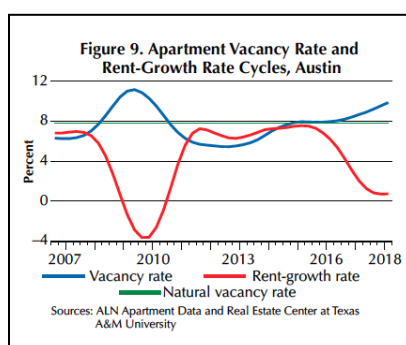


# Note de recherche

## Les effets d'un taux d'inoccupation élevé à Austin au Texas

Après une montée fulgurante de l'hiver 2021 jusqu'au printemps 2022, le prix médian des loyers à Austin [a chuté de 25.8 %](#) entre mai 2022 et novembre 2023. Cette baisse a été [la plus forte](#) aux États-Unis pendant la même période. Cette baisse est attribuable en partie à la montée du [taux d'inoccupation qui a atteint 9 %](#) en juin 2024. Ce taux élevé résulte de la construction massive d'unités de logement. En effet, en 2022-2023, Austin a été la ville qui a [émis le plus de permis de construction résidentielle de tous les États-Unis](#).



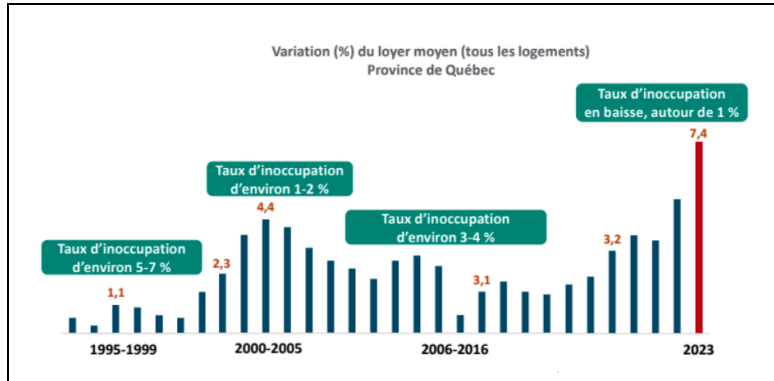
Corrélation entre le taux d'inoccupation (rouge) et l'augmentation des prix des loyers (bleu) démontrant qu'un taux d'inoccupation dépassant 8 % a un effet baissier sur le prix médian des loyers. Source : [Corridor News, 2018](#).

### Références pertinentes

- RENT. RESEARCH (2024). « Austin Market Report - Septembre 2024 », *Rent. Research*. [\[En ligne\]](#)
- NEAS, Cora (2024). « Reports: Austin-Round Rock 15th in US for apartment vacancies; 66% of home listings 'stale' », *Kxan*. [\[En ligne\]](#)
- STARK, Sam (2023). « Austin rental prices continue to fall from record highs », *Kxan*. [\[En ligne\]](#)
- ANARI, Ali et Harold D. HUNT (2018). « Steady As She Goes – Texas Apartment Markets Recovering », *Corridor News*. [\[En ligne\]](#)

## Lien entre le taux d'inoccupation faible et l'explosion des prix des loyers au Québec

Si on observe la tendance depuis 1995, on constate qu'une forte hausse des prix des loyers est observable lorsque le taux d'inoccupation est faible. Par exemple, de 1995 à 1999, le taux d'inoccupation oscillait de 5 à 7 %, ce qui permettait d'observer une augmentation annuelle du loyer moyen d'environ 1 % par année. À partir de 2016, [le taux d'inoccupation a commencé à chuter](#), ce qui correspond à une forte et constante augmentation du loyer moyen au Québec.



Corrélation entre le taux d'inoccupation (rouge) et l'augmentation des prix des loyers (bleu) démontrant qu'un taux d'inoccupation dépassant 8 % a un effet baissier sur le prix médian des loyers. Source : SCHL, 2024.

### Références pertinentes

- VIVRE EN VILLE (2022). *Oui, il manque beaucoup de logements*. Carrefour.vivreenville.org. [\[En ligne\]](#)
- INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2024). « Les indicateurs de l'occupation et de la vitalité des territoires - Taux d'inoccupation des logements locatifs », *Institut de la statistique du Québec*. [\[En ligne\]](#)

## Intensification du zonage à Auckland en Nouvelle-Zélande

En 2016, Auckland a adopté une réglementation visant à intensifier le zonage sur plus de 75 % des espaces exclusivement zonés pour les maisons individuelles. Dès l'entrée en vigueur de ce zonage massif, on a constaté [des résultats significatifs](#) sur l'offre résidentielle.

- Environ 27 000 unités ont été construites de 2017 à 2021, ce qui représente une croissance deux fois plus rapide que celle observée lors des 5 années précédentes la réforme réglementaire.
- La croissance des prix résidentiels a fortement ralenti. La part du budget des ménages d'Auckland dédiée au loyer a décliné de 22,7 % en 2016 à 20,6 % en 2022. Les coûts des maisons individuelles ont été stabilisés puisque de 2016 à 2023, le prix de celles-ci a augmenté de seulement 20 % à Auckland comparativement à 70 % au pays.
- La croissance a majoritairement eu lieu dans la première couronne de banlieue. En 2020, soit quatre ans après l'adoption de la nouvelle réglementation, 85 % des permis de construction émis à Auckland étaient accordés pour la construction d'unités d'habitation dans les premières couronnes de banlieues, contre 66 % en 2015, le tout accompagné d'une forte décroissance du nombre de nouvelles maisons individuelles construites dans ces secteurs.

### Références pertinentes

- VIVRE EN VILLE (2023). *L'augmentation de la capacité résidentielle : les leçons du cas d'Auckland*. Carrefour.vivreenville.org. [\[En ligne\]](#)
- GREENAWAY-MCGREVVY, Ryan et Peter C.B. PHILLIPS (2023). « Can Zoning Reform Reduce Housing Costs? Evidence from Rents in Auckland », *Economic Policy Centre - University of Auckland Business School*, p. 1-30. [\[PDF\]](#)
- GREENAWAY-MCGREVVY, Ryan et Peter C.B. PHILLIPS (2022). « The impact of upzoning on housing construction in Auckland », *Cowles Foundation Discussion Papers*, no. 2330, p. 1-44. [\[PDF\]](#)