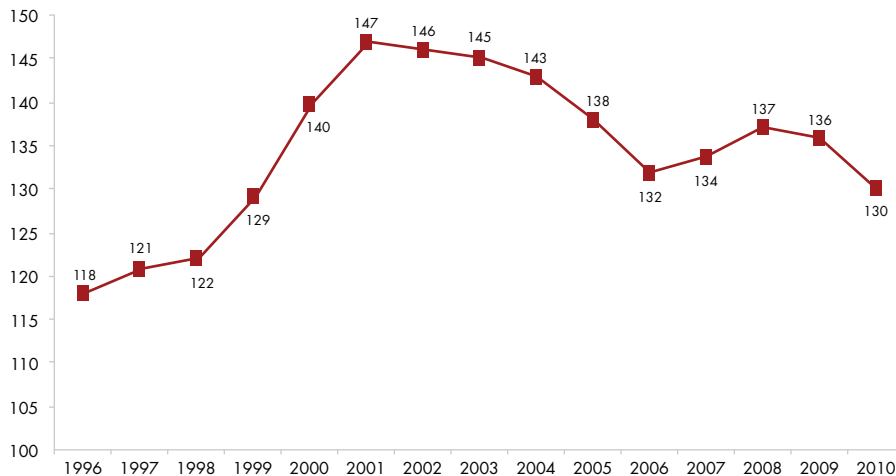
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale.  
Traitement : CMM, 2011.

## Diminution de l'abordabilité des logements locatifs par rapport au revenu des locataires

Afin de déterminer dans quelle mesure le marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires, la SCHL a conçu un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs prenant en compte à la fois le revenu médian des locataires et le loyer médian régional. Cet indicateur permet de constater la chute de l'abordabilité du logement locatif dans la

région au début des années 2000, suivie d'une légère amélioration entre 2006 et 2008. Toutefois, depuis 2008, la SCHL estime que la région a connu une baisse de l'abordabilité, c'est-à-dire que les loyers ont augmenté plus rapidement que le revenu des ménages locataires.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs SCHL, RMR de Montréal, 1996 à 2010\*



\* Les valeurs de l'indicateur pour 2009 et 2010 sont des estimations produites par la SCHL.  
Source : SCHL, Indicateur construit à partir des *Enquêtes sur les logements locatifs*, RMR de Montréal, 1996 à 2010 et des *Enquêtes sur la dynamique du travail et du revenu*, 1996 à 2008 de Statistique Canada.  
Traitement : CMM, 2011.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire. (SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, RMR de Montréal, 2010)

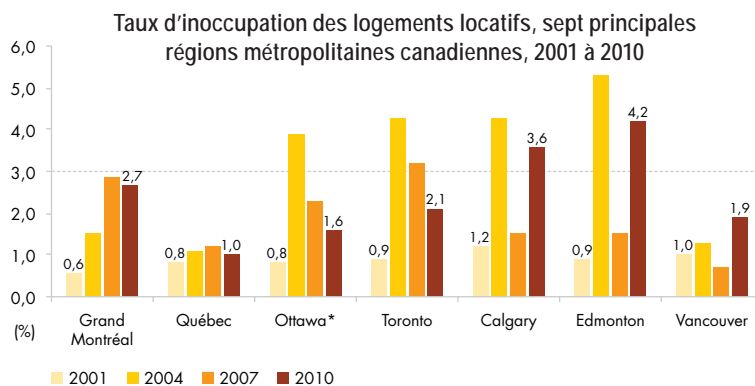
## Contrairement aux autres régions métropolitaines canadiennes, l'indicateur d'abordabilité du logement locatif est en baisse dans le Grand Montréal depuis 2001

Alors que le Grand Montréal présentait, en 2001, le plus faible taux d'inoccupation des grandes régions métropolitaines canadiennes, il présente aujourd'hui le marché locatif le plus équilibré en matière de taux d'inoccupation (2,7%). Seules les régions de Calgary et d'Edmonton présentent une plus forte proportion de logements locatifs libres à la location que la région de Montréal. Dans les quatre autres principales régions métropolitaines canadiennes, le taux d'inoccupation varie entre 1% (Québec) et 2,1% (Toronto).

Avec la région de Québec, c'est dans le Grand Montréal que l'on trouve les loyers moyens les plus bas parmi les grandes régions métropolitaines canadiennes. En 2010, le loyer moyen des appartements de deux chambres était de 700 \$ dans le Grand Montréal alors qu'il dépassait 1 000 \$, voire 1 100 \$, dans les principales régions métropolitaines canadiennes hors Québec.

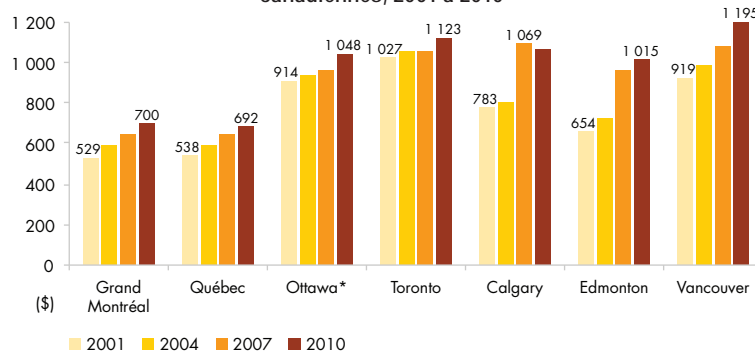
En matière d'abordabilité des logements locatifs, soit du prix des loyers par rapport au revenu des ménages, l'indicateur d'abordabilité de la SCHL indique que le Grand Montréal demeure nettement plus abordable que Toronto ou Vancouver. Toutefois, la région présente, en 2010, un indice d'abordabilité semblable à celui des régions de Québec, de Calgary et d'Edmonton.

Contrairement aux autres grandes régions métropolitaines canadiennes, la tendance démontre clairement une baisse de l'abordabilité des logements locatifs dans la région depuis 2001. Ainsi, c'est dans le Grand Montréal que le loyer médian augmente le plus rapidement par rapport au revenu médian des ménages locataires. À noter qu'en 2006, année du dernier recensement de Statistique Canada, 261 000 ménages locataires du Grand Montréal, soit plus du tiers des ménages locataires de la région, consacraient 30% et plus de leur revenu pour se loger.



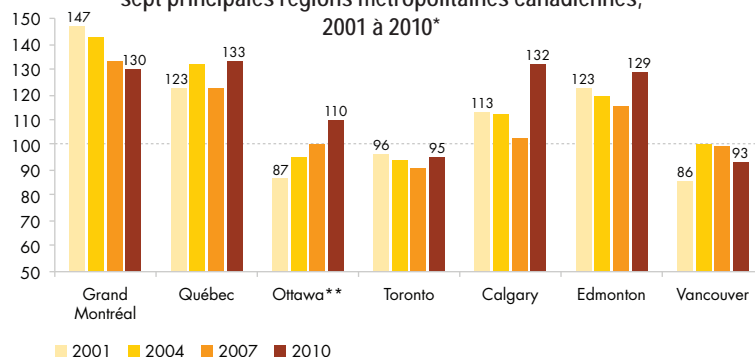
\* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.  
Sources : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale ; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2010. Traitement : CMM, 2011.

Loyer moyen des logements locatifs de deux chambres à coucher (en dollars courants), sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2010



\* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.  
Sources : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, octobre 2001 à octobre 2010, compilation spéciale ; SCHL, *L'Observateur du logement au Canada*, 2010. Traitement : CMM, 2011.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs SCHL, sept principales régions métropolitaines canadiennes, 2001 à 2010\*



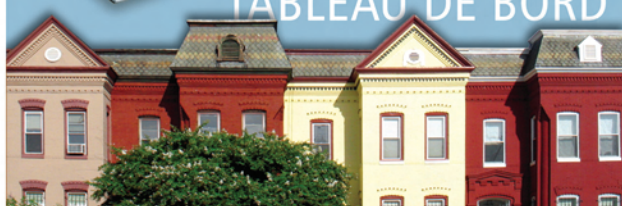
\* Les valeurs de l'indicateur pour 2010 sont des estimations produites par la SCHL.  
\*\* Seule la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau est prise en compte.  
Source : SCHL. Compilation spéciale. Indicateur construit à partir des *Enquêtes sur les logements locatifs*, RMR de Montréal, 1996 à 2010 et des *Enquêtes sur la dynamique du travail et du revenu*, 1996 à 2008 de Statistique Canada. Traitement : CMM, 2011.



Le tableau de bord du Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013 permet de suivre la mise en œuvre des 35 actions du plan et de consulter des statistiques clés sur la situation du logement dans le Grand Montréal.



## TABLEAU DE BORD



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

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

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

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

## POUR EN SAVOIR PLUS

- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2010). « Disponibilité des logements locatifs : la pénurie des logements de deux chambres et plus persiste dans le Grand Montréal », *Perspective Grand Montréal*, n° 14, 8 p.  
[http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/14\\_Perspective.pdf](http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/14_Perspective.pdf)
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2009). « Disponibilité des logements locatifs dans le grand Montréal : première baisse du taux d'inoccupation depuis la crise du logement de 2001 », *Perspective Grand Montréal*, n° 11, 8 p.  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/11\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/11_Perspective.pdf)
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). « Disponibilité des logements locatifs : un équilibre fragile », *Perspective Grand Montréal*, vol. 2, n° 3, 8 p.  
[http://cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/periodique/0203\\_Perspective.pdf](http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/0203_Perspective.pdf)
- » COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2008). *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013*, 56 p.  
[http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/documents/pamlsa.pdf](http://www.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/pamlsa.pdf)
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2010). *L'Observateur du logement au Canada 2010*, automne 2010, 110 p.  
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67066.pdf?fr=1299688019557>
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2010). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – Canada*, automne 2010, 11 p.  
[http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669\\_2010\\_B02.pdf?fr=1299688244375](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64669/64669_2010_B02.pdf?fr=1299688244375)
- » SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2010). *Rapport sur le marché locatif – Faits saillants – RMR de Montréal*, automne 2010, 39 p.  
[http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413\\_2010\\_A01.pdf?fr=1302795538984](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/64413/64413_2010_A01.pdf?fr=1302795538984)

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 2011, plus de 3,7 millions d'habitants répartis sur une superficie de plus de 4 360 kilomètres carrés.



Communauté métropolitaine  
de Montréal