


PORTRAIT DE L'HABITATION DANS LE GRAND MONTRÉAL

- CARACTÉRISTIQUES ET PROJECTIONS DES MÉNAGES
- TYPOLOGIE ET MODE D'OCCUPATION
- ABORDABILITÉ DU LOGEMENT
- LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE
- HABITATION ET MILIEUX DE VIE





Pour télécharger ce numéro des
Cahiers métropolitains, visiter la section
« Publications » de l'Observatoire
Grand Montréal de la CMM.

observatoire.cmm.qc.ca

Pour tout renseignement
additionnel, communiquer avec :

Philippe Rivet
Politiques, interventions
et développement. CMM

514 350-2550
philippe.rivet@cmm.qc.ca

ISSN 1925-2072

Dépôt légal : 2022
Bibliothèque et Archives nationales du Québec

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	04
1. LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LE GRAND MONTRÉAL	06
2. LES MÉNAGES DU GRAND MONTRÉAL	14
LES MÉNAGES ET L'HABITATION.....	17
Répartition des ménages selon leur mode d'occupation	18
Répartition et mode d'occupation des ménages selon la catégorie de revenu	20
Répartition et mode d'occupation des ménages selon le type de ménage	24
Répartition et mode d'occupation des ménages selon le statut d'immigrant.....	28
Répartition et mode d'occupation des ménages étudiants.....	32
Localisation résidentielle, mode d'occupation et type de logement des ménages selon l'âge	34
LES PROJECTIONS DES MÉNAGES 2021-2041	42
La croissance prévue des ménages.....	42
Les projections selon le groupe d'âge.....	49
3. LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL.....	54
LE PARC RÉSIDENTIEL.....	58
LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT	61
Les mises en chantier par typologie.....	62
Les mises en chantier par mode d'occupation.....	65
L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT	68
L'abordabilité sur le marché de la propriété.....	70
L'abordabilité sur le marché locatif.....	86
LES AUTRES CONDITIONS DU LOGEMENT	96
La qualité et la salubrité du logement	96
La taille et le surpeuplement du logement	99
L'accessibilité universelle au logement.....	102
LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE.....	105
4. L'HABITATION ET LES MILIEUX DE VIE	112
La mixité sociale et la mixité des fonctions	114
L'habitation et l'aménagement axé sur le transport collectif.....	117
L'habitation, la canopée et les îlots de chaleur	120
L'habitation et la densification	122

ENCADRÉS

Encadré 1 — La pandémie, le télétravail et les choix résidentiels	05
Encadré 2 — La population en résidence pour personnes âgées.....	51
Encadré 3 — Les ventes sans garantie légale.....	73
Encadré 4 — Les reventes rapides.....	75
Encadré 5 — Le prix des logements neufs.....	78
Encadré 6 — Les copropriétés détenues par des non-résidents.....	84
Encadré 7 — La location à court terme dans le Grand Montréal.....	90
Encadré 8 — Les besoins impérieux en logement.....	101
Encadré 9 — L'itinérance dans le Grand Montréal.....	103
Encadré 10 — Les TOD et la mixité sociale.....	119
Encadré 11 — Le redéveloppement en milieu résidentiel bâti à faible densité.....	124

INTRODUCTION

Depuis sa création en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est engagée dans le développement durable du Grand Montréal. En matière d'habitation, l'action de la CMM vise à favoriser une plus grande cohérence des interventions à l'échelle métropolitaine afin d'atteindre l'objectif établi dans la Vision 2025 de la CMM : que chaque ménage ait accès à un logement décent. Elle vise aussi à faire en sorte que l'habitation participe à l'émergence de quartiers de qualité, plus denses, plus diversifiés, favorisant les modes de déplacements durables et la préservation des milieux agricoles et naturels.

Afin d'appuyer sa planification et ses interventions, la CMM réalise, depuis plusieurs années, différents portraits et analyses portant sur les dynamiques liées au développement de son territoire, notamment en matière d'habitation. Ceux-ci sont publiés sur l'[Observatoire Grand Montréal](#), la plateforme de diffusion d'analyses, de données et d'outils de suivi de la CMM.

Le présent document a pour objectif de présenter un portrait global de l'habitation dans le Grand Montréal et dans les cinq secteurs géographiques de la région que sont l'agglomération de Montréal, l'agglomération de Longueuil, Laval, la couronne Nord et la couronne Sud. Réalisé à partir des données les plus récentes, ce portrait traite notamment des caractéristiques et de la croissance des ménages, du développement résidentiel en matière de typologies et de modes d'occupation, d'abordabilité du logement, de logement social et communautaire et des liens entre l'habitation et la qualité des milieux de vie.

Ce portrait permettra d'appuyer la nouvelle Politique métropolitaine d'habitation, dont l'adoption par les instances de la CMM est prévue pour la fin de l'année 2022.



ENCADRÉ 1

LA PANDÉMIE, LE TÉLÉTRAVAIL ET LES CHOIX RÉSIDENTIELS

La pandémie de la COVID-19 a entraîné différents effets directs et indirects sur l'habitation et les choix résidentiels.

L'interruption de l'immigration internationale, engendrée par la fermeture des frontières, s'est traduite par une stagnation démographique et une augmentation du taux d'inoccupation des logements locatifs sur l'île de Montréal.

Il convient par ailleurs de noter qu'avec la reprise de l'immigration internationale, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) prévoit, dès 2022, un retour à la croissance démographique dans chacun des cinq secteurs géographiques de la CMM (p. 9).

Depuis le début de la pandémie, la région est aussi touchée par une croissance exceptionnelle du prix de l'immobilier résidentiel (p. 71). Plusieurs facteurs ont été évoqués pour tenter d'expliquer cette flambée des prix :

- La transformation rapide des besoins en matière d'habitation - avec l'augmentation du temps passé chez-soi et la généralisation du télétravail pour une proportion importante de travailleurs - qui amène plusieurs ménages à rechercher un plus grand logement, qui correspond davantage à leurs nouvelles attentes ;
- La diminution, dès le début de la pandémie, des taux d'intérêt hypothécaire ;
- La situation économique favorable et le rebond rapide de l'emploi à la suite du confinement du printemps 2020 ;
- L'augmentation du taux d'épargne des ménages, avec la diminution des dépenses discrétionnaires durant le confinement ;
- L'augmentation du prix des matériaux de construction causée par la forte demande et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement ;

- Une offre très limitée sur le marché de la revente, notamment en raison du report, chez certains ménages vieillissants et propriétaires de maisons unifamiliales, du projet de déménager dans des logements plus petits (condo, locatif, RPA).

Il demeure prématuré d'estimer dans quelle mesure la hausse des prix observée en 2020 et 2021 se poursuivra au cours des prochaines années, mais l'année 2022 a encore débuté avec une forte croissance des prix sur le marché de la revente.

En ce qui concerne le télétravail, qui a pris son essor durant la pandémie chez les travailleurs de bureau, il semble être là pour durer. Selon les dernières estimations, 40 % des emplois de la région métropolitaine pourraient être propices au télétravail et de nombreux sondages ont révélé qu'il s'agit d'un mode d'organisation du travail très apprécié auprès des employés. Plusieurs entreprises et organisations entendent implanter le télétravail de façon permanente, mais généralement en mode hybride, intégrant à la fois le présentiel et le distanciel. Pour certains travailleurs, le fait de réduire le nombre de déplacements hebdomadaires entre le domicile et le lieu de travail pourrait avoir un impact sur l'importance accordée à la proximité entre leur lieu de résidence et le bureau dans leur choix résidentiel. Pour autant, il demeure peu probable que la mise en place de modes de travail hybrides - dans les entreprises où les tâches sont propices au télétravail - puisse générer un exode marqué vers l'extérieur de la région métropolitaine.

À l'heure actuelle, on constate que la demande en logements est forte dans chacun des cinq grands secteurs géographiques du Grand Montréal, et ce, pour les différentes typologies d'habitation.

01

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LE GRAND MONTREAL

FAITS SAILLANTS

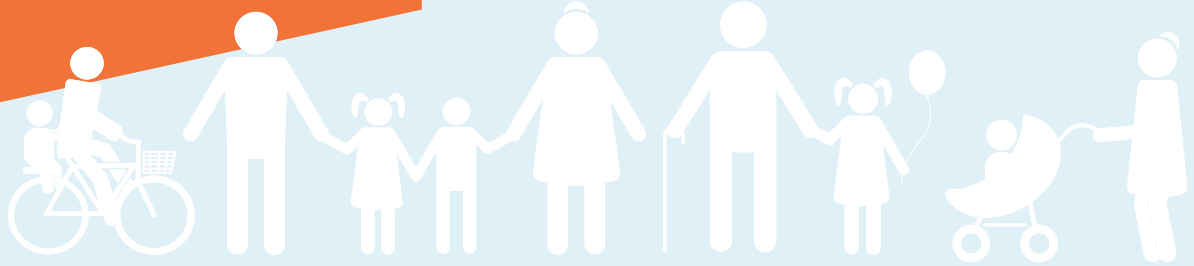
LA CROISSANCE
DÉMOGRAPHIQUE
DANS LE GRAND
MONTRÉAL



Une région de

4,1 M
D'HABITANTS

qui regroupe une proportion
grandissante de la population
du Québec



Une **forte croissance démographique** qui a été stoppée par la pandémie, mais qui, selon les dernières projections, devrait repartir à la hausse au cours des prochaines années

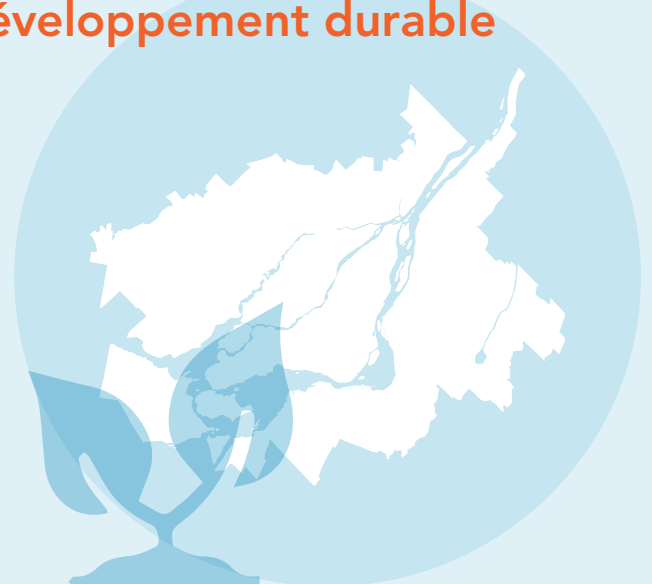
Un taux de croissance
démographique similaire
dans chacun des
5 SECTEURS
du Grand Montréal depuis
le début des années 2010

Une croissance
démographique
qui repose
principalement sur

**L'IMMIGRATION
INTERNATIONALE**



Une croissance démographique
soutenue au pourtour
de la CMM, qui entraîne
divers enjeux en matière de
développement durable



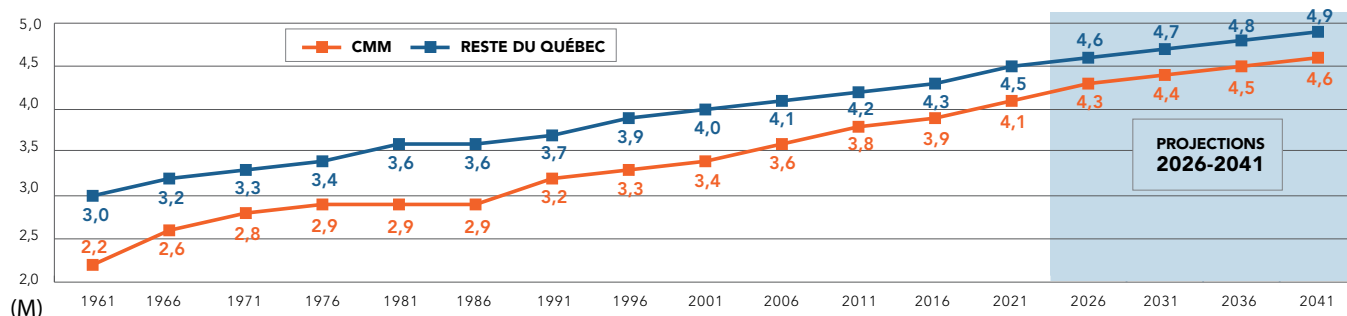
Une région de 4,1 M d'habitants qui regroupe une proportion grandissante de la population du Québec

Avec ses 4,1 millions d'habitants, le Grand Montréal est la 2^e région métropolitaine la plus peuplée au Canada, après celle de Toronto, et la 16^e en Amérique du Nord.

Le Grand Montréal concentre une proportion toujours plus importante de la population québécoise. Cette proportion est passée de 42,6 % en 1961, à 47,3 % en 2021. Bien que la pandémie de la COVID-19 ait affecté à la baisse la croissance

démographique de la région en 2020 et 2021, le Grand Montréal devrait présenter, à plus long terme, une croissance démographique supérieure à celle enregistrée dans le reste du Québec. D'ici 20 ans, selon l'édition 2021 des projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population de la CMM pourrait atteindre 4,6 M d'habitants, soit 48,7 % de la population du Québec.

FIGURE 1
POPULATION TOTALE, CMM ET RESTE DU QUÉBEC, 1961-2041



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population 1961 à 1996; Institut de la statistique du Québec, Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 2001 à 2021 et Projection de population, Édition 2021. Traitement : CMM, 2022.

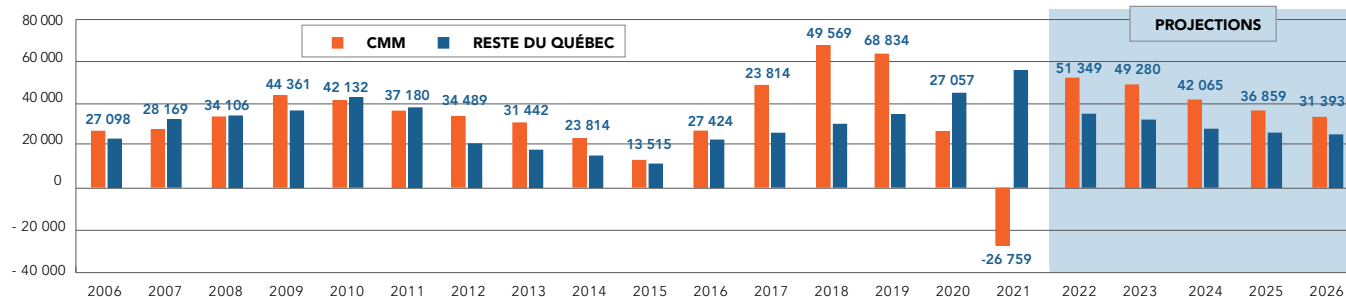
Une croissance démographique record qui a été stoppée par la pandémie et qui devrait revenir à la normale au cours des prochaines années

La période précédant la pandémie de la COVID-19 a été marquée par une augmentation record de la population dans la région métropolitaine, reposant essentiellement sur une hausse du nombre de résidents non permanents (travailleurs temporaires, étudiants étrangers, réfugiés, etc.). Ainsi, en 2018 et 2019, la population a augmenté d'environ 65 000 personnes annuellement dans la région.

En raison de la pandémie, la croissance démographique a toutefois fortement diminué en 2020 et la région a même connu une décroissance démographique en 2021. Non seulement les

mesures sanitaires ont limité la venue de nouveaux arrivants internationaux et l'attraction d'étudiants et de travailleurs en provenance des autres régions du Québec, mais en plus, le nombre de personnes ayant quitté le Grand Montréal, de façon temporaire ou permanente, vers une autre région du Québec, a augmenté. Dès 2022, le retour à un contexte plus habituel, avec notamment l'accueil d'un nombre plus élevé d'immigrants et de résidents non permanents, devrait ramener la croissance démographique à des niveaux se rapprochant de ceux observés avant la pandémie.

FIGURE 2
AUGMENTATION ANNUELLE DE LA POPULATION, CMM ET RESTE DU QUÉBEC, 2006-2026



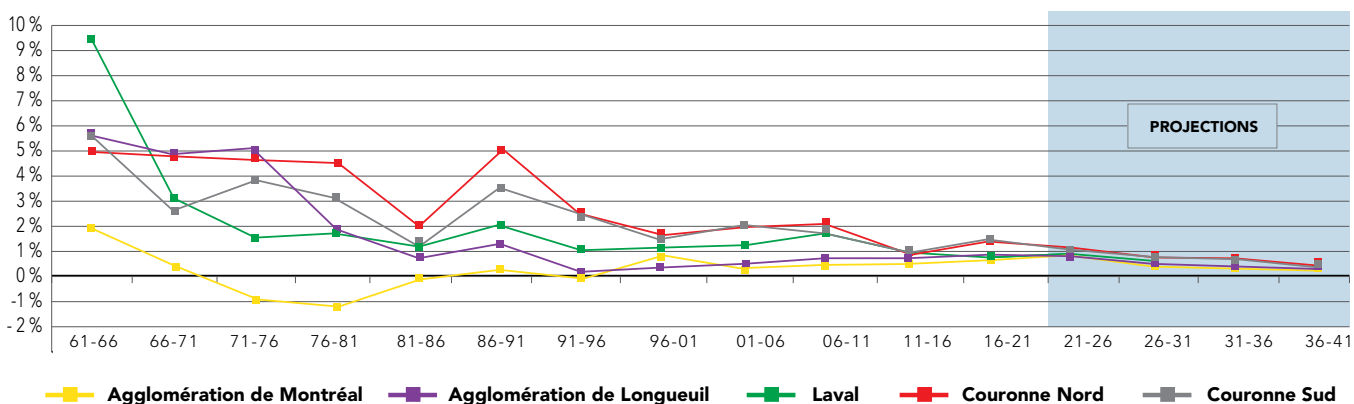
Sources : Institut de la statistique du Québec, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 2006 à 2021 et Projection de population, Édition 2021*. Traitement : CMM, 2022.

Un taux de croissance démographique similaire dans chacun des cinq secteurs du Grand Montréal

À l'échelle des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal, l'agglomération de Montréal, soit l'île de Montréal, a longtemps présenté un taux de croissance démographique plus faible que celui des quatre autres secteurs géographiques de la région. Le poids démographique de l'agglomération de Montréal dans l'ensemble de la région est ainsi passé de 78 %, en 1961, à 50 %, en 2021. Toutefois, depuis le début des années 1990, l'écart entre le taux de croissance de l'agglomération de Montréal

et celui des quatre autres secteurs s'est fortement atténué. Selon les dernières estimations de l'ISQ, le taux de croissance démographique dans chacun des cinq secteurs géographiques a été similaire pour la période 2011-2021. Cette situation devrait se poursuivre dans les prochaines années, même si, à court terme, la pandémie a contribué à ralentir la croissance démographique dans l'agglomération de Montréal.

FIGURE 3
TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION (%), CINQ SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL, 1961-2041

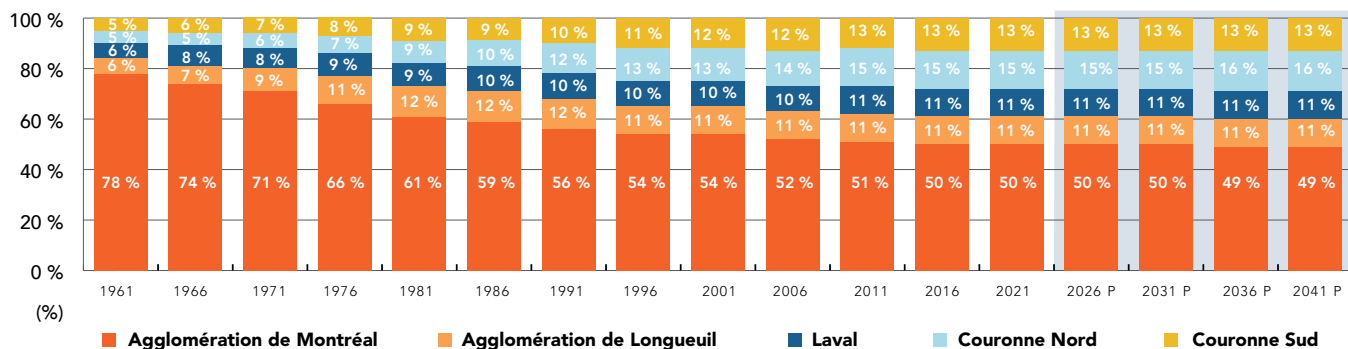


Sources : Statistique Canada, *Recensements de la population 1961 à 1996*; Institut de la statistique du Québec, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 2001 à 2021 et Projection démographique, Édition 2021*. Traitement : CMM, 2022.

Ce nouvel équilibre territorial en matière de croissance démographique explique que le poids démographique de chacun des cinq secteurs

géographiques soit demeuré relativement stable depuis le début des années 2010. Il devrait d'ailleurs peu varier d'ici 2041.

FIGURE 4
ÉVOLUTION DU POIDS DÉMOGRAPHIQUE (%), DANS LES CINQ SECTEURS DU GRAND MONTRÉAL, 1961-2041



P = projections.

Sources : Statistique Canada, *Recensements de la population 1961 à 1996* ; Institut de la statistique du Québec, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 2001 à 2021 et Projection de population, Édition 2021*. Traitement : CMM, 2022.

Une croissance démographique métropolitaine qui repose principalement sur l'immigration internationale

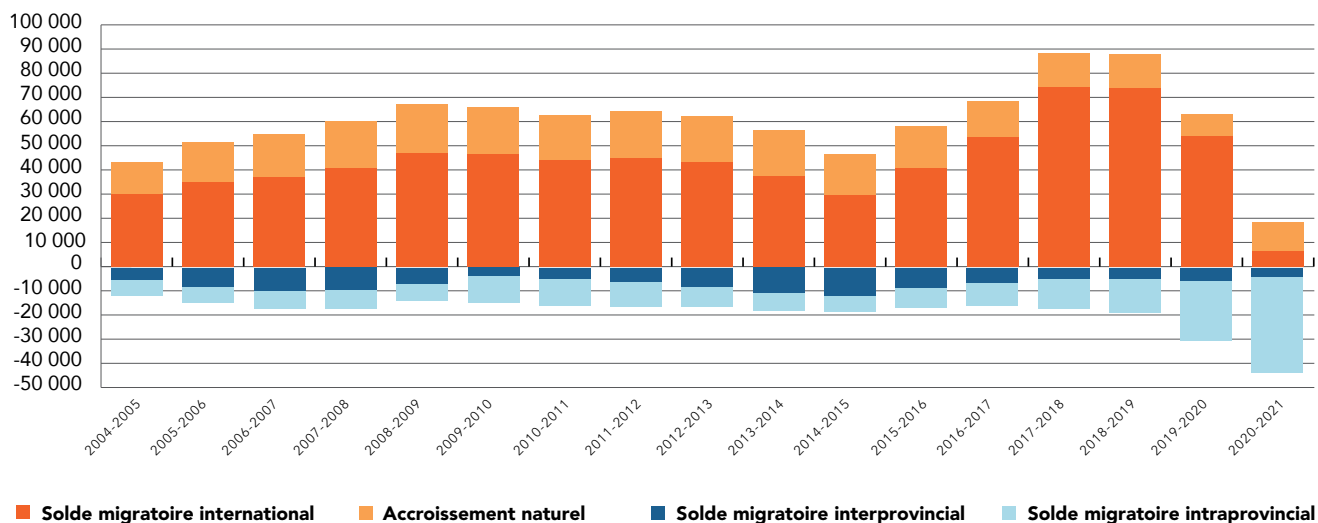
Le Grand Montréal enregistre depuis plusieurs années un solde migratoire négatif avec le reste de la province. C'est-à-dire que le nombre d'habitants qui quittent la région métropolitaine, pour s'établir ailleurs au Québec, est supérieur au nombre de personnes des régions qui viennent s'y installer. Ce phénomène s'explique notamment par l'étalement urbain dans les zones péri-métropolitaines et n'est pas propre au Grand Montréal, puisqu'il est observé dans les régions métropolitaines de Toronto et de Vancouver, ainsi que dans la plupart des grandes régions métropolitaines étasuniennes¹.

Malgré ce déficit migratoire avec le reste de la province, le Grand Montréal connaît – outre la période pandémique de 2020-2021 – une croissance démographique soutenue qui repose principalement sur l'immigration internationale. C'est en effet le principal facteur d'accroissement des grandes régions métropolitaines canadiennes, mais également de nombreuses régions métropolitaines étasuniennes. Le Grand Montréal est la 5^e région métropolitaine d'Amérique du Nord de plus de deux millions d'habitants à recevoir le plus grand nombre d'immigrants annuellement².

¹ Statistique Canada, *Composantes de l'accroissement démographique, selon la région métropolitaine de recensement (tableau 17-10-0136-01)*; US Census, *Metropolitan and Micropolitan Statistical Area Population Estimates and Estimated Components of Change : April 1, 2010 to July 1, 2019*.

² Voir la section *Comparaisons nord-américaines* de l'Observatoire Grand Montréal.

FIGURE 5
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE (EN NOMBRE DE PERSONNES) EN FONCTION DES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE, RMR DE MONTRÉAL, 2004-2021



Source : Statistique Canada. Estimations démographiques annuelles : régions infra provinciales du 1^{er} juillet 2004 au 1^{er} juillet 2021. Traitement : CMM, 2022.

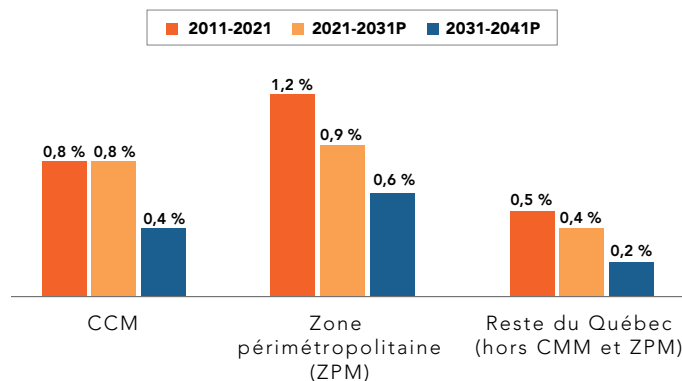
Une croissance démographique soutenue au pourtour de la CMM

Bien que la CMM présente une croissance démographique plus élevée que le reste du Québec, c'est la zone péri-métropolitaine – regroupant les municipalités régionales de comté (MRC) situées au pourtour de la CMM – qui montre, en mesure relative, la plus forte croissance démographique parmi les régions québécoises.

La croissance démographique dans cette zone péri-métropolitaine est principalement alimentée par l'attraction de personnes en provenance de la CMM. Entre 2015 et 2020, la CMM a enregistré un solde migratoire annuel moyen de - 8 600 personnes dans ses échanges migratoires avec la zone péri-métropolitaine.

Cette zone, d'une population de 800 000 habitants, présente une forte dépendance au territoire métropolitain et le tiers (32 %) de la main-d'œuvre active qui y demeure avait, en 2016, son lieu de travail sur le territoire de la CMM.

FIGURE 6
TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN, 2011-2041



P = projections.

Sources : Institut de la statistique du Québec, Estimation de la population des municipalités du Québec au 1^{er} juillet des années 2011 à 2021 et Projection démographique, Édition 2021. Traitement : CMM, 2022.

CARTE 1
TAUX DE NAVETTAGE VERS LA CMM*, 2016

- 0 - 9,9 %
- 10 - 19,9 %
- 20 - 29,9 %
- 30 - 39,9 %
- 40 - 49,9 %
- 50 % et plus

— Zone périmétropolitaine
■ CMM

*Proportion de la population active occupée de la municipalité (excluant celle sans adresse de travail fixe) ayant son lieu habituel de travail sur le territoire de la CMM.

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.
Traitement : CMM, 2022.

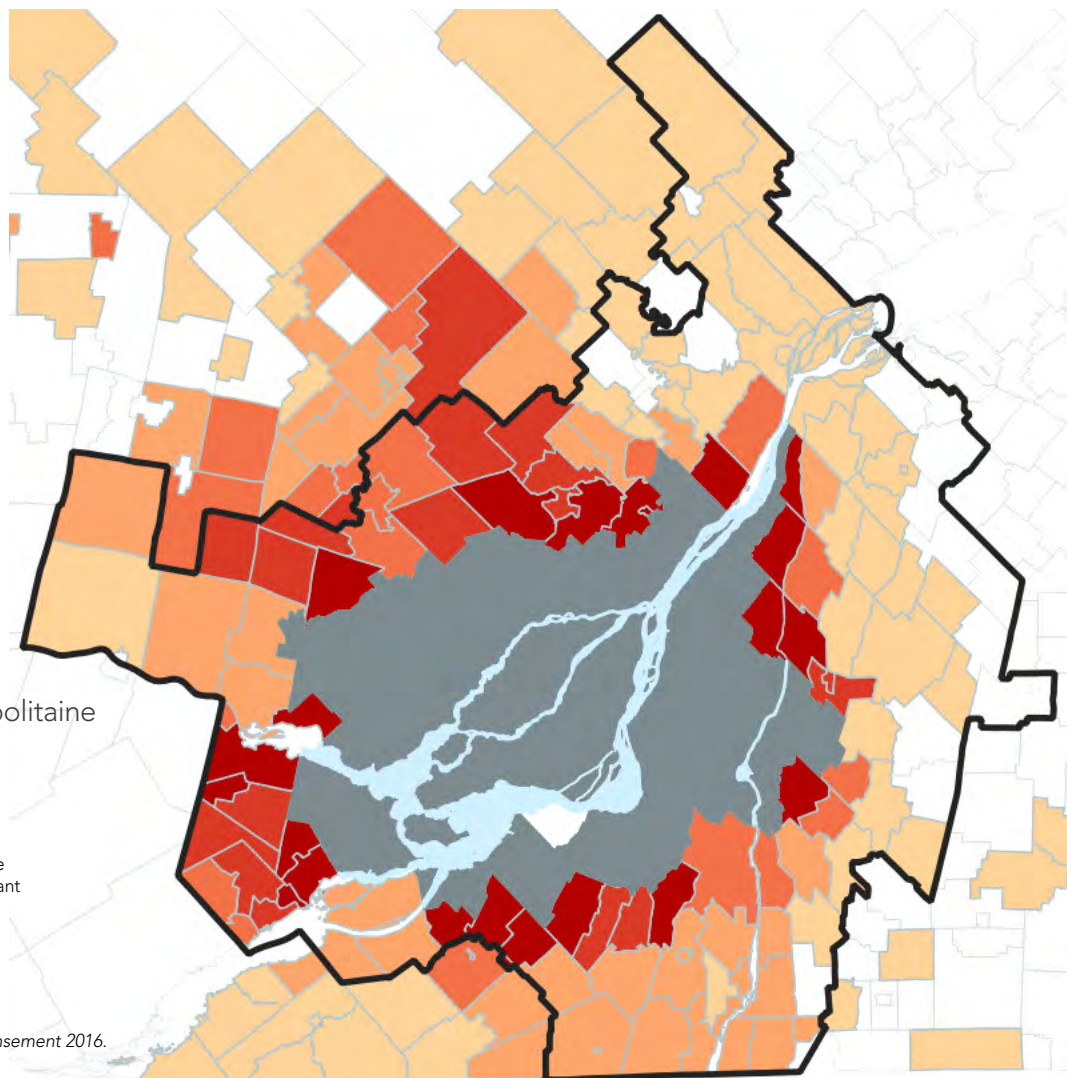


TABLEAU 1
POPULATION ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, CMM, ZONE PÉRIMÉTROPOLITAINE ET
RESTE DU QUÉBEC

	POPULATION TOTALE					
	2006	2011	2016	2021	2031P	2041P
CMM	3 569 508	3 755 456	3 886 140	4 069 429	4 419 425	4 615 826
<i>Agglomération de Montréal</i>	1 873 025	1 913 756	1 959 014	2 025 928	2 194 839	2 268 613
<i>Agglomération de Longueuil</i>	388 660	403 137	417 816	435 123	468 280	488 180
<i>Laval</i>	372 371	405 926	425 461	443 192	484 580	513 374
<i>Couronne Nord</i>	500 459	556 052	581 966	625 219	681 439	722 540
<i>Couronne Sud</i>	434 993	476 585	501 883	539 967	590 288	623 120
Zone péri-métropolitain (ZPM)	661 350	712 479	744 832	800 056	866 768	919 965
Reste du Québec (hors CMM et ZPM)	3 401 108	3 537 155	3 594 978	3 735 010	3 876 343	3 949 565

	CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE					
	01-06	06-11	11-16	16-21	21-31P	31-41P
CMM	28 196	37 190	26 137	36 658	33 212	19 640
<i>Agglomération de Montréal</i>	4 532	8 146	9 052	13 383	15 117	7 377
<i>Agglomération de Longueuil</i>	1 852	2 895	2 936	3 461	3 108	1 990
<i>Laval</i>	4 407	6 711	3 907	3 546	3 937	2 879
<i>Couronne Nord</i>	9 281	11 119	5 183	8 651	5 980	4 110
<i>Couronne Sud</i>	8 124	8 318	5 060	7 617	5 071	3 283
Zone péri-métropolitain (ZPM)	6 738	10 226	6 471	11 045	7 571	5 320
Reste du Québec (hors CMM et ZPM)	12 168	27 209	11 565	28 006	16 601	7 322

	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN					
	01-06	06-11	11-16	16-21	21-31P	31-41P
CMM	0,8 %	1,0 %	0,7 %	0,9 %	0,8 %	0,4 %
<i>Agglomération de Montréal</i>	0,2 %	0,4 %	0,5 %	0,7 %	0,7 %	0,3 %
<i>Agglomération de Longueuil</i>	0,5 %	0,7 %	0,7 %	0,8 %	0,7 %	0,4 %
<i>Laval</i>	1,2 %	1,7 %	0,9 %	0,8 %	0,9 %	0,6 %
<i>Couronne Nord</i>	2,0 %	2,1 %	0,9 %	1,4 %	0,9 %	0,6 %
<i>Couronne Sud</i>	2,0 %	1,8 %	1,0 %	1,5 %	0,9 %	0,5 %
Zone péri-métropolitain (ZPM)	1,1 %	1,5 %	0,9 %	1,4 %	0,9 %	0,6 %
Reste du Québec (hors CMM et ZPM)	0,4 %	0,8 %	0,3 %	0,8 %	0,4 %	0,2 %

P = projections.

Pour la croissance annuelle moyenne et le taux de croissance annuel moyen 21-31, les données utilisées pour 2021 sont celles provenant des projections démographiques de l'ISQ, édition 2021.

Sources : Institut de la statistique du Québec, *Estimation de la population des municipalités du Québec au 1er juillet des années 2001 à 2021 et Projection démographique, Édition 2021*. Traitement : CMM, 2022.

02

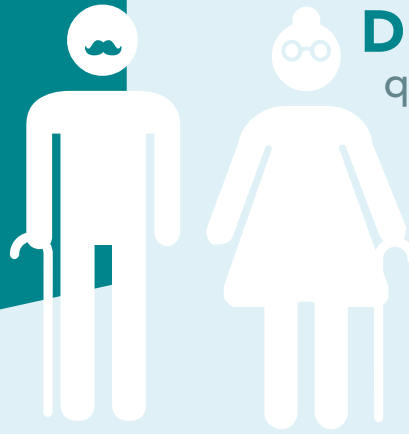
LES MÉNAGES DU GRAND MONTREAL

P. 17 | LES MÉNAGES ET L'HABITATION

P. 42 | LES PROJECTIONS DE MÉNAGES
2021-2041

FAITS SAILLANTS

LES MÉNAGES DU GRAND MONTRÉAL



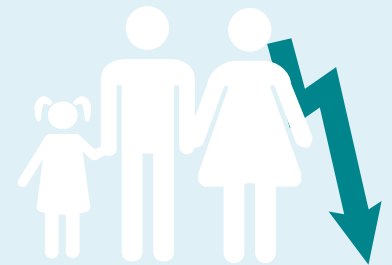
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

qui contribue à la diminution de la taille des ménages

Hausse de la proportion des ménages d'une seule personne



Baisse de celle des couples avec enfants



66%

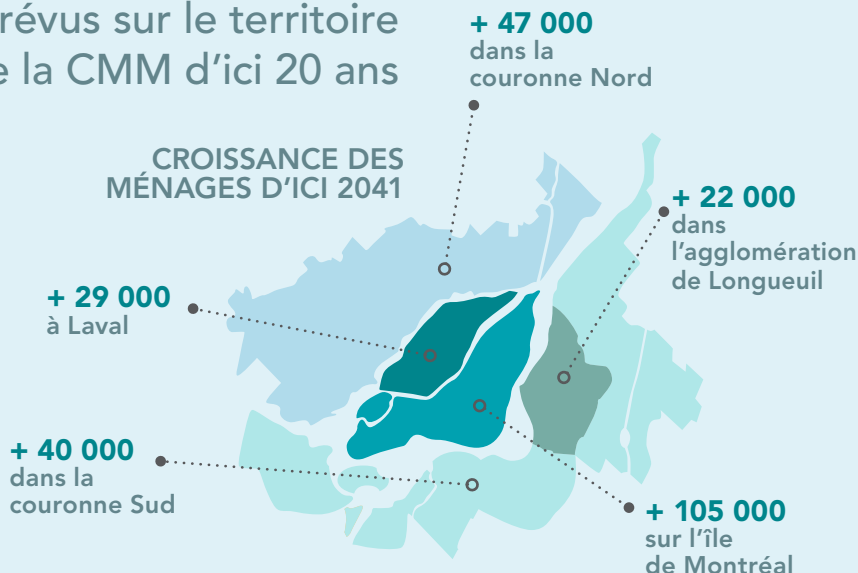
des ménages de la CMM sont composés de

2 personnes ou moins, une proportion qui devrait continuer d'augmenter dans les prochaines années

243 000

nouveaux ménages

prévus sur le territoire de la CMM d'ici 20 ans



Une **croissance des ménages** qui, d'ici 2041, reposera principalement sur **l'immigration internationale** dans les secteurs centraux et sur la **migration intramétropolitaine** dans les couronnes

FAITS SAILLANTS

LES MÉNAGES
DU GRAND
MONTRÉAL



28%

des ménages de la région sont issus de l'immigration; une présence de plus en plus importante des populations immigrantes dans tous les secteurs de la région



L'IMMIGRATION INTERNATIONALE

permettra de stabiliser le nombre de ménages composés de familles, mais le vieillissement de la population générera une forte croissance des ménages âgés



EN RAISON DU
VIEILLISSEMENT
DES MÉNAGES

65%



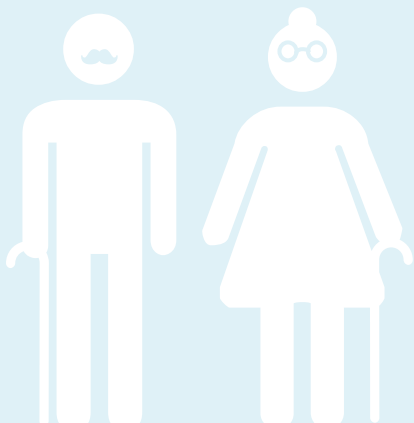
de la croissance sera concentrée chez les 75 ans et plus d'ici 2041 | + 159 000 ménages de 75 ans et plus sur un total de + 243 000 ménages

L'augmentation des ménages de 75 ans + sera importante dans les 5 secteurs de la région, bien que plus marquée hors de l'île de Montréal

MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

Le vieillissement des ménages devrait continuer à favoriser le marché locatif - notamment celui des résidences pour aînées - et libérer progressivement de plus grands logements, pouvant convenir aux jeunes familles

17% de la population de 75 ans et plus vie en résidence pour personnes âgées | Environ 50 000 nouveaux résidents prévus d'ici 2041



2. LES MÉNAGES DU GRAND MONTRÉAL

2.1 LES MÉNAGES ET L'HABITATION

En 2021, on retrouvait approximativement 1,7 million de ménages privés sur le territoire de la CMM.

Un ménage privé réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement privé³.

Toujours en 2021, les ménages privés dans le Grand Montréal, se répartissaient ainsi⁴ :

Agglomération de Montréal	909 900 ménages (53 %)
Agglomération de Longueuil	185 500 ménages (11 %)
Laval	170 300 ménages (10 %)
Couronne Nord	246 400 ménages (14 %)
Couronne Sud	212 500 ménages (12 %)

FIGURE 7
NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS DANS LA CMM ET SES CINQ GRANDS SECTEURS, 2001-2021

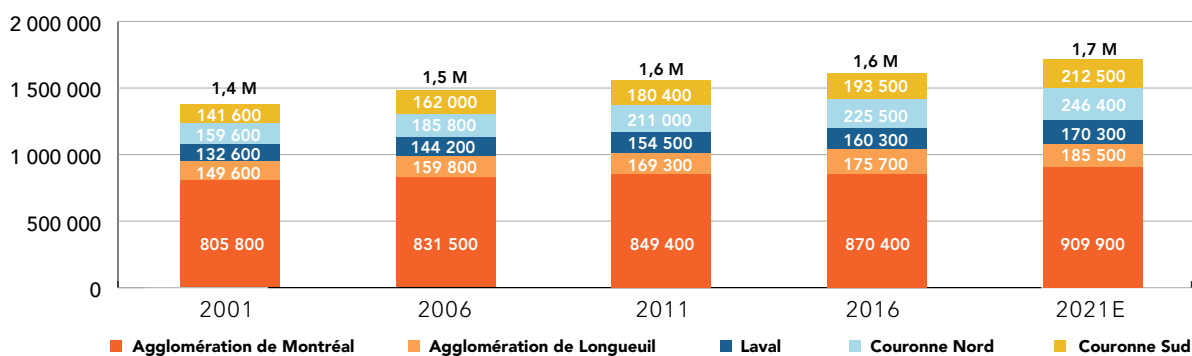
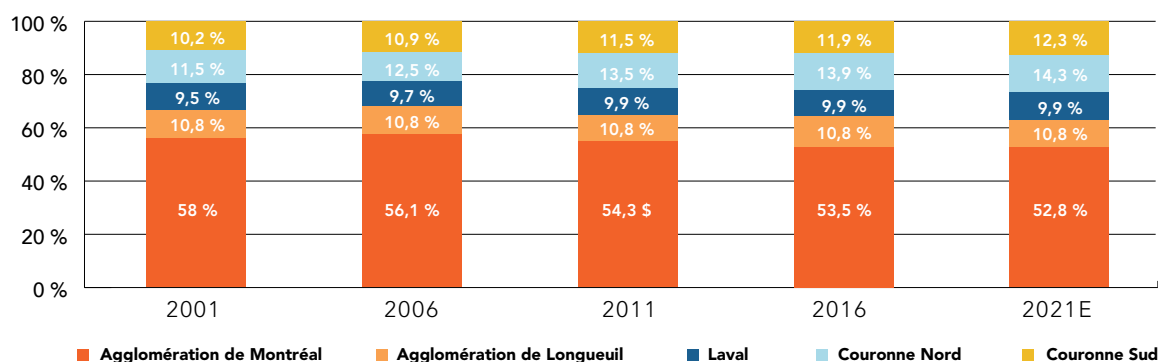


FIGURE 8
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES DANS LA CMM, 2001-2021



Sources : Statistique Canada, Recensements et ENM 2011; ISQ, Projection de la population, édition 2021. Traitement : CMM, 2021.

³ Dans la terminologie des recensements de Statistique Canada, les ménages privés font référence aux ménages demeurant dans un logement privé occupé. Les logements privés se différencient des logements collectifs, qui regroupent les structures d'hébergement utilisées à des fins commerciales, institutionnelles ou communautaires, comme les établissements de soins de santé, les résidences pour aînés, les résidences étudiantes ou les établissements carcéraux. Toujours selon la terminologie des recensements de Statistique Canada, les logements privés occupés ne regroupent que les logements privés occupés de façon permanente par des résidents habituels, ce qui exclut les logements privés inoccupés ou les logements occupés uniquement par des résidents étrangers et/ou par des personnes présentes temporairement.

⁴ La répartition des ménages selon le secteur géographique n'est pas exactement la même que la répartition de la population puisqu'elle est influencée par la taille des ménages. À titre d'exemple, dans l'agglomération de Montréal, où la taille moyenne des ménages est plus faible que dans les autres secteurs, le poids démographique (50 %) est moins élevé que le poids des ménages (53 %). Le nombre de ménages privés en 2021 est une estimation et est issu de l'édition 2021 des projections des ménages de l'ISQ.

2.1.1 RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR MODE D'OCCUPATION

45 % des ménages de la région sont locataires

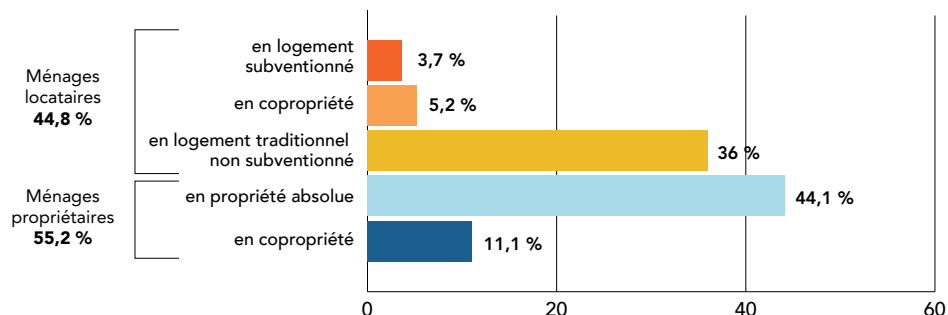
Sur le territoire de la CMM, 55,2 % des ménages sont propriétaires de leur logement alors que 44,8 % en sont locataires⁵.

Plus précisément, 44,1 % des ménages de la région sont propriétaires d'un logement en propriété absolue, ce qui regroupe les maisons unifamiliales

- qu'elles soient individuelles, en rangée ou jumelées - ou les plex, dans le cas de propriétaires-occupants. Les propriétaires d'un logement en copropriété représentent quant à eux 11,1 % des ménages de la région.

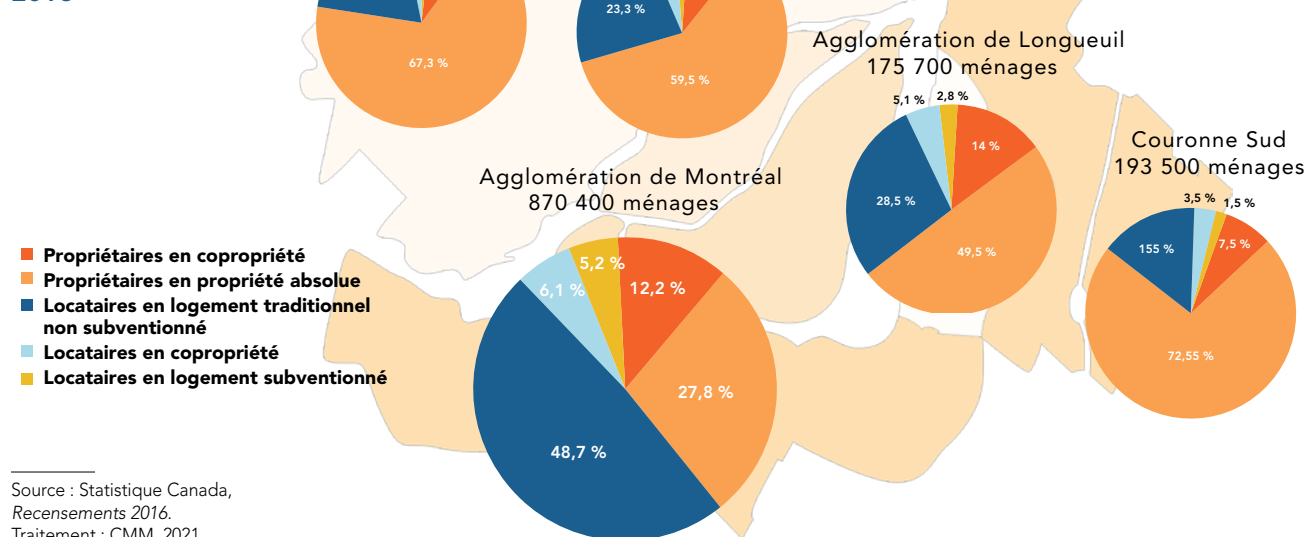
FIGURE 9
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LEUR MODE D'OCCUPATION, CMM, 2016

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.
Traitement : CMM, 2021.



Les ménages locataires en logements traditionnels non subventionnés représentent plus du tiers (36 %) des ménages de la région, alors que les ménages locataires en logements subventionnés⁶ et les ménages demeurant dans une copropriété mise en location représentent respectivement 3,7 % et 5,2 % des ménages de la région.

CARTE 2
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LEUR MODE D'OCCUPATION, 2016



Source : Statistique Canada, Recensements 2016.
Traitement : CMM, 2021.

⁵ La plupart des données présentées dans cette section sont tirées des recensements de Statistique Canada. Les données les plus récentes disponibles sont encore celles du Recensement de 2016. Les données du recensement de 2021 seront diffusées tout au long de l'année 2022 et pourront être consultées sur l'[Observatoire Grand Montréal de la CMM](#).

⁶ Les logements subventionnés (ou à loyer indexé) tels que définis par Statistique Canada incluent les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les logements bénéficiant de programmes gouvernementaux d'aide au logement et les logements dont les occupants bénéficient de suppléments au loyer ou d'allocations au logement. Pour plus de détails sur le logement social et communautaire, voir les pages 105 à 111.

L'agglomération de Montréal se démarque par sa forte proportion (60 %) de ménages locataires : 48,7 % dans des logements locatifs traditionnels, 6,1 % dans des copropriétés mises en location et 5,2 % dans des logements locatifs subventionnés.

Dans les autres secteurs de la région, la grande

majorité des ménages sont propriétaires de leur logement. Dans l'agglomération de Longueuil et à Laval, c'est le cas pour respectivement 63,6 % et 69,4 % des ménages, alors que dans les couronnes Nord et Sud, cette proportion atteint respectivement 75,6 % et 80 %.

Après plusieurs décennies de diminution, la proportion de ménages locataires tend à se stabiliser, voire à augmenter

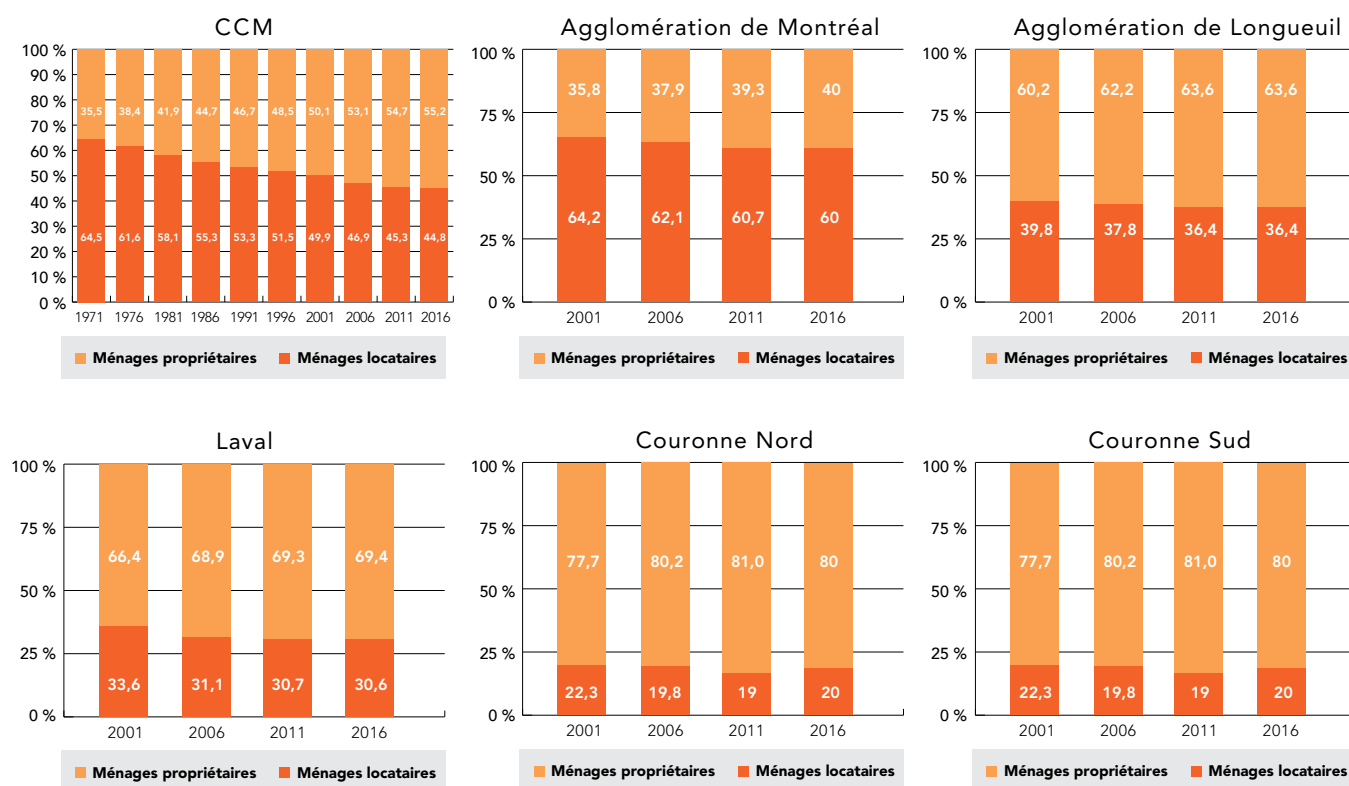
La proportion des ménages demeurant en logement locatif a diminué dans la région depuis 1971 et, inversement, le taux de propriété a progressivement augmenté.

Toutefois, cette tendance tend à ralentir, voire à s'inverser. Ainsi, entre 2011 et 2016, la proportion des ménages demeurant en logement locatif a augmenté ou est demeurée stable dans

tous les secteurs de la région, à l'exception de l'agglomération de Montréal.

Depuis 2016, avec la forte hausse de la construction de logements locatifs (détails en p. 65), la proportion des ménages locataires devrait être maintenue ou avoir augmenté, ce qui pourra être validé lors de la diffusion des données du recensement de 2021, à paraître au cours de 2022.

FIGURE 10
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LEUR MODE D'OCCUPATION



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population et ENM 2011. Traitement : CMM, 2021.

2.1.2 RÉPARTITION ET MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES SELON LA CATÉGORIE DE REVENU

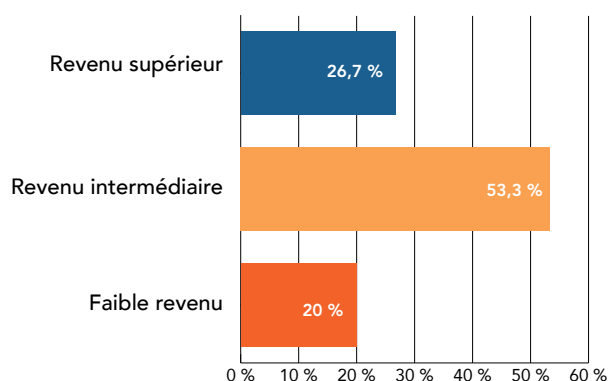
Les ménages peuvent être répartis en fonction de différents modes de classification de revenu. Ils peuvent notamment être regroupés en fonction de trois grandes classes de revenu que sont les ménages à faible revenu, les ménages à revenu intermédiaire et les ménages à revenu supérieur.

Les ménages à faible revenu : l'une des principales méthodes de calcul du faible revenu est la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-ApI) développée par Statistique Canada. Selon cette mesure, un ménage est reconnu comme ayant un faible revenu si son revenu après impôt est inférieur à la moitié du revenu médian après impôt, ajusté en fonction de la taille du ménage.

Les ménages à revenu intermédiaire : cette catégorie regroupe ici les ménages qui ne sont pas à faible revenu, mais dont le revenu brut est inférieur à 100 000 \$.

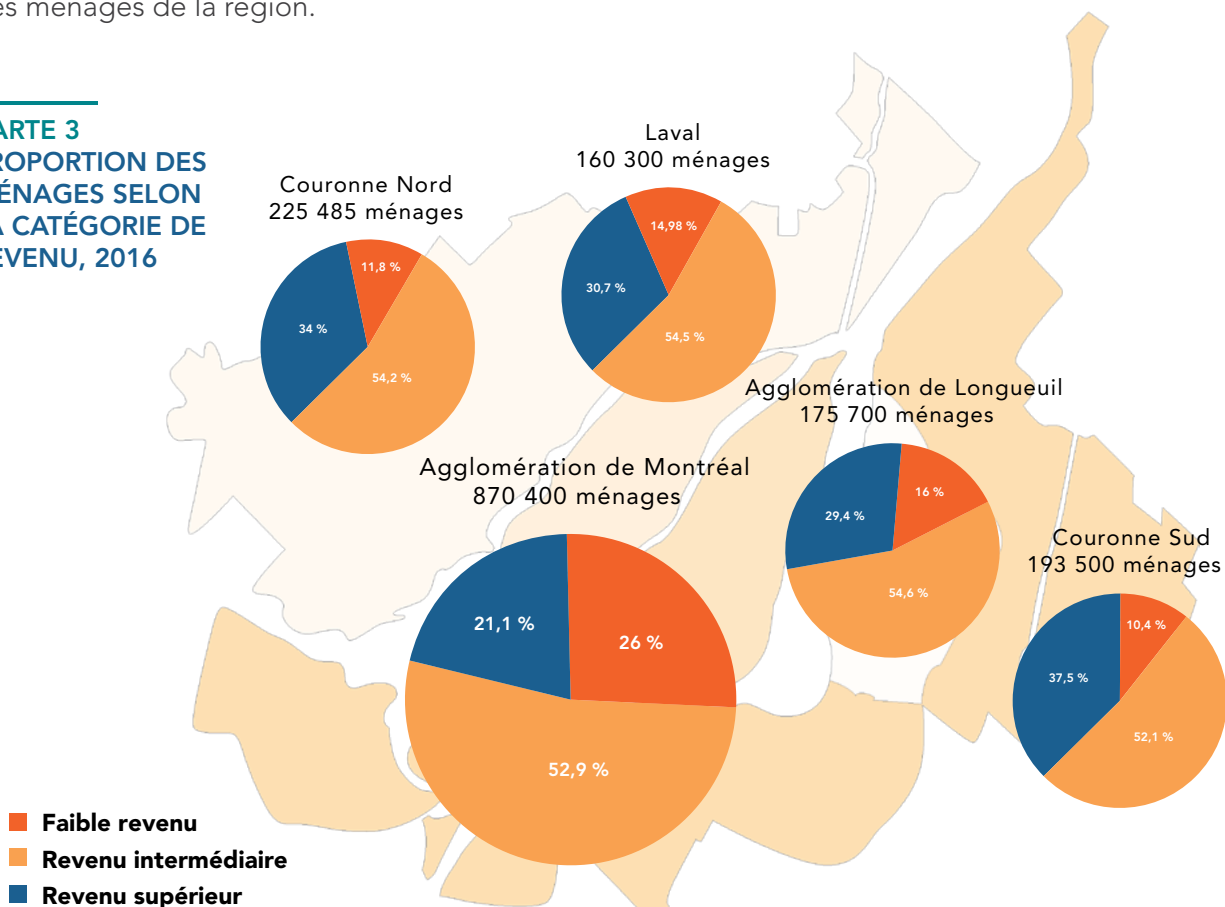
Les ménages à revenu supérieur : cette catégorie regroupe ici les ménages dont le revenu brut est de 100 000 \$ et plus, et représente environ le quart des ménages de la région.

FIGURE 11
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LA CATÉGORIE DE REVENU, CMM, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2021.

CARTE 3
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LA CATÉGORIE DE REVENU, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

La proportion de ménages à faible revenu demeure plus élevée au centre de la région

Les **ménages à faible revenu** sont surreprésentés dans l'agglomération de Montréal comparativement aux autres secteurs. Ils y représentent 26 % des ménages contre 16 % dans l'agglomération de Longueuil, 14,9 % à Laval et respectivement 11,8 % et 10,4 % dans les couronnes Nord et Sud.

Dans l'agglomération de Montréal, la proportion plus élevée de ménages à faible revenu peut être mise en lien avec le nombre important de ménages immigrants (p. 29) et de ménages d'une seule personne (p. 24) qui y habitent, qui sont caractérisés par un plus faible niveau de revenu que les autres groupes.

La proportion de **ménages à revenu intermédiaire** est similaire d'un secteur à l'autre de la CMM, où ils représentent entre 52 % et 55 % de l'ensemble des ménages.

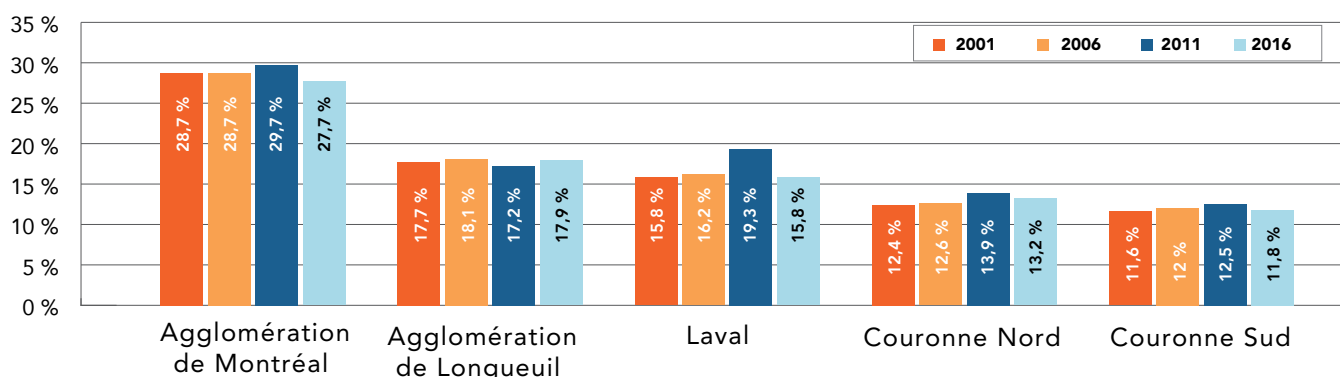
À l'inverse de ce qui est observé pour les ménages à faible revenu, les **ménages à revenu supérieur** sont surreprésentés à l'extérieur de l'île de Montréal. La proportion des ménages à revenu supérieur est de 37,5 % dans la couronne Sud et de 34 % dans la couronne Nord, tandis qu'elle est de 30,7 % à Laval, 29,4 % dans l'agglomération de Longueuil et 21,1 % dans l'agglomération de Montréal.

La proportion des ménages à faible revenu demeure relativement stable dans les différents secteurs

Une autre mesure utilisée pour identifier les ménages à faible revenu est celle qui prend en compte le revenu médian de la CMM afin d'identifier les ménages dont le revenu est de 50 % ou moins du revenu total médian des ménages de la CMM. Cette mesure, utilisée depuis plusieurs années, permet d'examiner la répartition des ménages à faible revenu dans le temps⁷.

Entre 2001 et 2016, la proportion de ménages à faible revenu est demeurée relativement stable dans les cinq secteurs de la région. Entre 2011 et 2016, cette proportion a toutefois diminué dans tous les secteurs, à l'exception de l'agglomération de Longueuil.

FIGURE 12
PROPORTION DES MÉNAGES À FAIBLE REVENU (50 % OU MOINS DU REVENU TOTAL MÉDIAN DES MÉNAGES DE LA CMM), DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM, 2001 À 2016



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population et ENM 2011, compilations spéciales. Traitement : CMM, 2021.

⁷ Contrairement à la Mesure de faible revenu après impôt (MFR-Apl), cette mesure est disponible à l'échelle de la CMM pour toute la période 2001-2016.



Quel mode d'occupation selon le revenu des ménages ?

Environ 80 % des ménages à faible revenu du Grand Montréal sont locataires

À l'extérieur de l'île de Montréal, la très grande majorité (88 %) des **ménages à revenu supérieur** sont propriétaires d'un logement en propriété absolue, c'est-à-dire d'un logement qui n'est pas en copropriété. Dans l'agglomération de Montréal, plus de la moitié (58,9 %) des ménages à revenu supérieur sont également propriétaires d'un logement en propriété absolue – dans une maison unifamiliale ou en tant que propriétaire-occupant d'un plex – mais une proportion non négligeable de ménages à revenu supérieur demeure en copropriété (19,7 %) ou en logement locatif non subventionné (21 %).

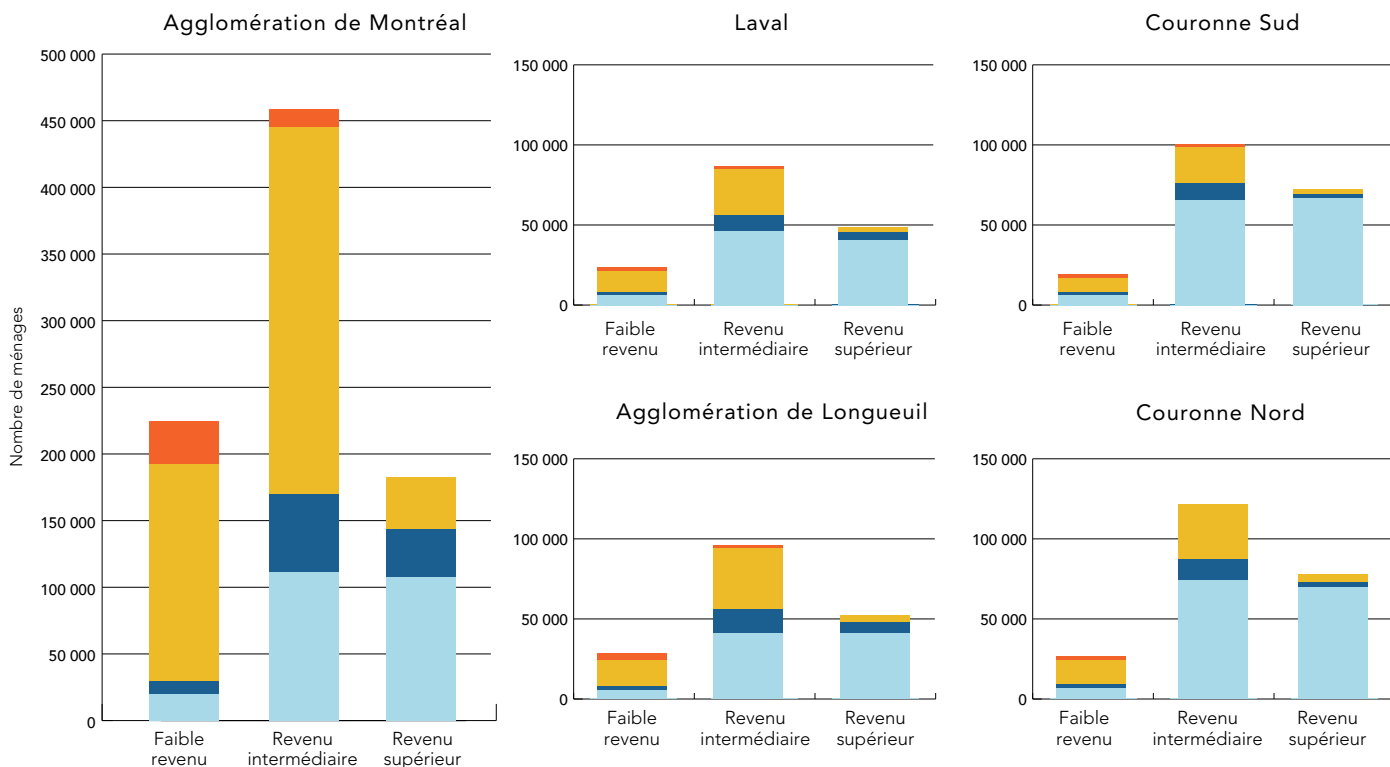
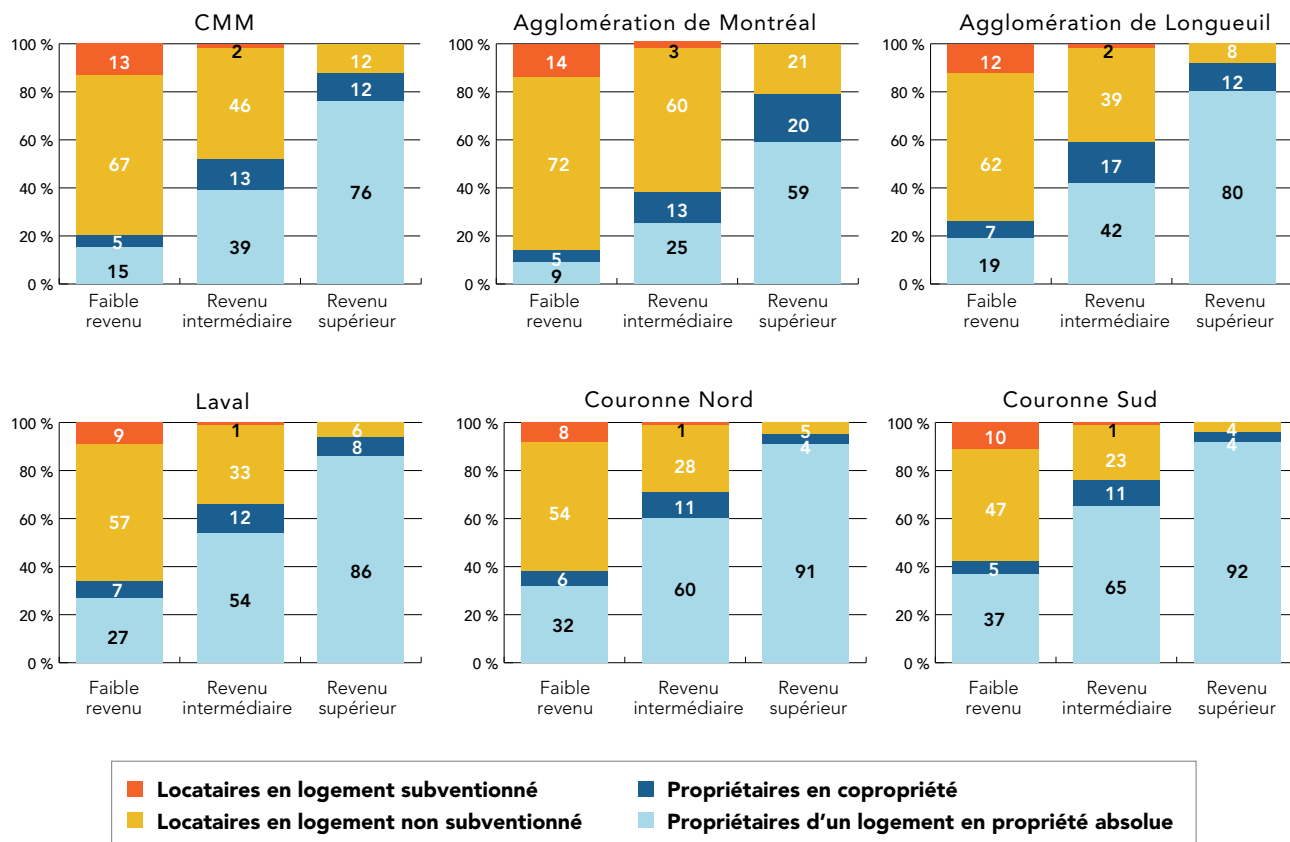
En ce qui concerne les **ménages à revenu intermédiaire**, les modes d'habitation sont davantage diversifiés. Dans les couronnes, ces ménages habitent majoritairement un logement en propriété absolue (62,5 %), mais une proportion significative d'entre eux sont locataires (26,6 %) ou demeurent en copropriété (10,9 %). Sur les territoires de Laval et de l'agglomération de Longueuil, qui présentent des profils similaires, les ménages

à revenu intermédiaire sont répartis de façon encore plus équilibrée, entre ceux qui demeurent dans un logement en propriété absolue (47,6 %), ceux qui demeurent en logement locatif (37,8 %) et ceux qui vivent en copropriété (14,6 %). Dans l'agglomération de Montréal, les ménages à revenu intermédiaire sont pour près des deux tiers (62,6 %) locataires, près d'un quart (24,6 %) sont propriétaires d'un logement en propriété absolue et 12,9 % sont copropriétaires.

En ce qui concerne les **ménages à faible revenu**, 79,8 % sont locataires. Cette proportion est élevée dans chacun des secteurs de la CMM, bien qu'elle diminue lorsqu'on s'éloigne du centre de la région : elle passe de 86,1 % dans l'agglomération de Montréal, à 57,6 % dans la couronne Sud. Parmi les ménages à faible revenu, 13 % demeurent plus particulièrement dans un logement locatif subventionné. Cette proportion passe de 14,3 % dans l'agglomération de Montréal à 8,2 % dans la couronne Nord.



FIGURE 13
PROPORTION ET NOMBRE DE MÉNAGES PAR CATÉGORIE DE REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

2.1.3 RÉPARTITION ET MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE MÉNAGE

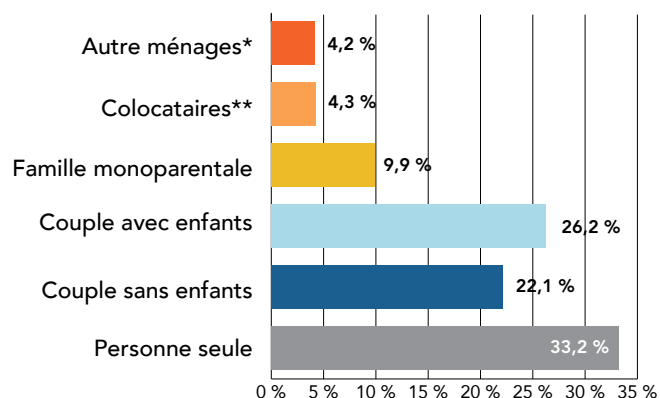
Le tiers des ménages de la région sont composés d'une seule personne.

La proportion de ce type de ménages est plus importante sur l'île (39,4 %), mais représente près du tiers des ménages de l'agglomération de Longueuil et environ le quart des ménages de Laval et des couronnes.

Les couples avec enfants et, dans une moindre mesure, les couples sans enfants, représentent une plus forte proportion des ménages à l'extérieur de l'île de Montréal.

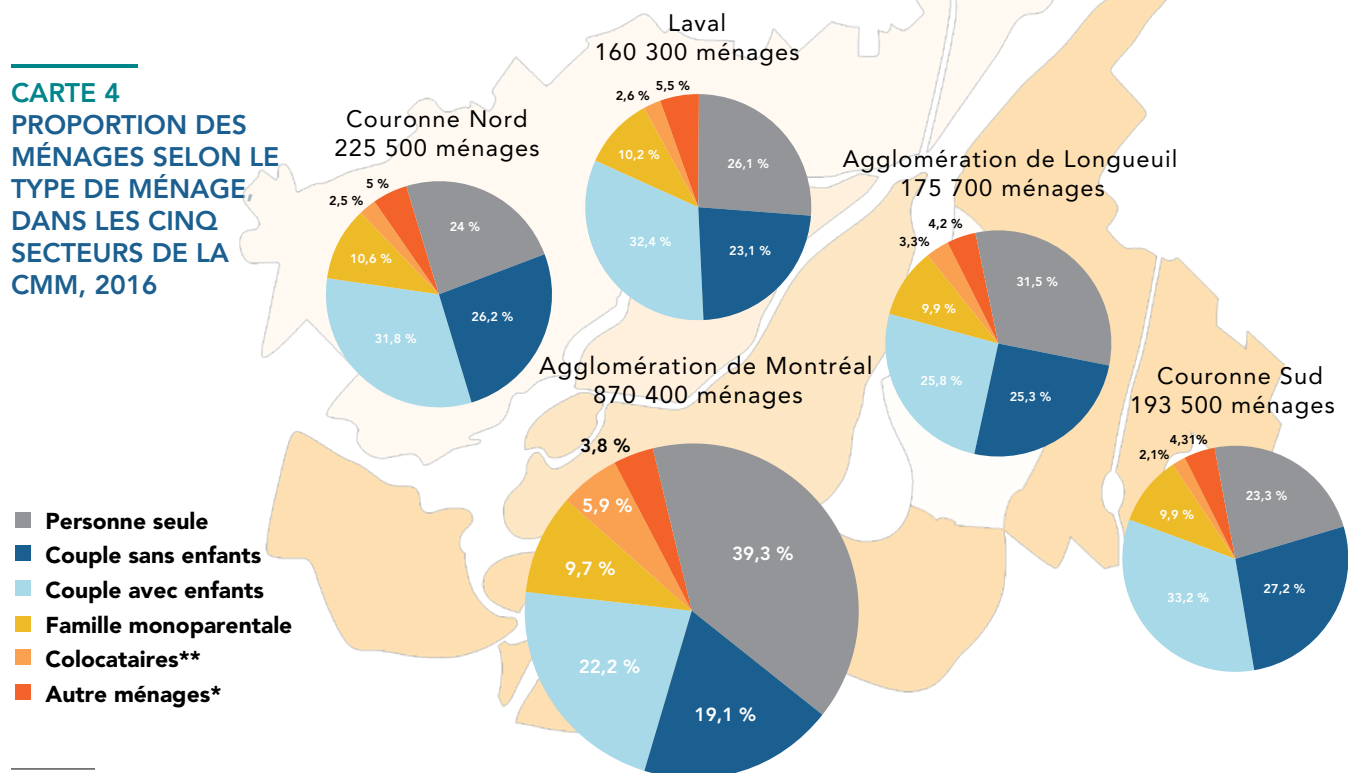
La proportion de familles monoparentales est relativement similaire d'un secteur à l'autre de la région, où elles représentent environ 10 % des ménages. Les ménages non familiaux composés de deux personnes ou plus, qui regroupent les ménages colocalitaires, représentent une faible proportion des ménages, mais leur présence est plus importante sur l'île de Montréal, où ils représentent 5,9 % des ménages.

FIGURE 14
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE MÉNAGE, CMM, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

CARTE 4
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LE TYPE DE MÉNAGE, DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

*Les autres ménages regroupent les ménages multigénérationnels et les autres ménages comptant plus d'une famille.

** Le terme « colocalitaires » est utilisé en référence à un groupe de deux personnes ou plus qui habitent ensemble, mais qui ne constituent pas une famille de recensement.

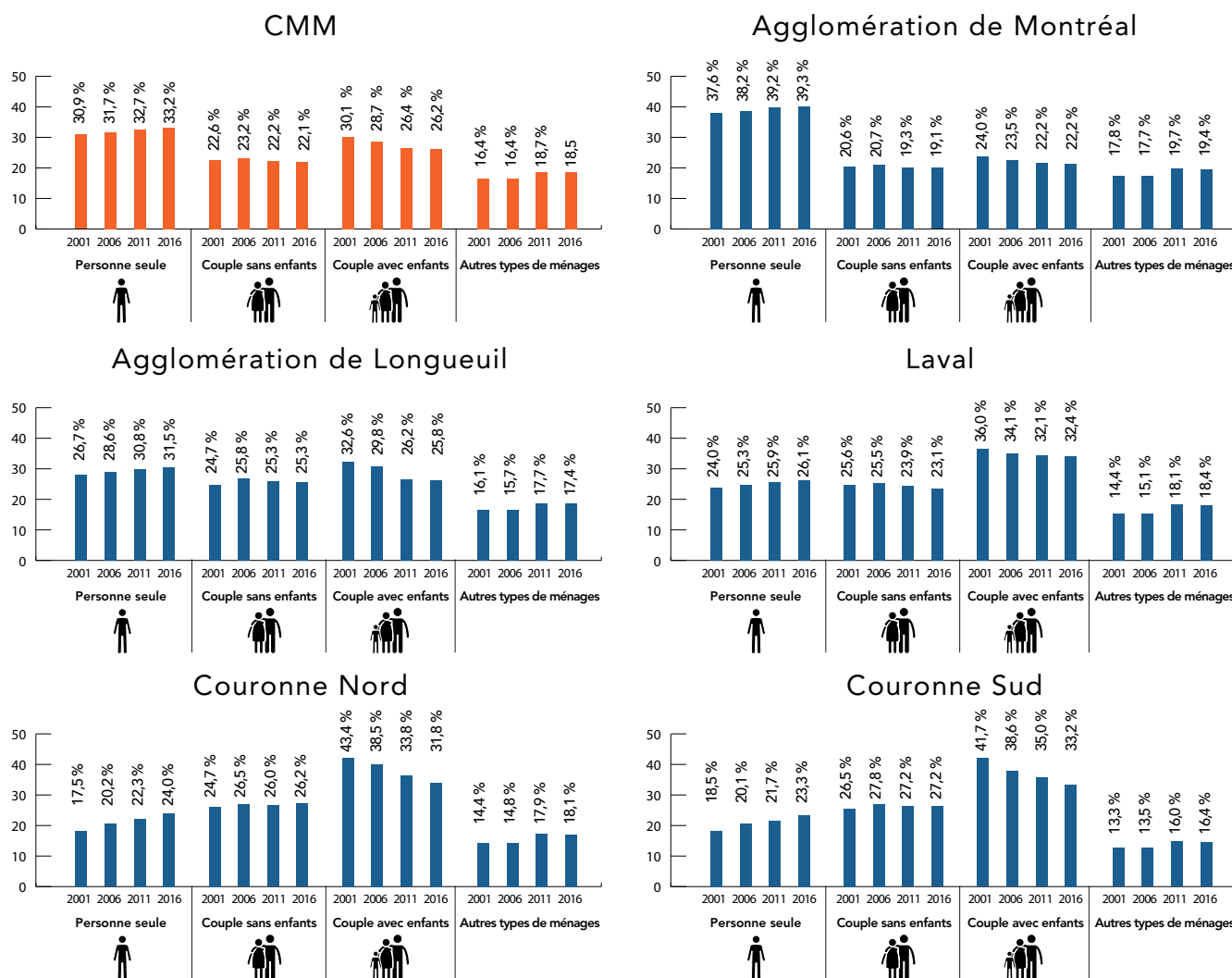
Augmentation du nombre de personnes seules, baisse du nombre de couples avec enfants

Une tendance lourde qui touche la composition des ménages dans la région est l'augmentation rapide du nombre de ménages composés d'une seule personne et la diminution de la proportion de ménages composés d'un couple avec enfants, deux phénomènes qui s'expliquent en grande partie par le vieillissement de la population (augmentation des ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial, décès du conjoint, etc.), mais également par une forte augmentation de la vie en solo chez les plus jeunes ménages⁸.

Cette tendance est particulièrement rapide à l'extérieur de l'île de Montréal, et en particulier

dans les couronnes, où le vieillissement de la population est plus prononcé. Par exemple, dans les couronnes Nord et Sud, la proportion des ménages composés d'un couple avec enfants est passée de respectivement 43,4 % et 41,7 % en 2001, à 31,8 % et 33,2 % en 2016. Dans l'agglomération de Montréal, secteur de la CMM où le vieillissement est le moins prononcé, la proportion de ménages composés de couples avec enfants est moins élevée que dans le reste de la région, mais ne connaît pas une aussi forte diminution. À noter que selon les premières données diffusées du *Recensement 2021*, 66,2 % des ménages de la région sont maintenant composés de 2 personnes ou moins.

FIGURE 15
RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR TYPE, DANS LA CMM ET SES CINQ SECTEURS, 2001 À 2016



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population et ENM. Traitement : CMM, 2021.

⁸Tang, N. Galbraith et J. Truong (2019). *Vivre seul au Canada*. Statistique Canada.



Quel mode d'occupation selon le type de ménage?

À l'extérieur de l'île de Montréal, la grande majorité des ménages composés d'un **couple avec enfants** (84,3 %) sont propriétaires d'un logement en propriété absolue (en d'autres termes, un logement qui n'est pas en copropriété). C'est dans les couronnes Sud et Nord que cette proportion est la plus élevée (respectivement 91 % et 88 %) et elle tend à diminuer dans les secteurs plus centraux de Laval et de l'agglomération de Longueuil (respectivement 80,5 % et 73,5 %). Cette proportion est beaucoup plus faible dans l'agglomération de Montréal (48,2 %) où une part notable des couples avec enfants demeurent en logement locatif, subventionné ou non (42,6 %) ou en copropriété (9,3 %).

À l'extérieur de l'île de Montréal, les ménages composés d'un **couple sans enfants** sont également, en forte proportion, propriétaires d'un logement en propriété absolue (71 %). À noter que plus des deux tiers (69 %) des ménages composés d'un couple sans enfants demeurant hors de l'île de Montréal sont âgés de 55 ans et plus, et sont donc susceptibles d'être des couples dont les enfants ont désormais quitté la maison. Sur l'île de Montréal, les ménages composés d'un couple sans

enfants sont souvent plus jeunes (56 % ont plus de 55 ans) et sont, dans une moins forte proportion, propriétaires d'un logement en propriété absolue (38 %).

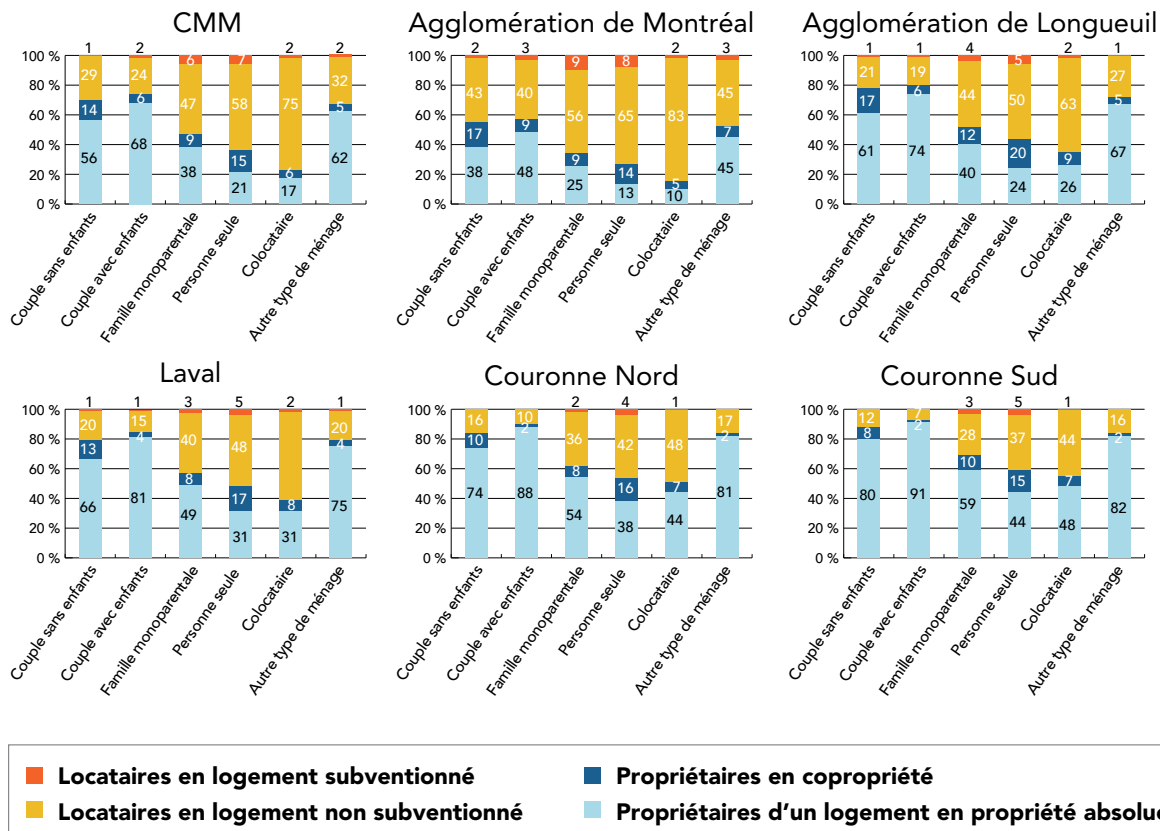
Les ménages composés d'une **personne vivant seule** sont locataires dans une proportion relativement importante dans chacun des secteurs de la région, bien que cette proportion diminue lorsqu'on s'éloigne du centre de la région. Ainsi, dans l'agglomération de Montréal, 73,2 % des personnes vivant seules demeurent en logement locatif, contre 55,7 % dans l'agglomération de Longueuil, 52,5 % à Laval, 45,7 % dans la couronne Nord et 41,5 % dans la couronne Sud.

La situation est similaire pour les **ménages monoparentaux**, bien que la proportion de locataires y soit légèrement moindre que pour les ménages composés d'une personne vivant seule.

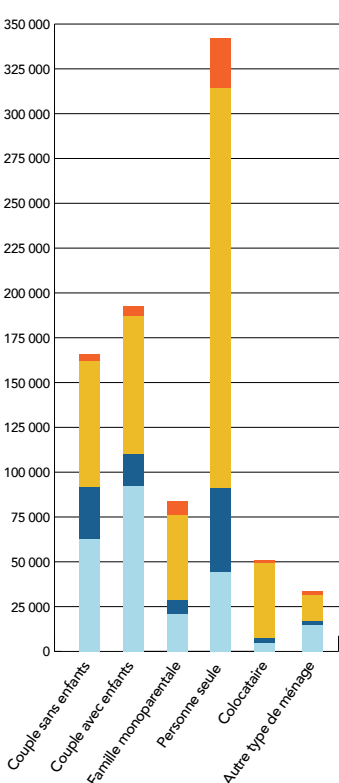
En ce qui concerne les **ménages non familiaux de deux personnes ou plus**, qui regroupent principalement des colocataires, ils sont particulièrement présents dans l'agglomération de Montréal, où ils vivent le plus souvent en logement locatif (85 %).



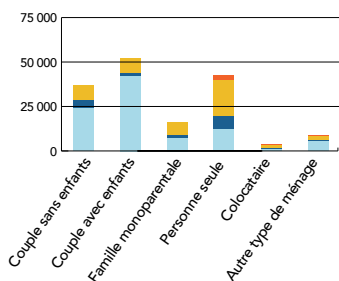
FIGURE 16
PROPORTION ET NOMBRE DE MÉNAGES PAR TYPE DE MÉNAGE SELON LE MODE D'OCCUPATION, DANS LA CMM ET SES CINQ SECTEURS, 2016



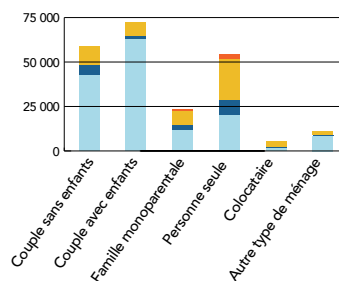
Agglomération de Montréal



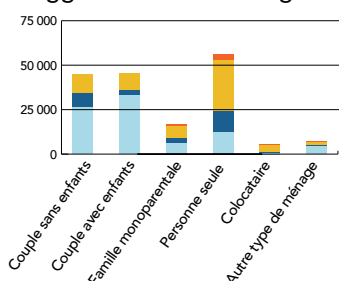
Laval



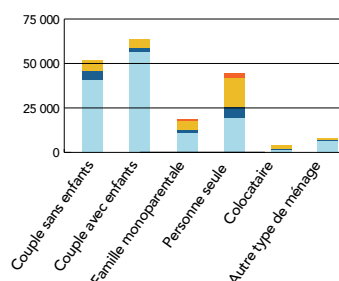
Couronne Nord



Agglomération de Longueuil



Couronne Sud



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

2.1.4 RÉPARTITION ET MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'IMMIGRANT

Une présence de plus en plus importante des populations immigrantes dans tous les secteurs de la région

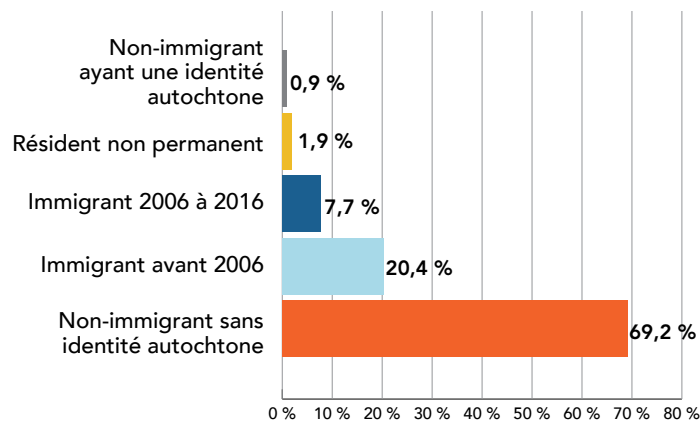
L'immigration internationale est la principale composante de la croissance démographique du Grand Montréal et en 2016, 30 % des ménages de la région étaient des ménages de résidents non permanents ou d'immigrants, c'est-à-dire des ménages dont le principal soutien est né à l'extérieur du Canada. Les ménages autochtones sont peu présents dans la région et ne représentent que 0,9 % des ménages⁹.

La proportion de ménages immigrants (incluant les résidents non permanents) passe de 41,2 % dans l'agglomération de Montréal, à 32,9 % à Laval, à 21,4 % dans l'agglomération de Longueuil, à 10,1 % dans la couronne Sud et à 8 % dans la couronne Nord. À titre de comparaison, la part des ménages immigrants est de 4,2 % dans le reste du Québec.

La forte majorité des nouveaux immigrants du Grand Montréal s'installent dans l'agglomération de Montréal : 81,7 % des ménages composés d'immigrants récents (ayant immigré depuis 2006 ou étant résidents non permanents) demeurent dans ce secteur de la région. Après quelques années, de nombreux ménages immigrants se relogent dans les autres secteurs de la CMM, et de façon plus importante à Laval. Dans ce secteur, les ménages ayant immigré au Canada depuis plus de dix ans représentent plus du quart (26,6 %) de l'ensemble des ménages, soit la même proportion que dans l'agglomération de Montréal.

Au cours des dernières années, la part d'immigrants dans la population totale est en forte augmentation dans le Grand Montréal, et ce, dans chacun des grands secteurs géographiques.

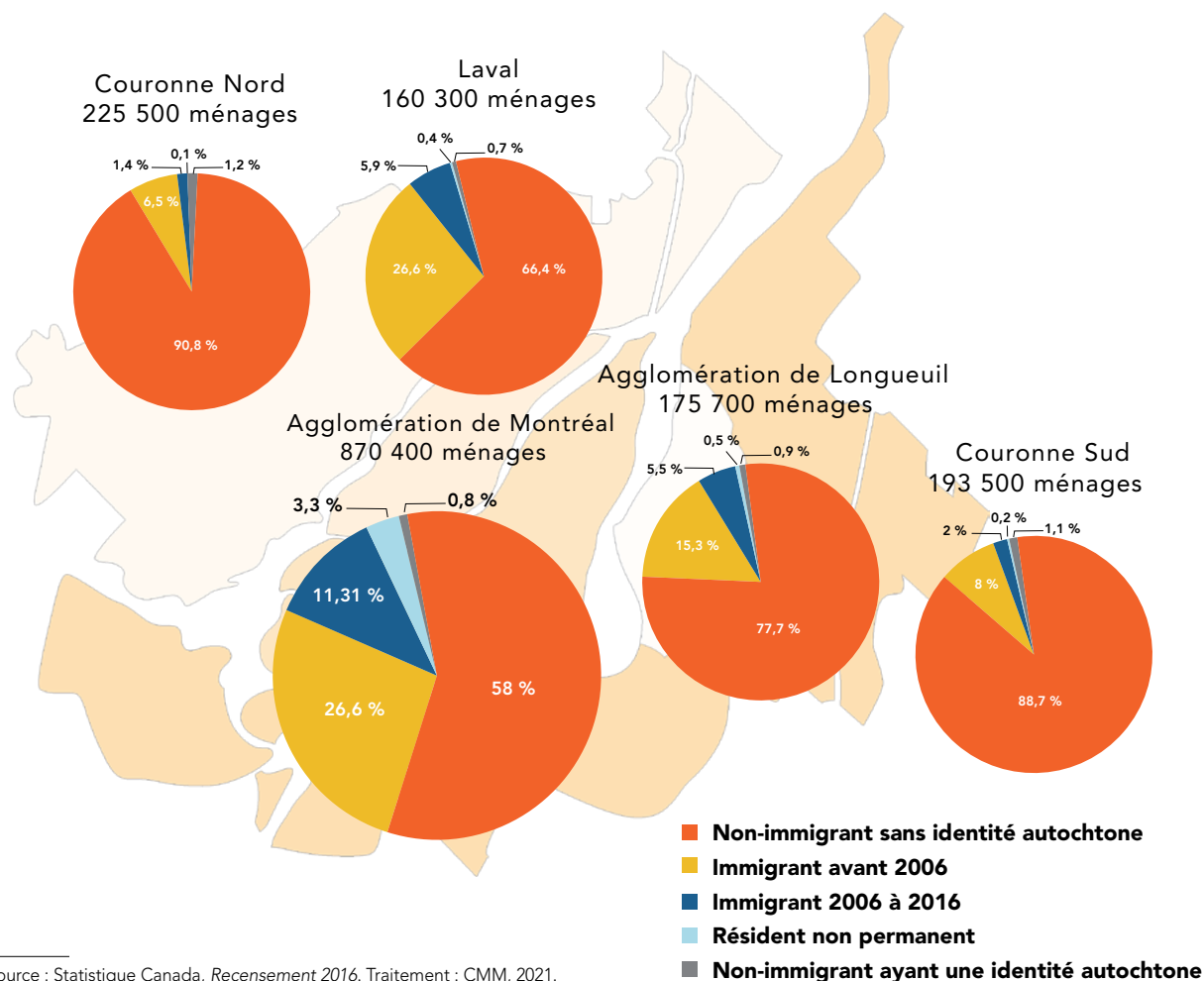
FIGURE 17
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'IMMIGRANT, CMM, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

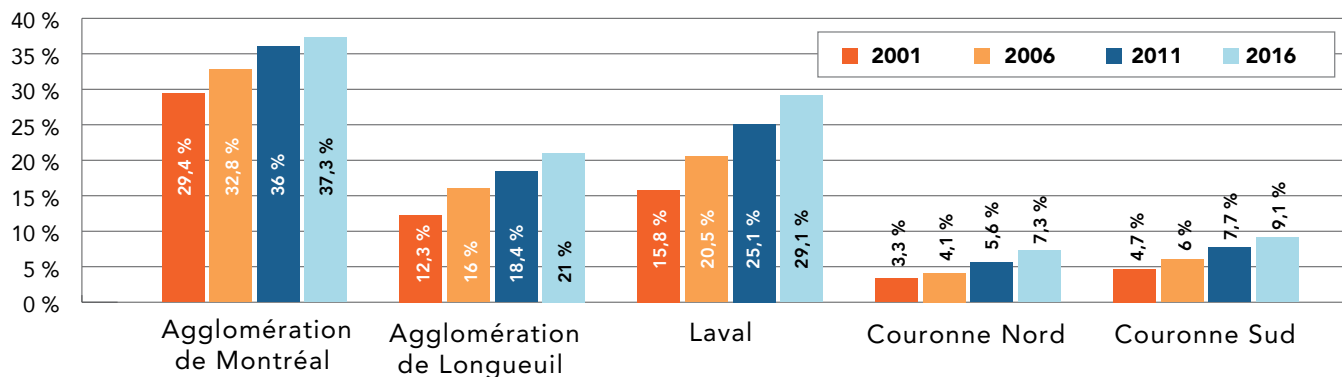
⁹ À noter que la réserve de Kahnawake (population de 10 200 personnes en 2021) ne fait pas partie du territoire de la CMM et que les données sur les ménages demeurant dans l'établissement indien de Kanesatake (population de 1 800 personnes en 2021) ne sont pas disponibles.

CARTE 5
PROPORTION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'IMMIGRANT, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

FIGURE 18
PROPORTION DE POPULATION IMMIGRANTE ET DE RÉSIDENTS NON PERMANENTS DANS L'ENSEMBLE DE LA POPULATION



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population et ENM. Traitement : CMM, 2021.



Quel mode d'occupation selon le statut d'immigrant?

En matière d'habitation, les **nouveaux immigrants**, qui sont fortement concentrés sur l'île de Montréal, sont principalement locataires. C'est le cas des trois quarts (75,2 %) des ménages d'immigrants récents (ayant immigré entre 2006 et 2016) et de 91,2 % des ménages de résidents non permanents du Grand Montréal. Ainsi, une augmentation rapide du nombre de ces ménages, comme ce fut le cas en 2018 et 2019, a une incidence directe sur la demande locative.

Les ménages composés de nouveaux immigrants sont peu nombreux dans les couronnes, mais ceux qui décident de s'y installer sont généralement, à l'image des autres catégories de ménages, propriétaires d'un logement en propriété absolue (principalement des maisons unifamiliales).

En ce qui concerne les **ménages immigrants arrivés avant 2006**, ils sont davantage présents

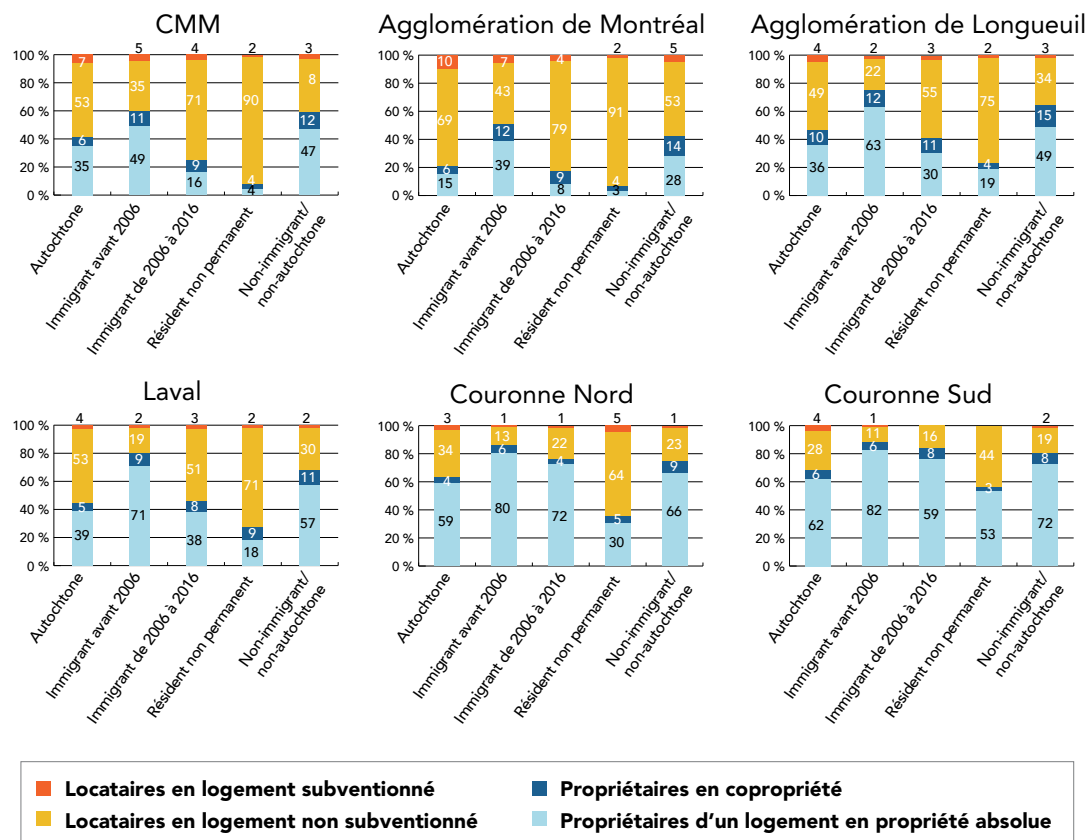
hors de l'île de Montréal - en particulier à Laval et dans l'agglomération de Longueuil - où ils sont propriétaires à 78,1 %. Il s'agit d'un taux de propriété supérieur à celui des **ménages non immigrants et sans identité autochtone** (65,3 %).

Plusieurs ménages immigrants débutent ainsi leur parcours résidentiel dans la région comme locataires, principalement sur l'île de Montréal, et après un certain nombre d'années, tendent à accéder à la propriété dans les différents secteurs de la CMM.

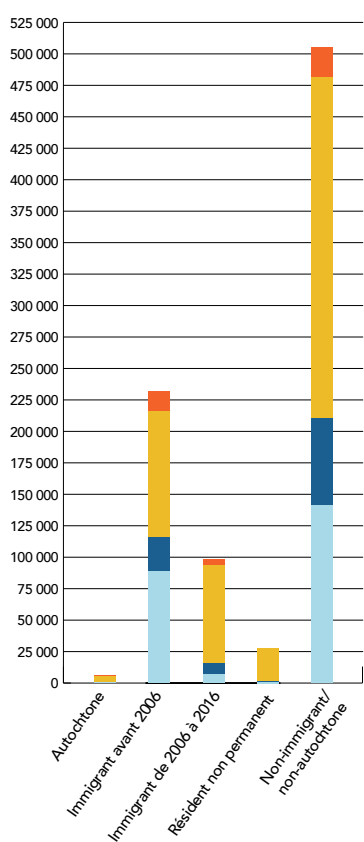
Les **ménages autochtones**, qui sont relativement peu nombreux dans chacun des secteurs de la région, présentent un profil assez similaire à celui des nouveaux immigrants en ce qui concerne le mode d'occupation.



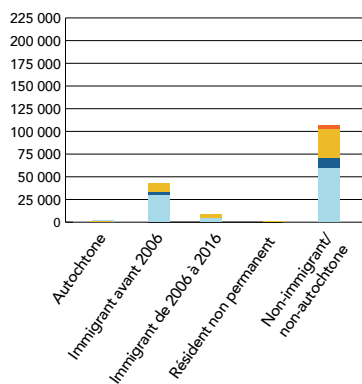
FIGURE 19
PROPORTION ET NOMBRE DE MÉNAGES PAR STATUT D'IMMIGRANT SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2016



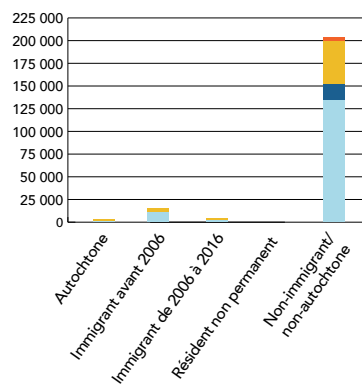
Agglomération de Montréal



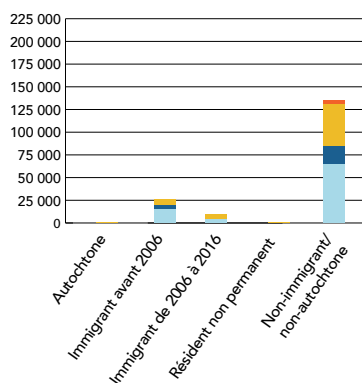
Laval



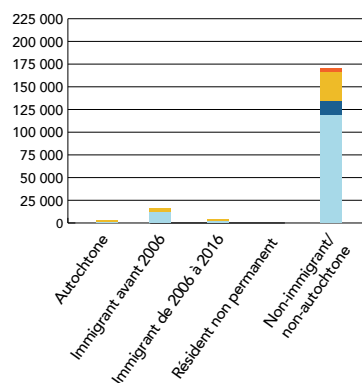
Couronne Nord



Agglomération de Longueuil



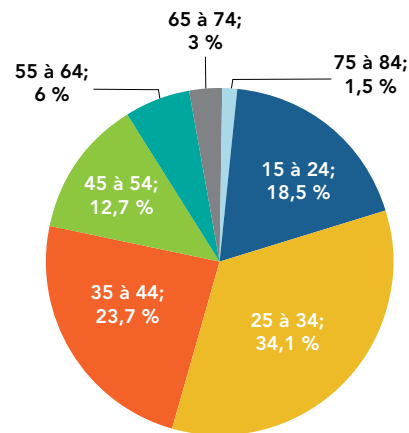
Couronne Sud



2.1.5 RÉPARTITION ET MODE D'OCCUPATION DES MÉNAGES ÉTUDIANTS

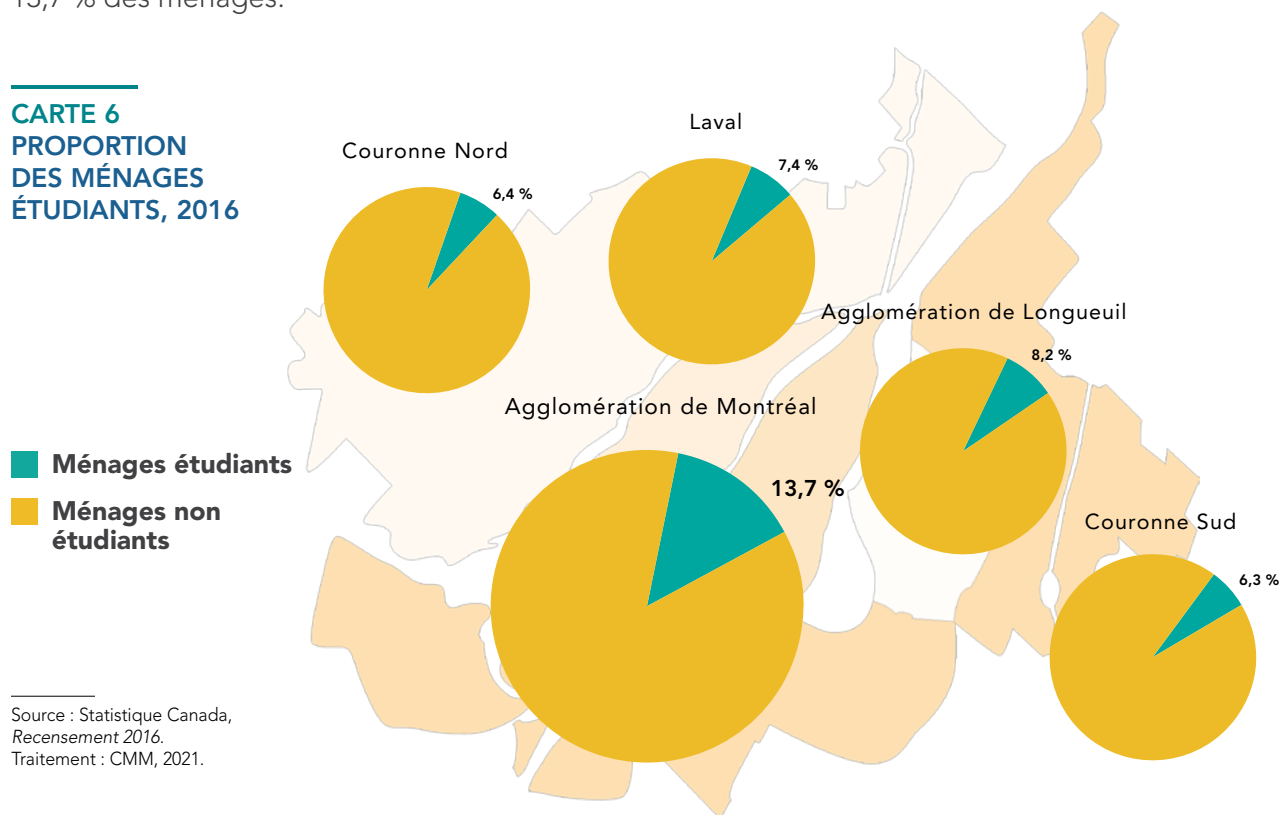
Regroupant plusieurs établissements d'éducation supérieure, dont quatre universités reconnues, des antennes universitaires et différents établissements universitaires spécialisés en gestion, en administration publique, en génie et en recherche scientifique, le Grand Montréal est particulièrement attractif pour les étudiants. La métropole jouit d'une excellente réputation auprès de la population étudiante, comme le démontrent les sondages, la positionnant parmi les meilleurs endroits où étudier dans le monde¹⁰. À l'automne 2021, 195 000 étudiants étaient inscrits dans un établissement universitaire du Grand Montréal : 139 100 à temps plein et 55 600 à temps partiel. Parmi eux, 37 600 étaient des étudiants internationaux¹¹.

FIGURE 20
RÉPARTITION DES MÉNAGES ÉTUDIANTS PAR GROUPE D'ÂGE, CMM, 2016



Un ménage sur dix (10,6 %) de la région métropolitaine est un ménage étudiant, c'est-à-dire que le principal soutien du ménage a fréquenté, à plein temps ou à temps partiel, un établissement d'enseignement reconnu au cours de l'année. Ces ménages, dont un peu plus de la moitié (52,6 %) ont moins de 35 ans, sont particulièrement présents dans l'agglomération de Montréal, où sont localisés la majorité des établissements d'éducation supérieure de la région. Dans ce secteur, les ménages étudiants représentent 13,7 % des ménages.

CARTE 6
PROPORTION
DES MÉNAGES
ÉTUDIANTS, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016.
Traitement : CMM, 2021.

¹⁰ Selon le classement *QS Best Student Cities 2022*, Montréal est 9^e au monde parmi les meilleures villes où étudier et 1^{re} en Amérique, ex aequo avec Boston.

¹¹ BCI (2021). *Données préliminaires relatives aux inscriptions au trimestre d'automne 2021*.



Quel mode d'occupation pour les ménages étudiants ?

Les deux tiers des ménages étudiants demeurent en logement locatif

Les deux tiers (69 %) des ménages étudiants de la CMM demeurent en logement locatif, cette proportion grimpe à 81,2 % dans l'agglomération de Montréal. La grande majorité habite un logement locatif non subventionné contre 3,4 % un logement locatif subventionné. Selon l'enquête du PHARE 2021 portant sur la situation résidentielle de la population étudiante, 10 % des étudiants universitaires locataires habitent plus spécifiquement

en résidence universitaire¹².

Les ménages locataires étudiants du Grand Montréal sont composés, dans une forte proportion, d'une seule personne (41,9 %) ou de ménages non familiaux composés de colocataires (15,4 %). 39,3 % d'entre eux sont des ménages à faible revenu qui consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement (voir p. 95).

FIGURE 21
PROPORTION DES MÉNAGES ÉTUDIANTS, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2016

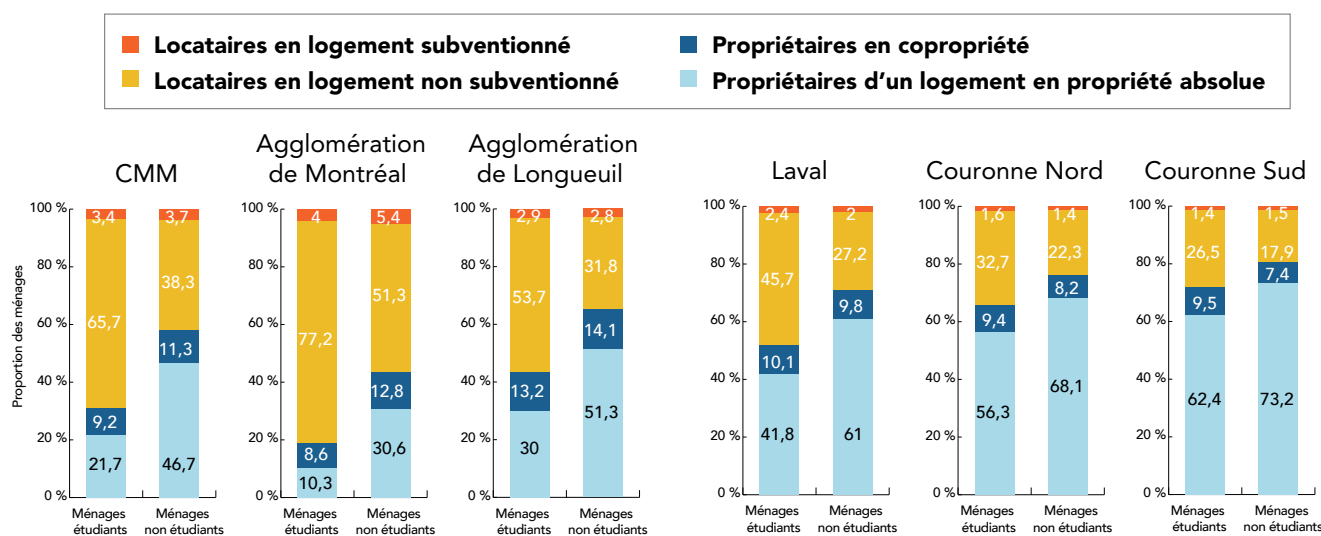
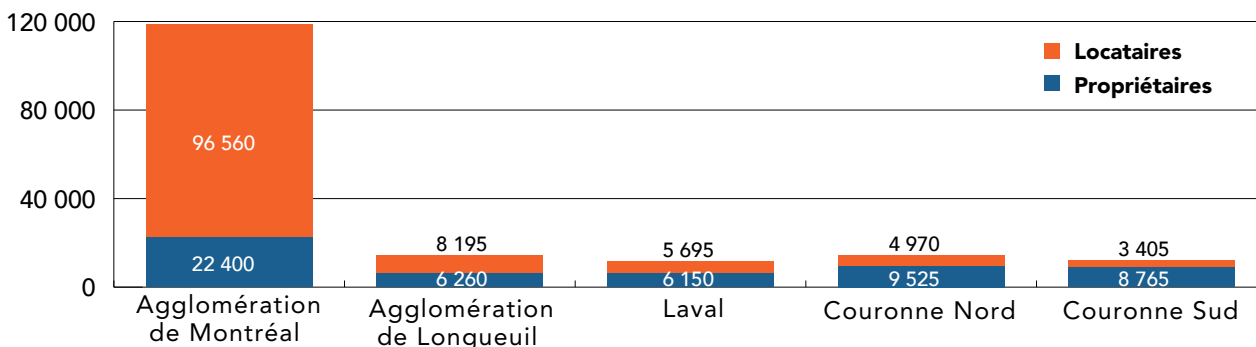


FIGURE 22
NOMBRE DE MÉNAGES ÉTUDIANTS, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

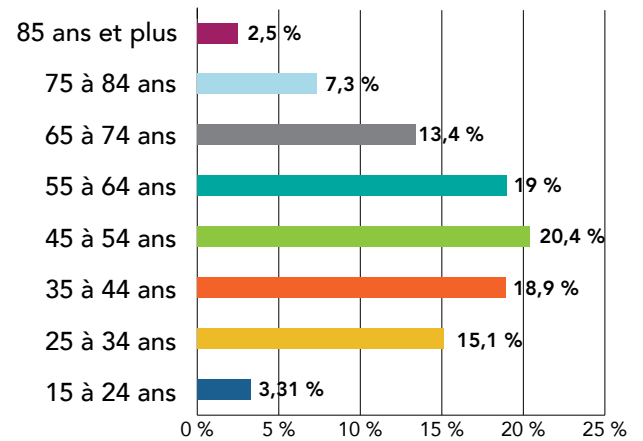
¹² UTILE 2022. *Le logement étudiant au Québec en 2021*. Rapport de recherche.

2.1.6 LOCALISATION RÉSIDENTIELLE, MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE LOGEMENT DES MÉNAGES SELON L'ÂGE

Une structure d'âge relativement similaire dans chacun des secteurs...

Dans le Grand Montréal, l'agglomération de Montréal a longtemps été caractérisée par sa forte proportion de personnes âgées, comparativement aux autres secteurs de la région. La dichotomie entre ménages plus âgés sur l'île de Montréal et ménages plus jeunes dans les banlieues adjacentes s'est toutefois estompée, et les cinq secteurs de la CMM présentent aujourd'hui des structures d'âge relativement similaires. La différence la plus marquée dans la structure d'âge des secteurs de la région est la proportion de ménages âgés de 15 à 34 ans qui est plus élevée dans l'agglomération de Montréal que dans les autres secteurs et, à l'inverse, une proportion de ménages de 35 à 64 ans plus faible dans ce secteur qu'ailleurs dans la région.

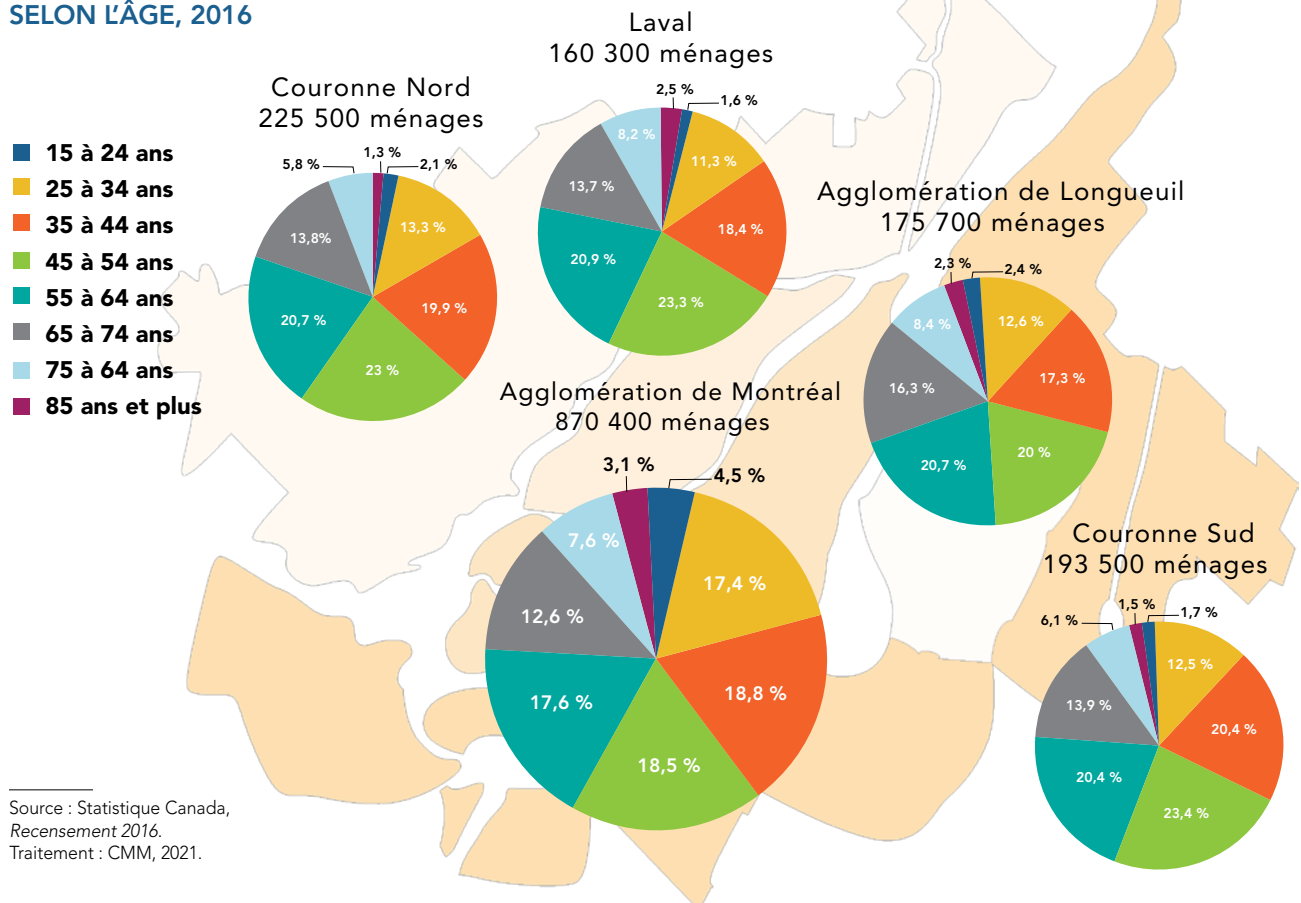
FIGURE 23
PROPORTION DES MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ÂGE*, CMM, 2016



* Fait référence à l'âge du principal soutien du ménage.

Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

CARTE 7
PROPORTION DES MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ÂGE, 2016



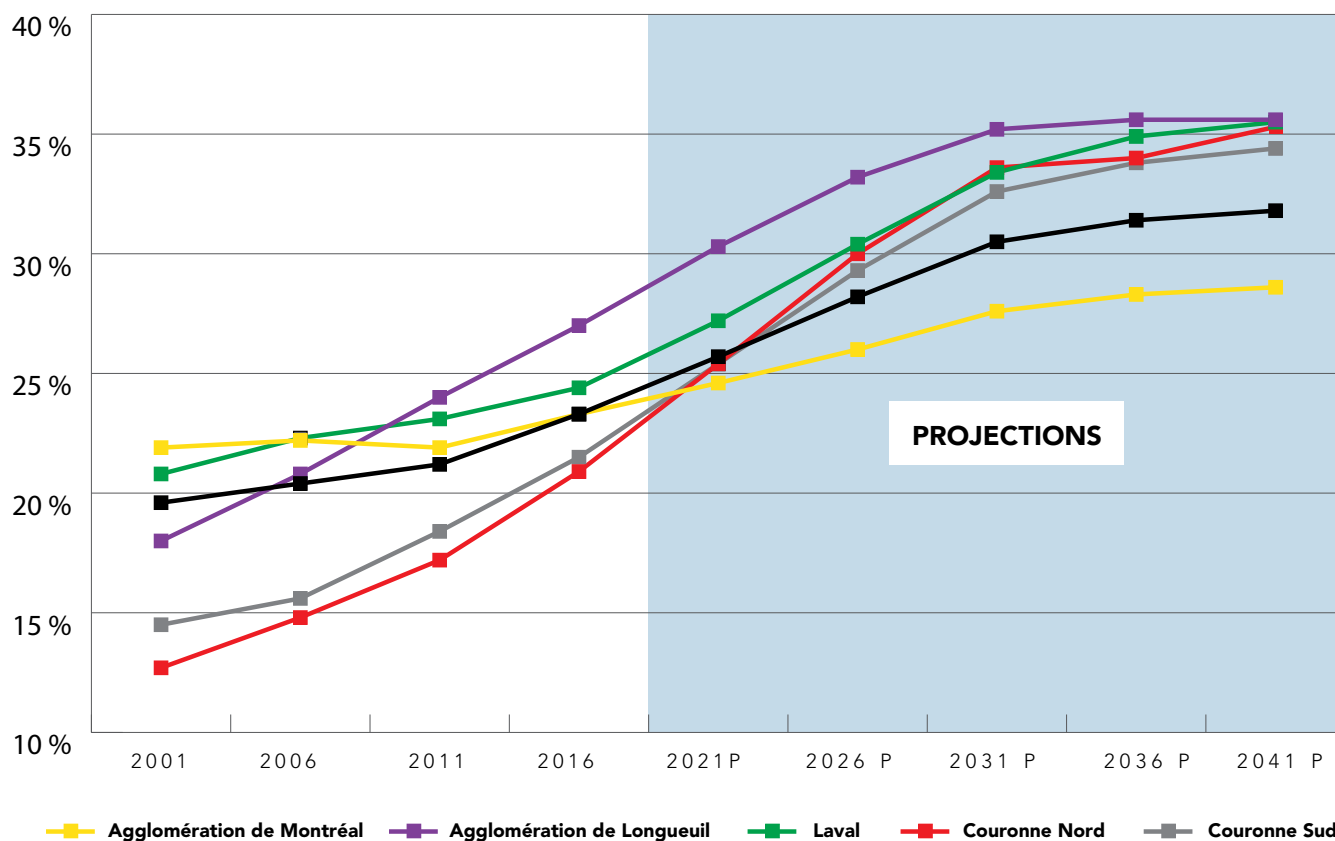
Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

... mais un vieillissement des ménages plus rapide hors de l'île de Montréal

Le vieillissement des ménages est un phénomène qui touche, à des degrés divers, la majorité des régions du globe. Dans le Grand Montréal, comme dans le reste du Québec et dans l'ensemble du Canada, c'est le groupe des 65 ans et plus qui a connu la plus forte croissance démographique au cours de ces dernières années. Ce vieillissement rapide s'explique notamment par l'importance de la cohorte des *baby-boomers* (population née entre 1946 et 1966) dont plusieurs ont déjà atteint l'âge de la retraite.

Le vieillissement est toutefois moins rapide dans l'agglomération de Montréal, où une partie de la population est constamment renouvelée par l'arrivée de jeunes, issus de la migration interne et de la migration internationale. D'ici 20 ans, selon les plus récentes projections de l'Institut de la statistique du Québec, 28,6 % des ménages de l'agglomération de Montréal seront composés de personnes de 65 ans et plus, alors que ce pourrait être le cas pour plus du tiers (35,2 %) des ménages de la CMM demeurant à l'extérieur de l'île de Montréal.

FIGURE 24
PROPORTION DES MÉNAGES PRIVÉS DE 65 ANS ET PLUS, DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM, DE 2001 À 2041



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population; ISQ, Perspectives démographiques, édition 2021. Traitement : CMM, 2021.



Quel mode d'occupation selon l'âge du ménage ?

Les **ménages privés de 15 à 24 ans** du Grand Montréal (composés pour 43,8 % d'entre eux d'une personne vivant seule) sont le plus souvent locataires dans chacun des secteurs de la CMM. À l'échelle de l'ensemble de la région, ils sont locataires à 88,7 %.

En ce qui concerne les **ménages privés de 25 à 34 ans**, il s'agit d'un groupe qui accède progressivement à la propriété et, parmi eux, plus du tiers (35,3 %) sont propriétaires et, plus précisément, un peu moins du quart (22,8 %) sont propriétaires d'un logement en propriété absolue. La proportion de ce groupe d'âge propriétaire d'un logement en propriété absolue augmente significativement à mesure qu'on s'éloigne du centre de la région : dans l'agglomération de Montréal, cette proportion est de seulement 8,7 %, alors que dans les couronnes Nord et Sud, c'est plus de la moitié (respectivement 54,1 % et 59,1 %) des ménages de 24 à 34 ans qui sont propriétaires d'un logement en propriété absolue.

Les **ménages privés de 35 à 54 ans** sont ceux composés dans une plus large mesure de couples avec enfants (43,6 %). À l'extérieur de l'île de Montréal, la plupart des ménages de ce groupe d'âge sont propriétaires d'un logement en propriété absolue : c'est le cas pour un peu plus des trois quarts de ceux qui vivent dans les couronnes. La majorité des ménages de ce groupe d'âge dans l'agglomération de Longueuil et à Laval demeurent également dans ce type de logement et cette proportion baisse à 29 % dans l'agglomération de Montréal.

Les **ménages privés de 55 à 74 ans** regroupent quant à eux une proportion moindre de couples avec enfants (15,2 %). Ces ménages, composés pour plus des deux tiers (70,6 %) de personnes vivant seules ou de couples sans enfants, sont dans une forte proportion propriétaires d'un logement en propriété absolue. Cette proportion passe de 74 %, dans la couronne Sud, à 37,3 %, dans l'agglomération de Montréal.

En ce qui concerne les **ménages privés de 75 ans et plus**, ils sont essentiellement composés de personnes seules (51,4 %) et de couples sans enfants (32,8 %). 12,7 % demeurent dans un ménage multigénérationnel (comptant deux générations ou plus de la même famille). Hors de l'agglomération de Montréal, la proportion de propriétaires dans ce groupe d'âge tend à être plus basse que chez les 55-74 ans, mais demeure supérieure à celle observée chez les ménages de moins de 35 ans. Une part importante (45,3 %) de ces ménages demeurent propriétaires d'un logement en propriété absolue.

MÉNAGES PRIVÉS DE 15 À 24 ANS

43,8 % sont composés d'une seule personne

88,7 % sont locataires

MÉNAGES PRIVÉS DE 25 À 34 ANS

Typologie de ménages diversifiée

35,3 % sont propriétaires (12,5 % d'un condo, 22,8 % d'une maison unifamiliale)

MÉNAGES PRIVÉS DE 35 À 54 ANS

43,6 % sont des couples avec enfants

49 % sont propriétaires d'une maison unifamiliale

MÉNAGES PRIVÉS DE 55 À 74 ANS

15,2 % sont des couples avec enfants

51,7 % sont propriétaires d'une maison unifamiliale

MÉNAGES PRIVÉS DE 75 ANS ET PLUS

Essentiellement des personnes seules ou des couples sans enfants

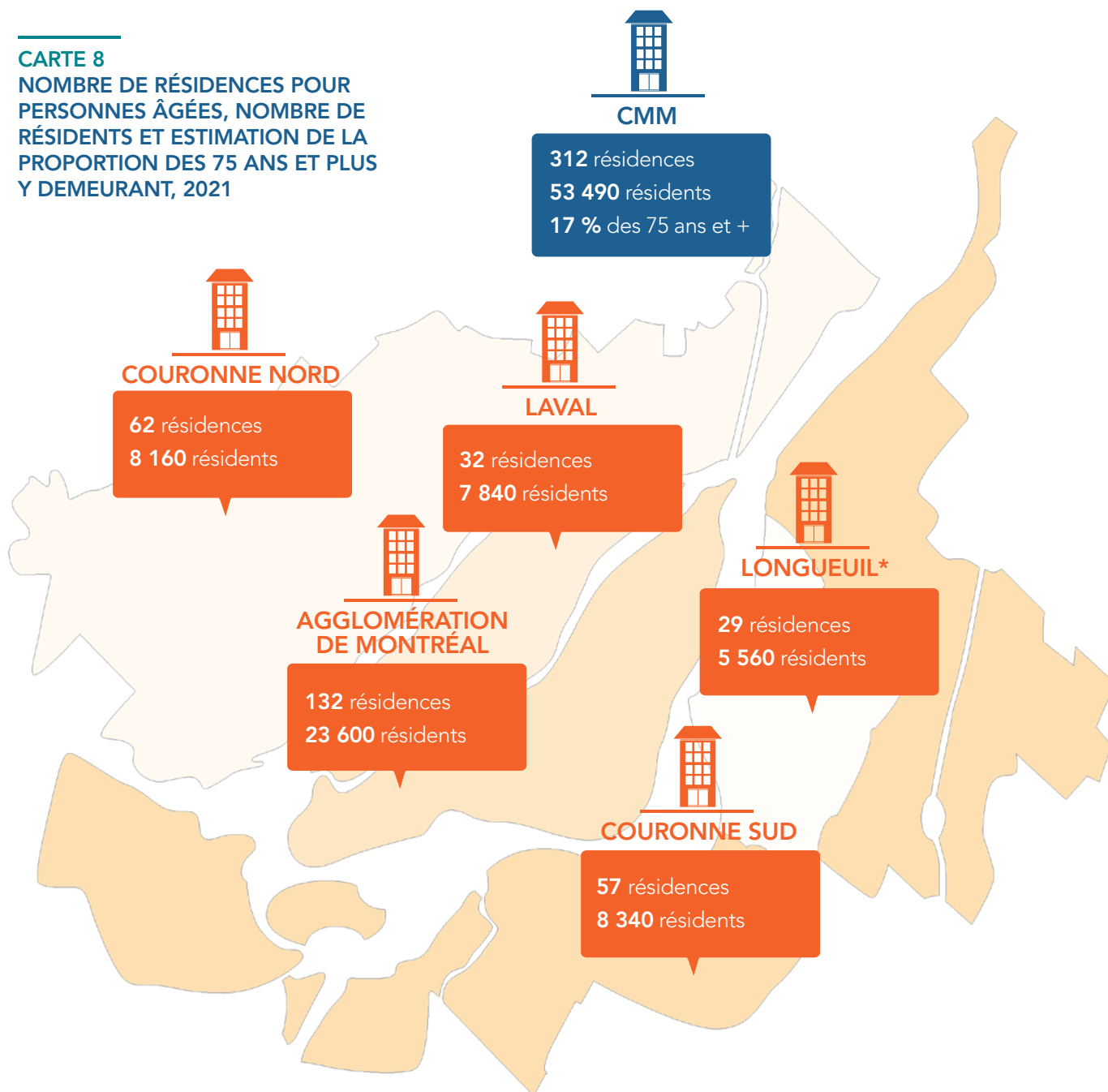
Le taux de propriété tend à diminuer comparativement aux 55-74 ans

Environ 17 % de la population de 75 ans et plus demeurent en résidence pour personnes âgées et ne sont pas comptabilisés comme faisant partie d'un ménage privé

Il est à noter que les ménages privés tels que définis dans les recensements de Statistique Canada ne regroupent pas les ménages demeurant en résidence pour personnes âgées.

Il est toutefois estimé qu'environ 17 % des personnes âgées de 75 ans et plus résident dans l'une des 312 résidences pour personnes âgées réparties sur le territoire de la CMM¹³.

CARTE 8
NOMBRE DE RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES, NOMBRE DE RÉSIDENTS ET ESTIMATION DE LA PROPORTION DES 75 ANS ET PLUS Y DEMEURANT, 2021

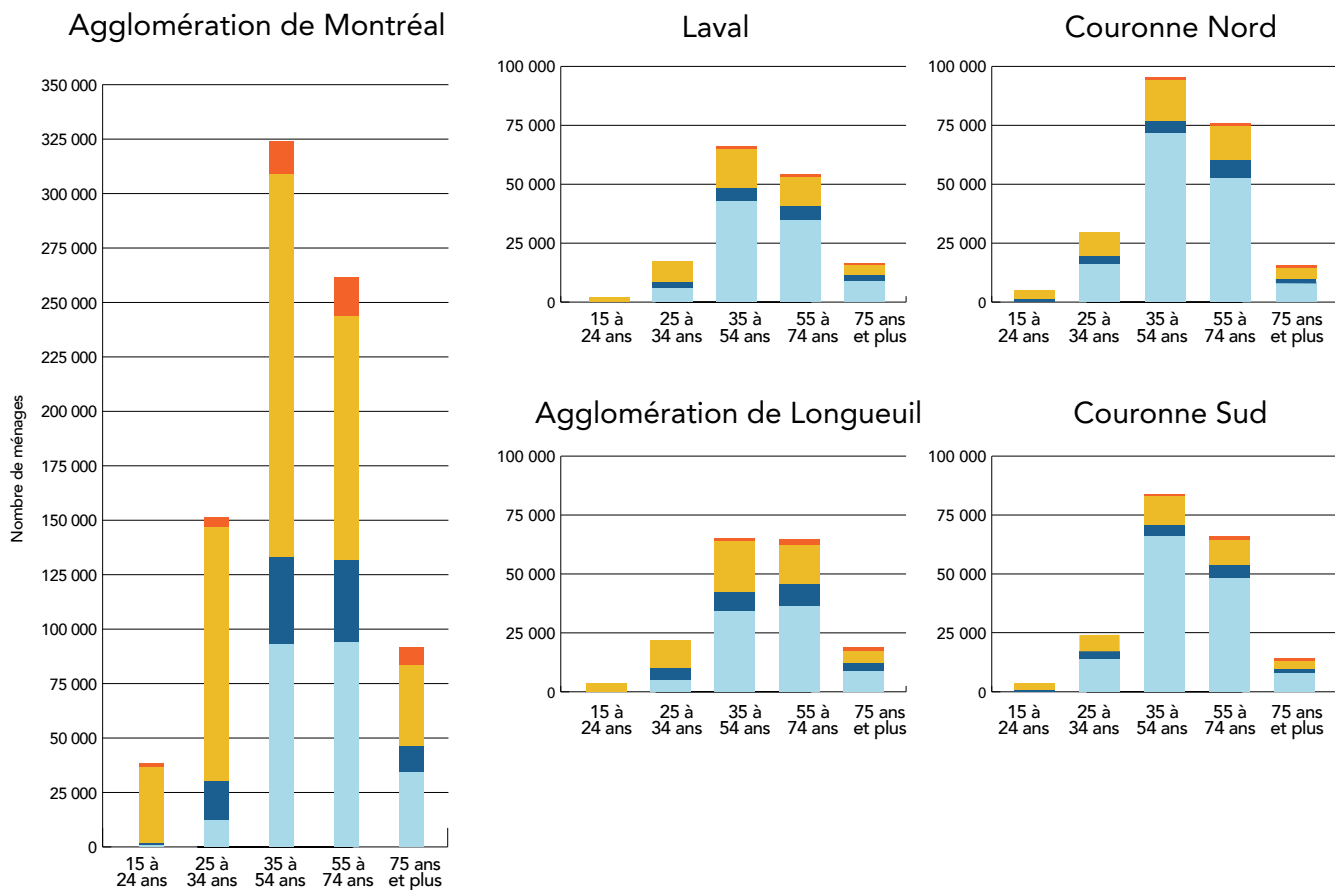
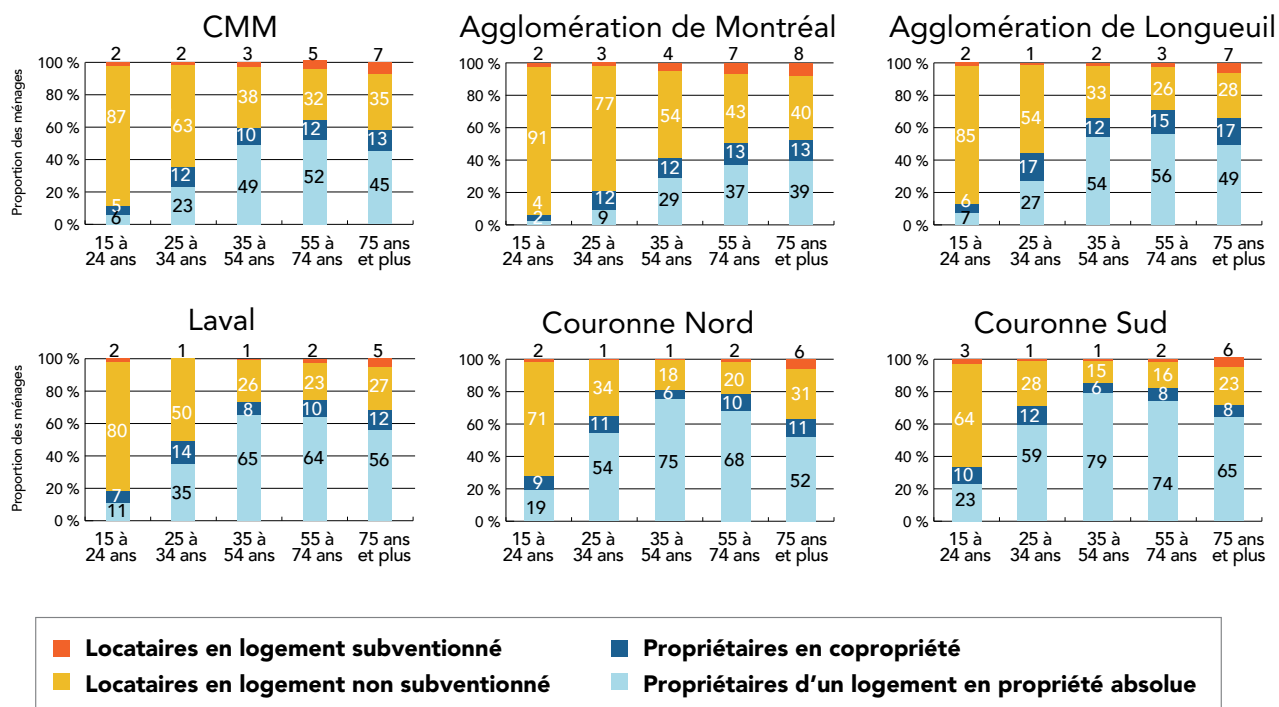


* En raison des découpages géographiques de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées de la SCHL, les données associées à Longueuil portent ici sur les municipalités de Longueuil, Brossard et Saint-Lambert. Les municipalités de Boucherville et de Saint-Bruno-de-Montarville, faisant partie de l'agglomération de Longueuil, sont ici intégrées à la couronne Sud.

Source : SCHL, Enquête 2021 sur les résidences pour personnes âgées. Traitement : CMM, 2022.

¹³ Les résidences recensées par l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées de la SCHL doivent compter 10 unités et plus et au moins une unité non subventionnée, offrir un service de repas sur place et ne pas héberger exclusivement des personnes qui reçoivent des soins assidus.

FIGURE 25
PROPORTION ET NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS PAR GROUPE D'ÂGE, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.



Quelle typologie de logement selon l'âge du ménage ?

Les **ménages de 15 à 24 ans** – qui sont locataires à près de 90 % – demeurent majoritairement en plex ou dans des édifices à appartements de moins de cinq étages. C'est le cas dans chacun des cinq secteurs de la région. À l'échelle de l'ensemble de la CMM, cette proportion est de 76 %. Quelque 16 % de ces jeunes ménages demeurent quant à eux dans des édifices de cinq étages et plus.

En ce qui concerne les **ménages de 25 à 34 ans**, à l'extérieur des couronnes, ils demeurent également en majorité dans des plex ou des immeubles à appartements de moins de cinq étages. Dans les couronnes, la proportion de ce groupe d'âge demeurant en maison individuelle augmente fortement : c'est le cas pour environ la moitié d'entre eux.

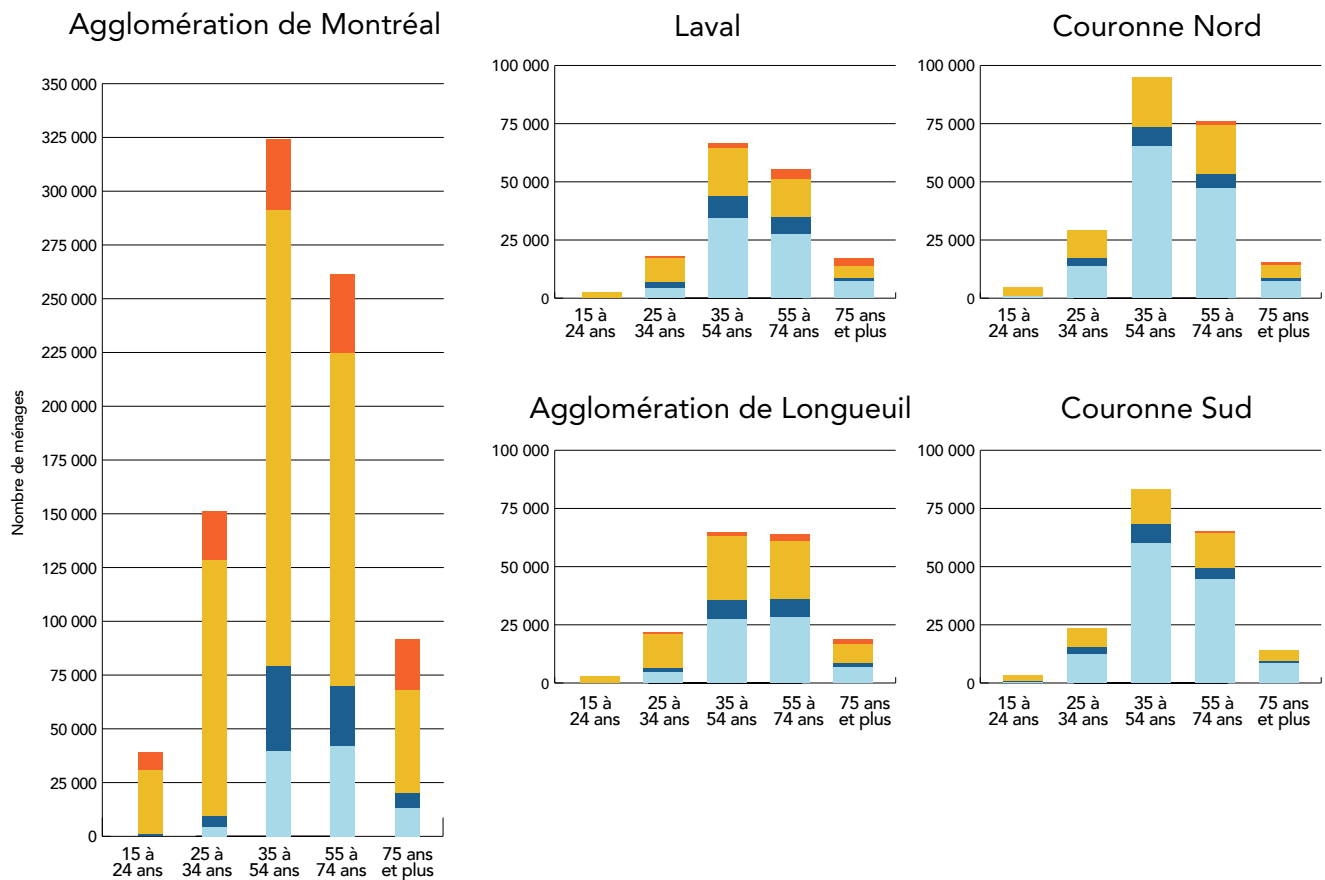
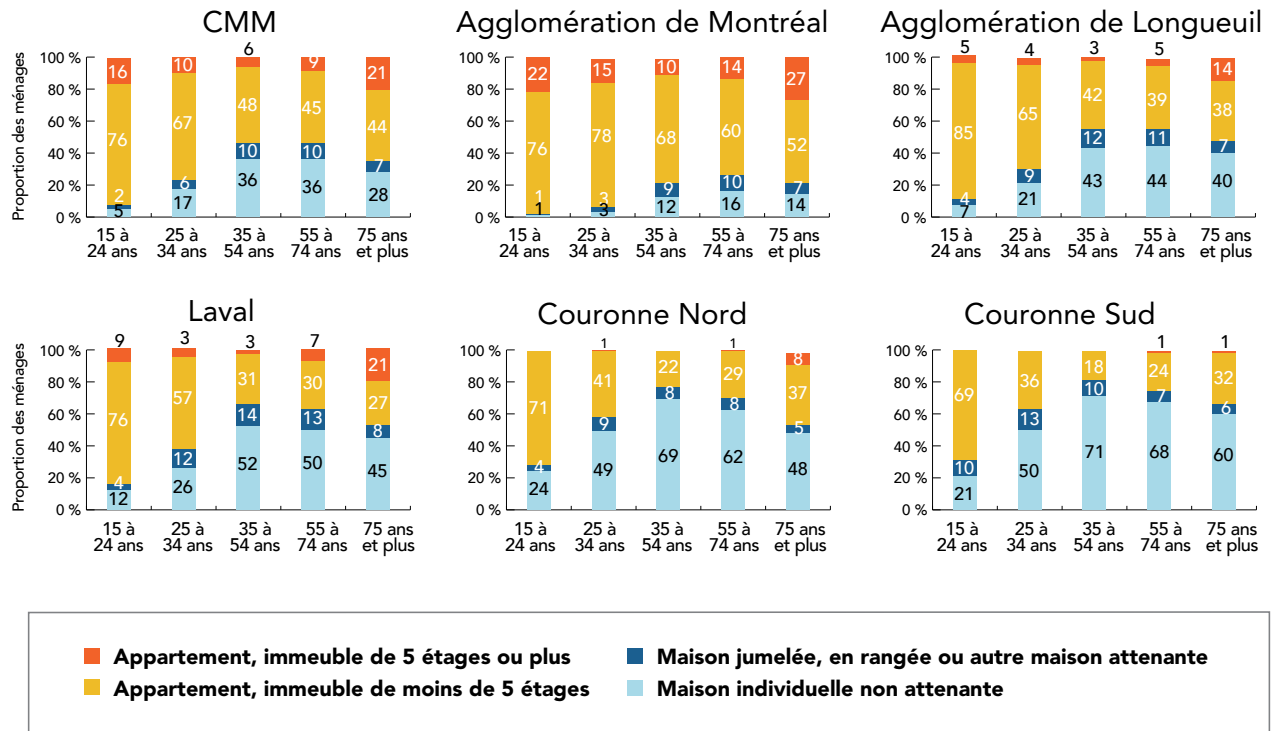
Les **ménages de 35 à 54 ans** et ceux **de 55 à 74 ans** présentent des profils similaires en ce qui concerne la typologie de logement. Il s'agit des groupes d'âge qui demeurent dans une plus forte proportion en maison individuelle, même

si, pour les 55 à 74 ans, le besoin d'espace est souvent moindre, en raison du départ des enfants du domicile familial. Rappelons que 43,6 % des ménages de 35 à 54 ans sont des couples avec enfants, contre 15,2 % chez les 55 à 74 ans.

En ce qui concerne les **ménages privés de 75 ans et plus** – essentiellement composés de personnes seules (51,4 %) et de couples sans enfants (32,8 %) – la proportion vivant dans des logements à forte densité (appartements en duplex ou en édifices à appartements) tend à être plus élevée que chez les 55 à 74 ans, mais demeure inférieure à celle observée pour les ménages de moins de 35 ans. À l'échelle de la CMM, plus du quart (27,9 %) de ces ménages privés demeurent en maison individuelle et cette proportion passe de 13,7 % dans l'agglomération de Montréal à 40 % dans l'agglomération de Longueuil, 44,8 % à Laval, 48,2 % dans la couronne Nord et 59,9 % dans la couronne Sud.



FIGURE 26
PROPORTION ET NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS PAR GROUPE D'ÂGE DU MÉNAGE, SELON LA
TYPOLOGIE DE LOGEMENT, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

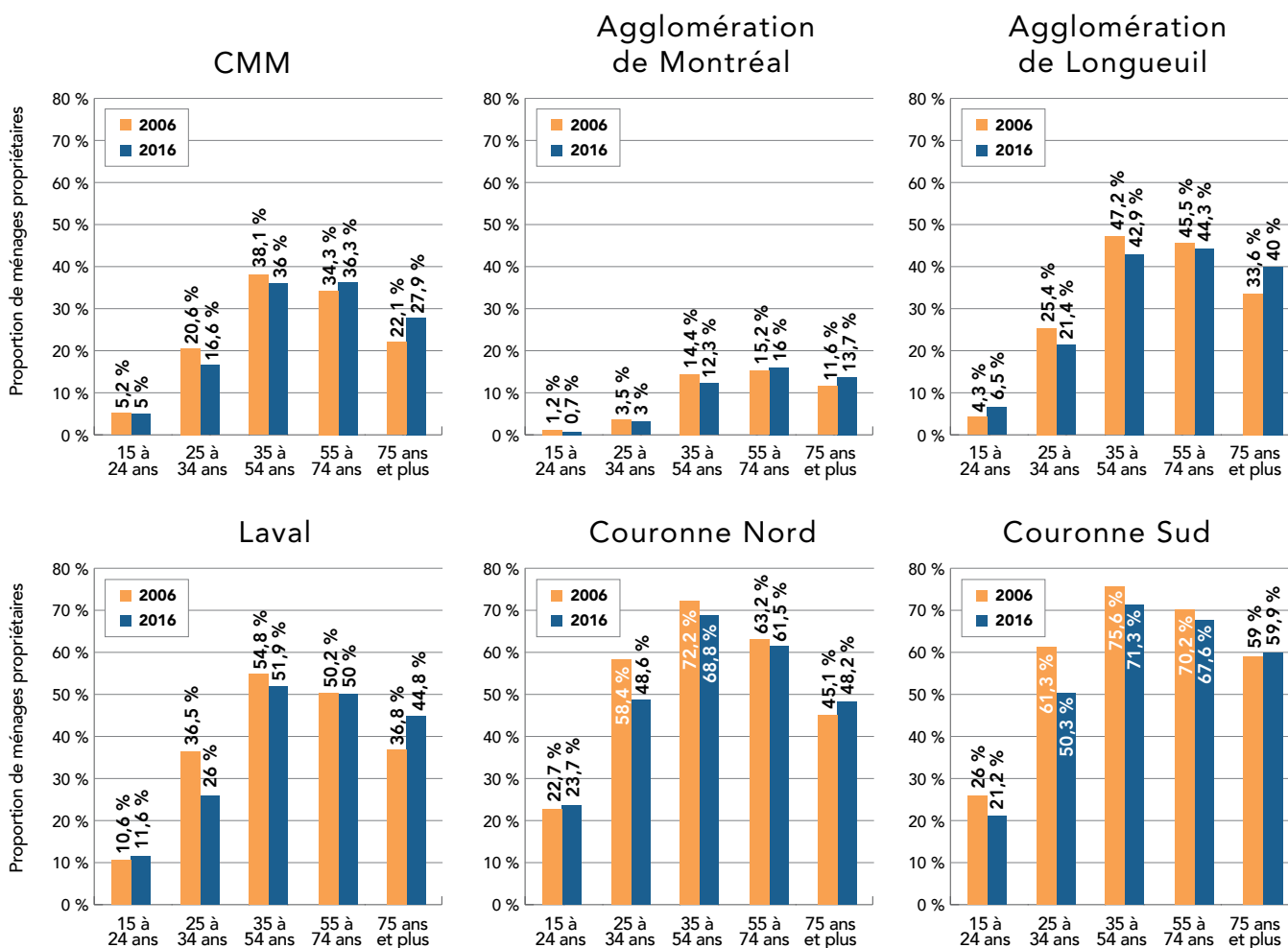
Les ménages vivant en maison individuelle : de moins en moins de jeunes et davantage de ménages de 75 ans et plus

Ces dernières années, la proportion des ménages de moins de 55 ans demeurant en maison individuelle a diminué dans chacun des secteurs de la région, au profit d'autres types de logements, à plus forte densité. Cette situation s'observe aussi chez les ménages de 55 à 74 ans demeurant hors de l'île de Montréal.

résidence pour aînés), plusieurs vivent en maison individuelle et une part grandissante d'entre eux semblent vouloir y demeurer le plus longtemps possible. Ainsi, la part des ménages privés de 75 ans et plus qui habitent en maison individuelle est en augmentation dans tous les secteurs géographiques de la région.

Cependant, parmi les ménages privés de 75 ans et plus (donc des ménages qui ne vivent pas en

FIGURE 27
PROPORTION DES MÉNAGES DEMEURANT EN MAISON INDIVIDUELLE, SELON LE GROUPE D'ÂGE, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2021.

2. LES MÉNAGES DU GRAND MONTRÉAL

2.2 LES PROJECTIONS DE MÉNAGES 2021-2041

2.2.1 CROISSANCE PRÉVUE DES MÉNAGES

Une croissance projetée 243 000 nouveaux ménages d'ici 2041

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) réalise périodiquement des projections au sujet du nombre de ménages privés pour les territoires de la CMM et pour les autres territoires du Québec. Ces projections reposent sur un ensemble d'hypothèses concernant l'évolution de la fécondité, de la mortalité et de la migration, formulées d'après l'analyse des tendances lourdes et des tendances plus récentes¹⁴.

Au printemps 2021, en raison des perturbations engendrées par l'épidémie de la COVID-19, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a révisé ses projections de croissance des ménages pour les différents territoires québécois. Cette mise à jour a pris en compte les effets à court terme

de la pandémie de COVID-19, qui a notamment entraîné une forte diminution de l'immigration internationale et une augmentation du déficit migratoire de l'île de Montréal avec les autres secteurs de la CMM¹⁵.

Ces dernières projections de l'ISQ prévoient que le nombre de ménages devrait augmenter d'environ 150 000 dans la CMM à l'horizon 2031 (pour un total de 1 874 000 ménages) et de 243 000 à l'horizon 2041 (pour un total de 1 968 000 ménages).

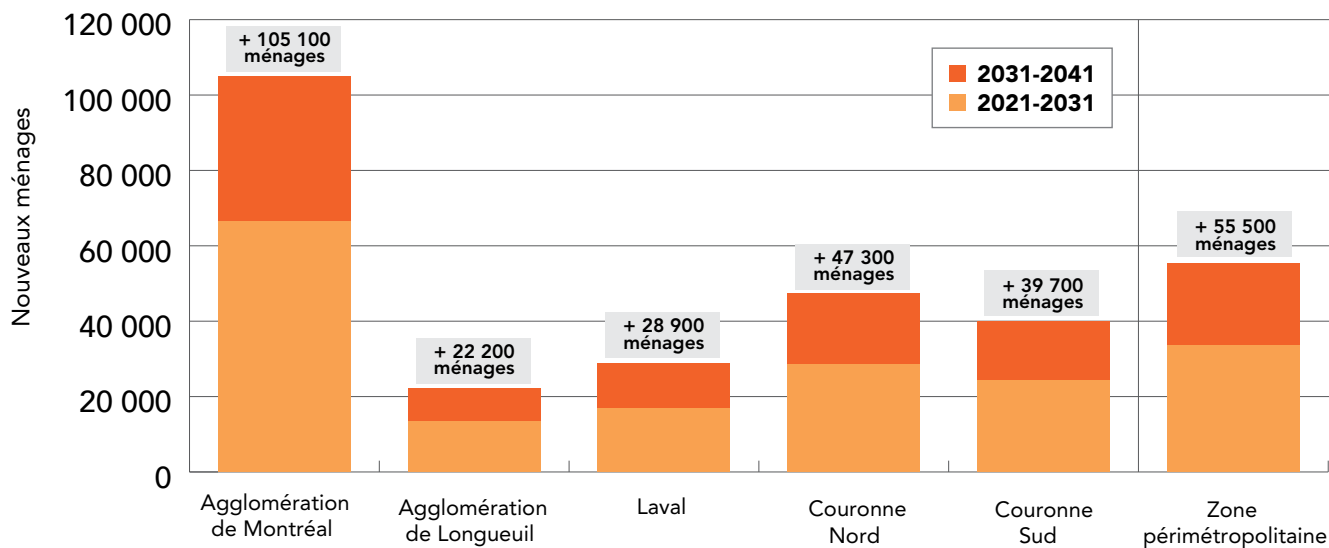
Dans la zone périmétropolitaine, située au pourtour de la CMM, le nombre de ménages pourrait augmenter d'environ 33 000 d'ici 2031 (pour un total de 376 000 ménages) et de 55 500 d'ici 2041 (pour un total de 398 000 ménages).

¹⁴ Les projections démographiques, même si elles reposent sur certaines tendances lourdes, présentent assurément une part d'incertitude, qui augmente en fonction de l'horizon temporel. En outre, les autorités et planificateurs ont, à certains égards, la capacité d'agir en vue d'infléchir la projection et certaines tendances qui la sous-tendent.

¹⁵ Comme il est encore trop tôt pour mesurer l'effet à moyen et à long termes de la pandémie sur les tendances démographiques, l'ISQ reprend pour cette mise à jour la plupart des hypothèses de long terme de l'édition précédente des projections (2019), en y apportant les ajustements nécessaires pour mieux refléter les observations les plus récentes.

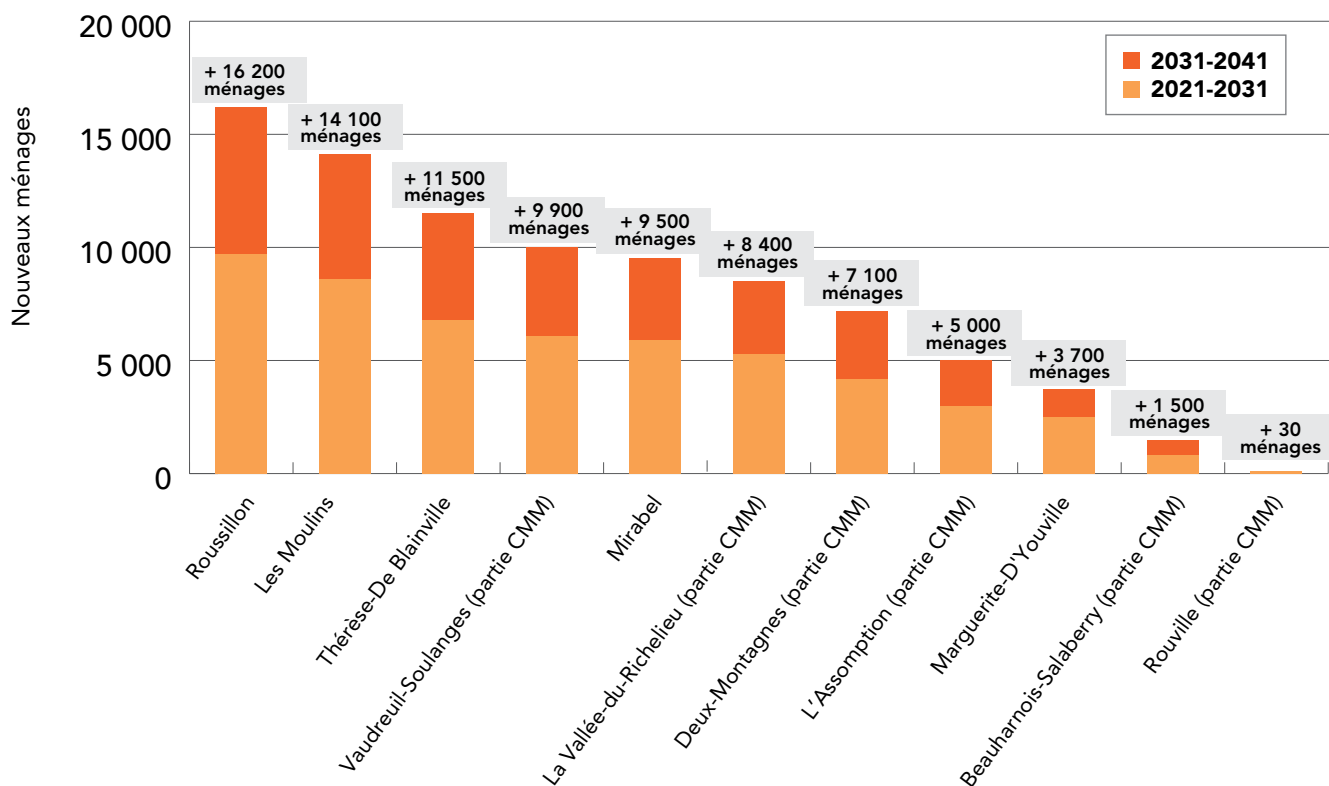


FIGURE 28
CROISSANCE PROJÉTÉE DES MÉNAGES DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM ET
DANS LA ZONE PÉRIMÉTROPOLITAINE, 2021-2041



Source : ISQ, *Projection des ménages*, Édition 2021. Traitement : CMM, 2022.

FIGURE 29
CROISSANCE PROJÉTÉE DES MÉNAGES DANS LES MRC DE LA CMM, 2021-2041



Source : ISQ, *Projection des ménages*, Édition 2021. Traitement : CMM, 2022.

Une croissance projetée qui repose principalement sur l'immigration internationale dans les secteurs centraux et sur la migration intramétropolitaine dans les couronnes

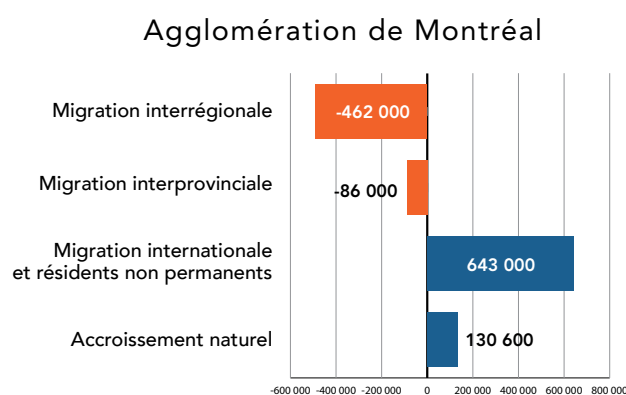
Au cours des prochaines années, la croissance démographique dans le Grand Montréal devrait principalement dépendre de l'immigration internationale, mais sera également fortement influencée par la migration interne, qui repose notamment sur les trajectoires résidentielles des ménages.

À cet égard, l'**agglomération de Montréal**, et en particulier les quartiers centraux de Montréal, sont actuellement un lieu de passage dans le parcours résidentiel de nombreux ménages de la région métropolitaine. Leur effervescence, les nombreux établissements d'éducation post-secondaires et leur important parc immobilier locatif (deux tiers des logements locatifs de la région sont concentrés dans la ville de Montréal) en font un lieu particulièrement attractif pour certains groupes de ménages, tels que les jeunes adultes et les nouveaux immigrants (voir p. 29 et 34).

Plusieurs ménages ayant vécu une partie de leur vie de jeunes adultes à Montréal tendent à migrer vers les secteurs plus périphériques de la CMM, dans le but notamment d'accéder à la propriété. Cette situation explique les soldes migratoires négatifs qu'enregistre, année après année, l'île de Montréal avec les autres secteurs de la région (voir carte en p. 44).

Ces ménages qui migrent de Montréal vers les autres secteurs de la région sont toutefois remplacés par de nouveaux ménages, familiaux ou non, issus principalement de l'immigration internationale (immigrants économiques, travailleurs temporaires, étudiants étrangers, réfugiés, etc.), mais également par de jeunes ménages en provenance du reste de la CMM, du Québec ou du Canada.

FIGURE 30
VARIATION PROJÉTÉE DE LA POPULATION EN FONCTION DES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE, 2021-2041



Source : ISQ, *Projection de la population*, édition 2021. Traitement : CMM, 2022.

MÉNAGES AYANT QUITTÉ L'ÎLE DE MONTRÉAL VERS UN AUTRE SECTEUR DE LA CMM ENTRE 2011 ET 2016 :

- 63 % sont âgés de 25 à 44 ans
- 70 % sont propriétaires
- 42 % sont des couples avec enfants
- 79 000 \$: revenu total médian

MÉNAGES AYANT MIGRÉ VERS L'ÎLE DE MONTRÉAL ENTRE 2011 ET 2016 :

- 56 % sont âgés de 15 à 34 ans
- 86 % sont locataires
- 39 % sont des ménages d'une seule personne, 22 % sont des couples avec enfants (dont les trois quarts sont issus de l'immigration)
- 38 000 \$: revenu total médian

Source : Statistique Canada, *Recensement 2016*. Traitement : CMM, 2021.

Finalement, le résultat de ces différents mouvements migratoires combiné à l'accroissement naturel (nombre de naissances - nombre de décès) fait de l'agglomération de Montréal le secteur géographique de la CMM qui connaît, en nombre absolu, la plus forte croissance démographique.

À la lumière des tendances démographiques et des hypothèses récentes liées aux migrations futures, l'ISQ estime que, malgré le contexte de la pandémie de la COVID-19 qui a engendré un déclin démographique en 2021, le nombre de ménages dans l'agglomération de Montréal pourrait augmenter d'environ 105 000 d'ici 2041, alors que la population pourrait augmenter de 225 000 personnes.

Cette croissance devrait reposer principalement sur l'immigration internationale.

Dans l'agglomération de Longueuil et à Laval, la croissance démographique repose aussi principalement sur l'immigration internationale, bien que le nombre de nouveaux immigrants y soit bien inférieur à celui observé dans l'agglomération de Montréal.

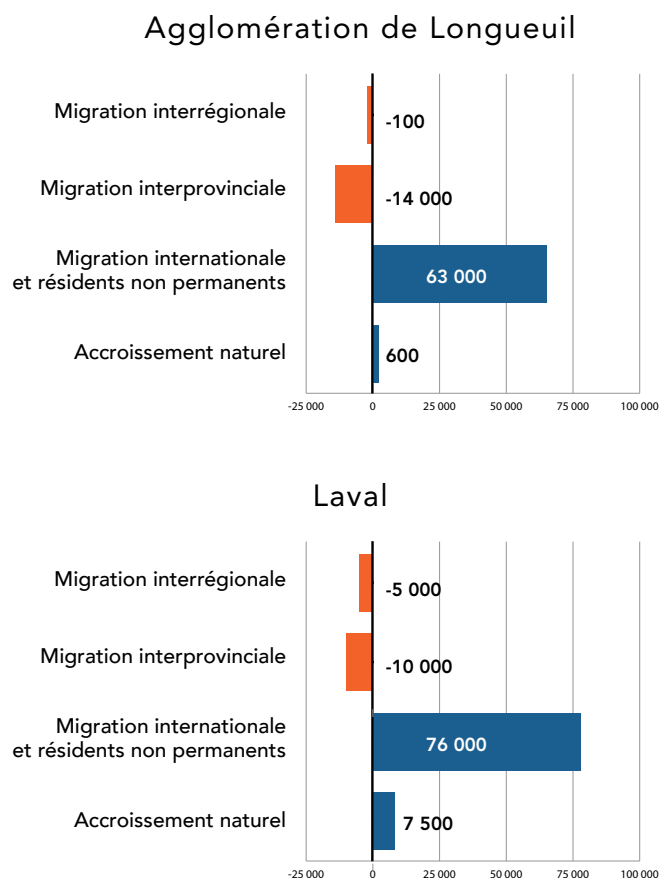
De nombreux résidents de l'agglomération de Montréal y migrent aussi chaque année - notamment des immigrants installés depuis quelques années dans la région¹⁶ - mais un nombre similaire quitte ces secteurs pour les couronnes Nord et Sud. Par conséquent, le solde net de la migration interne dans ces secteurs est presque nul.

Avec le vieillissement rapide des ménages dans ces secteurs, l'accroissement naturel ne sera pas un facteur déterminant de la croissance démographique dans ces deux secteurs au cours des prochaines années.

¹⁶ À ce sujet, voir notamment Vézina et Houle (2017). [Les schémas d'établissement et l'intégration sociale de la population issue de l'immigration dans les régions métropolitaines de Montréal, Toronto et de Vancouver](#). Statistique Canada.

Source : ISQ, *Projection de la population, édition 2021*. Traitement : CMM, 2022.

FIGURE 31
VARIATION PROJÉTÉE DE LA POPULATION
EN FONCTION DES COMPOSANTES DE LA
CROISSANCE, 2021-2041



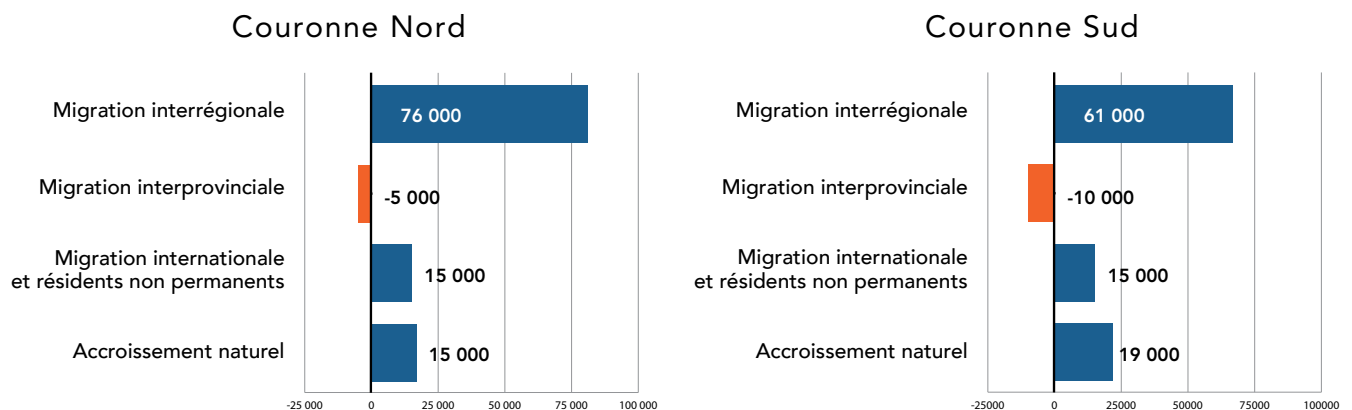
Selon les dernières projections, le nombre de ménages à **Laval** et dans **l'agglomération de Longueuil** devrait augmenter de respectivement 29 000 et 22 000 ménages d'ici 2041, alors que la population pourrait augmenter de respectivement 68 000 et 51 000 personnes.

Comme pour l'agglomération de Montréal, cette croissance devrait reposer principalement sur l'immigration internationale.

À l'image de ce qu'on observe généralement dans les régions métropolitaines où la ville-centre demeure le cœur économique et culturel de la région, le prix du logement sur le territoire métropolitain tend à décroître en fonction de la distance qui le sépare du centre (détails en p. 77). Il s'agit d'un des facteurs qui expliquent que des secteurs plus périphériques comme les couronnes

Nord et Sud attirent de nombreux ménages de Montréal, mais également de Longueuil ou de Laval, qui désirent accéder à la propriété à un coût moindre que dans les secteurs plus centraux, en particulier pour l'achat d'une maison unifamiliale¹⁷. Ainsi, les couronnes ont comme principal facteur de croissance l'arrivée d'anciens résidents des secteurs plus centraux de la région.

FIGURE 32
VARIATION PROJÉTÉE DE LA POPULATION EN FONCTION DES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE, 2021-2041



Source : ISQ, *Projection de la population, édition 2021*. Traitement : CMM, 2022.

¹⁷SCHL (2018). « Qui sont les acheteurs dans les différents secteurs du Grand Montréal? » *Le Marché sous la loupe*.

À la lumière des tendances démographiques, le nombre de ménages dans les **couronnes Nord et Sud** de la CMM pourrait augmenter de respectivement 47 000 et 40 000 d'ici 2041, alors que la population pourrait augmenter de respectivement 101 000 et 84 000 personnes.

La croissance devrait continuer à reposer principalement sur l'attraction de ménages en provenance de l'agglomération de Montréal, mais également de l'agglomération de Longueuil et de Laval.

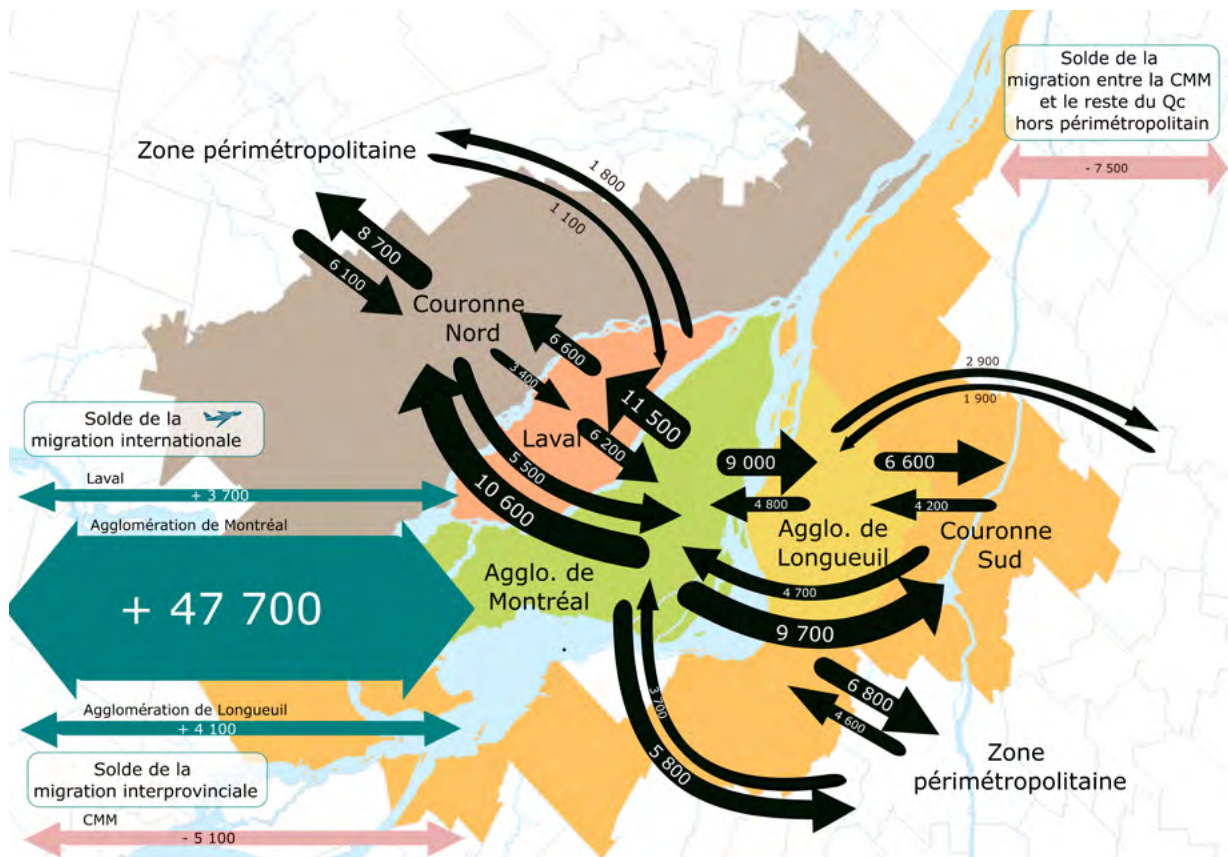
Bien que les couronnes de la région accueillent de plus en plus d'habitants en provenance du reste de la CMM, elles perdent, quoique dans une moindre mesure, des résidents au profit de la zone péri-métropolitaine. Celle-ci, qui regroupe les MRC situées au pourtour de la CMM, affiche un solde migratoire positif qui repose sur l'arrivée de nouveaux résidents en provenance de la CMM, et en grande proportion de ses couronnes. De la population qui a quitté la CMM entre 2015 et 2020

pour s'installer dans la zone péri-métropolitaine, 59,6 % provenaient plus spécifiquement des couronnes de la CMM. La population qui quitte la CMM pour la zone péri-métropolitaine est relativement jeune (63,7 % ont moins de 45 ans, incluant 16,6 % d'enfants de moins de 15 ans). Certains jeunes ménages qui migrent vers la zone péri-métropolitaine peuvent notamment être attirés par le prix des logements, plus bas que dans les couronnes de la CMM (voir p. 77).



Si les tendances récentes se poursuivent, le nombre de ménages dans la **zone péri-métropolitaine** pourrait augmenter d'environ 56 000 d'ici 2041, alors que la population pourrait augmenter de 129 000 personnes. Cette croissance devrait continuer à reposer principalement sur la migration interrégionale, et plus spécifiquement de la migration en provenance de la CMM.

CARTE 9
PRINCIPAUX FLUX MIGRATOIRES (EN NOMBRE DE PERSONNES) DANS LA CMM ET LA ZONE PÉRIMÉTROPOLITAINE, MOYENNE ANNUELLE, 2015-2020



Sources : SQ, Migrations internes 2015-2020, compilation spéciale; Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles : régions infraprovinciales 2015-2020. Traitement : CMM, 2021.

TABEAU 2
SOLDE MIGRATOIRE (EN NOMBRE DE PERSONNES) ENTRE LA CMM, SES CINQ SECTEURS, LA ZONE PÉRIMÉTROPOLITAINE ET LE RESTE DU QUÉBEC, MOYENNE ANNUELLE, 2015-2020

	CMM	Agglomération de Montréal	Agglomération de Longueuil	Laval	Couronne Nord	Couronne Sud	Zone péri-métropolitaine	Reste du Québec
CMM	-	-	-	-	-	-	-8 588	-7 543
Agglomération de Montréal	-	-	-4 181	-5 253	-5 104	-5 000	-2 091	-3 180
Agglomération de Longueuil	-	4 181	-	149	-83	-2 461	-959	-978
Laval	-	5 253	-149	-	-3 221	-278	-729	-714
Couronne Nord	-	5 104	83	3 221	-	-45	-2 628	-1 413
Couronne Sud	-	5 000	2 461	278	45	-	-2 181	-1 257
Zone péri-métropolitaine	8 588	2 091	959	729	2 628	2 181	-	-2 023
Reste du Québec	7 543	3 180	2 198	714	1 413	1 257	2 023	-

Exemples - clés de lecture du graphique : la CMM enregistre un solde migratoire (départs - arrivées) annuel moyen négatif de - 8 588 personnes dans ses échanges migratoires avec la zone péri-métropolitaine, alors que cette même zone péri-métropolitaine enregistre quant à elle un solde migratoire annuel moyen positif de 2 091 personnes dans ses échanges migratoires avec l'agglomération de Montréal.

Source : ISQ, Migrations internes 2015-2020, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2021.

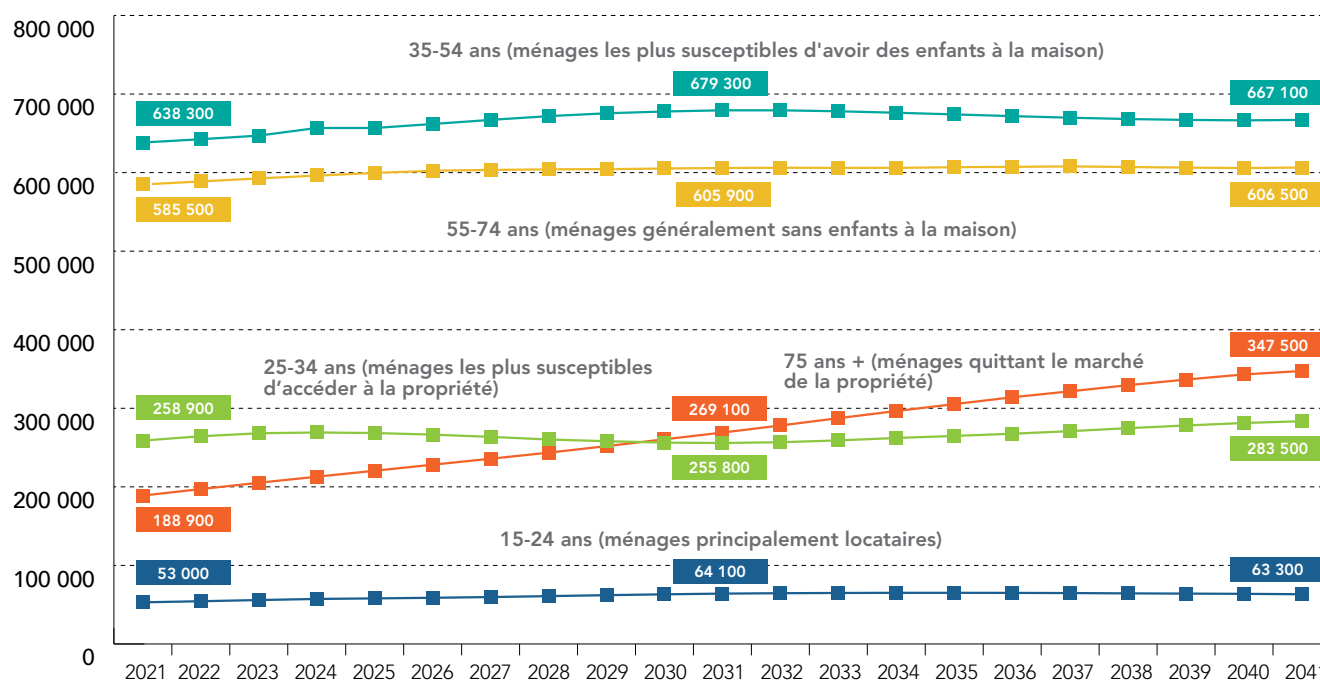
2.2.2 PROJECTIONS SELON LE GROUPE D'ÂGE

65 % de la croissance des ménages d'ici 2041 devrait se faire dans le groupe des 75 ans et plus

Sur le territoire de la CMM, le nombre de ménages privés devrait croître d'environ 243 000 d'ici 2041. C'est une augmentation globale qui repose principalement sur l'immigration internationale. Toutefois, en raison du vieillissement des ménages demeurant dans la région, c'est le groupe des 75 ans et plus qui connaîtra la plus forte croissance au cours des prochaines années. D'ici 2041, près des deux tiers (65 %) de la croissance totale

devraient se faire dans le groupe des 75 ans et plus (croissance de 159 000 ménages de 75 ans et plus sur une croissance totale de 243 000 ménages). Quant aux nouveaux ménages qui s'installeront dans la région - généralement plus jeunes - ils permettront de stabiliser, voire de faire légèrement augmenter, le nombre de ménages dans les autres catégories d'âge.

FIGURE 33
PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES DANS LE GRAND MONTRÉAL, SELON LE GROUPE D'ÂGE DU MÉNAGE, 2021 À 2041



		Croissance 2021-2041 (en nombre de ménages)	Part de la croissance
75 ans +	Ménages quittant progressivement le marché de la propriété	+ 159 000	65 %
55-74 ans	Ménages principalement sans enfants à la maison	+ 21 000	9 %
35-54 ans	Ménages les plus susceptibles d'avoir accès à la propriété et d'avoir des enfants à la maison	+ 29 000	12 %
25-34 ans	Ménages les plus susceptibles d'accéder ou d'être en voie d'accéder à la propriété	+ 25 000	10 %
15-24 ans	Ménages principalement locataires	+ 10 000	4 %
TOTAL		+ 243 000	100 %

Un vieillissement des ménages qui devrait favoriser le marché du locatif, notamment les résidences pour personnes âgées

La forte augmentation prévue des ménages de 75 ans et plus est le résultat du vieillissement de la cohorte des baby-boomers (nés entre 1946 et 1966), dont les plus âgés ont eu 75 ans en 2021.

De façon générale, plus les ménages privés avancent en âge, moins ils sont enclins à déménager. En 2016, sur le territoire de la CMM, 39,2 % de l'ensemble des ménages avaient changé de domicile au moins une fois au cours des cinq années précédentes, alors que c'était le cas de seulement 13,1 % des ménages de 75 ans ou plus.

Lorsqu'ils déménagent, les ménages privés de 75 ans et plus sont davantage susceptibles que les autres groupes d'âge de quitter le marché de la propriété pour se tourner vers le marché locatif. Bien que cette situation s'observe dans le Grand Montréal comme partout au Canada¹⁸, on constate, depuis quelques années, que les ménages privés de 75 ans et plus demeurent de plus en plus longtemps propriétaires : alors que 47,3 % de ces derniers étaient propriétaires en 2006, cette proportion a atteint 57,8 % en 2016.

À la lumière de ces différentes dynamiques, il apparaît probable que la forte augmentation des ménages privés de 75 ans et plus dans les prochaines années favorise la construction de logements locatifs, mais également la demande de travaux d'adaptation de propriétés résidentielles, permettant aux aînés, qui quittent leur propriété à un âge toujours plus avancé, de continuer de vivre chez eux de façon autonome le plus longtemps possible.

FIGURE 34
PROPORTION DES MÉNAGES PRIVÉS AYANT DÉMÉNAGÉ AU COURS DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES, SELON LE GROUPE D'ÂGE DU MÉNAGE, CMM, 2016

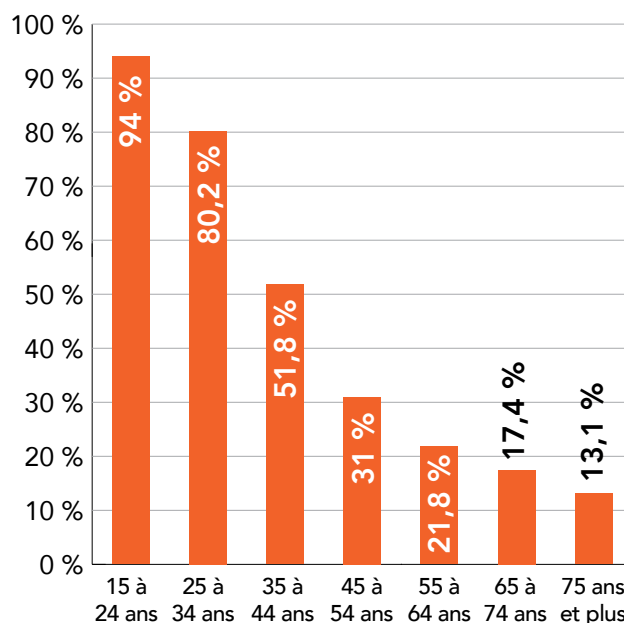
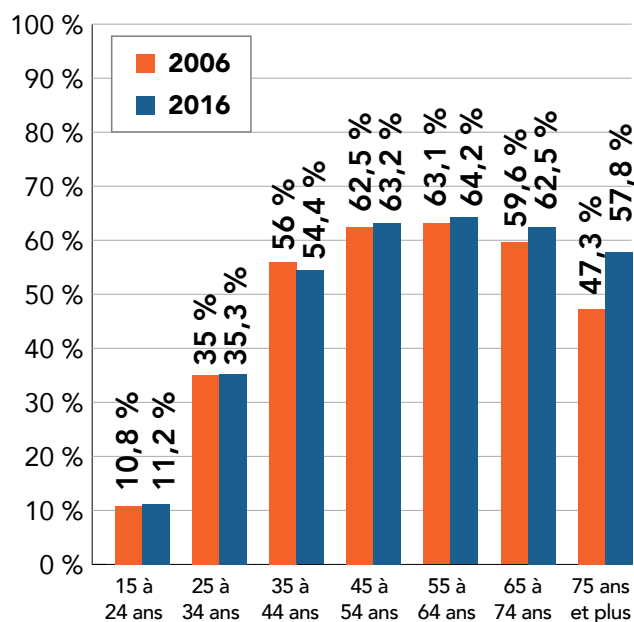


FIGURE 35
TAUX DE PROPRIÉTÉ DES MÉNAGES PRIVÉS, PAR GROUPE D'ÂGE, CMM, 2006 ET 2016



¹⁸ Feng Hou (2010). *L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*. Statistique Canada.

Source : Statistique Canada, Recensements 2006 et 2016. Traitement : CMM, 2022.

ENCADRÉ 2

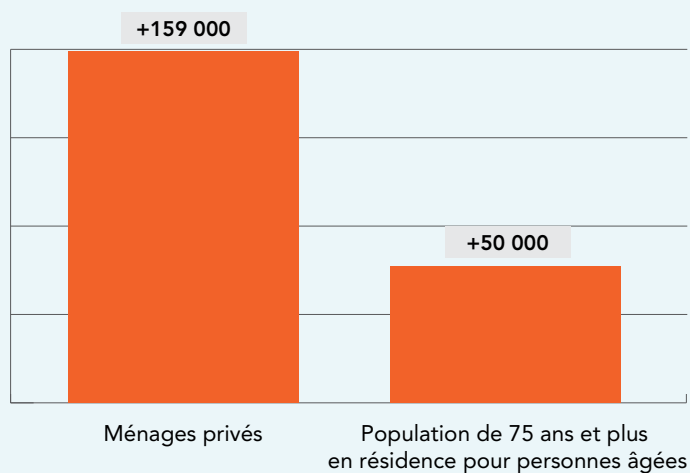
LA POPULATION EN RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES

Il est important de rappeler que, dans le cadre des recensements de Statistique Canada, les ménages privés regroupent l'ensemble des ménages, à l'exception de ceux demeurant en logement collectif. Dans la terminologie du recensement de Statistique Canada, le « logement collectif » est défini comme l'ensemble des structures d'hébergement utilisées à des fins commerciales, institutionnelles ou communautaires, comme les établissements de soins de santé, les résidences pour aînés ou les établissements carcéraux. Peu de statistiques sont disponibles à propos de cette population, notamment parce que les résidents de ces établissements ne sont pas tenus de répondre directement au recensement.

On sait toutefois qu'un nombre notable d'aînés de la région demeurent en logement collectif, notamment en résidence pour personnes âgées. Il est estimé qu'entre 2016 et 2021, environ 17 % de la population de 75 ans et plus du Grand Montréal vivaient en résidence pour personnes âgées. (voir p.37).

D'ici 2041, si cette proportion se maintient dans le temps, le nombre de personnes de 75 ans et plus vivant en résidence pour aînés pourrait augmenter d'environ 50 000 et s'ajouter à l'augmentation des 159 000 ménages privés de 75 ans et plus.

FIGURE 36
CROISSANCE PROJÉTÉE, POUR LA PÉRIODE 2021-2041, DES MÉNAGES PRIVÉS DE 75 ANS ET PLUS ET DE LA POPULATION DE 75 ANS ET PLUS DEMEURANT EN RÉSIDENCE POUR PERSONNES ÂGÉES, CMM



Sources : La croissance projetée des ménages privés provient des projections de ménages privés de l'ISQ. La croissance projetée de la population de 75 ans et plus en résidence pour personnes âgées a été estimée par la CMM à partir des projections de population de l'ISQ pour la population âgée de 75 ans et plus et à partir du taux d'attraction des résidences pour personnes âgées chez les 75 ans et plus entre 2016 et 2021 calculés à partir des *Enquêtes sur les résidences pour personnes âgées* de la SCHL.



En ce qui concerne les ménages privés de 25 à 34 ans, plus susceptibles d'être en voie d'accéder à la propriété¹⁹, ils devraient connaître une augmentation beaucoup plus modérée et représenter 10 % de la croissance du nombre de ménages (+ 25 000 ménages) d'ici 2041. Les propriétés mises en vente par les ménages plus âgés optant pour le locatif privé ou en la résidence pour aînés devraient permettre d'augmenter l'offre et de combler une partie des besoins des plus jeunes ménages qui désireront accéder à la propriété.

Les ménages dont le principal soutien est âgé de 35 à 54 ans, soit ceux qui sont les plus susceptibles d'être composés de familles avec enfants, devraient représenter 12 % de la croissance des ménages (+29 000 ménages) d'ici 2041. Relativement mobiles (41 % des ménages de la CMM de ce

groupe d'âge ont changé de domicile entre 2011 et 2016), ces ménages pourraient aussi bénéficier du départ de certains ménages plus âgés, vers le marché du locatif, pour accéder à la propriété ou pour acquérir un logement répondant davantage à leurs besoins.

Les ménages de 55 à 74 ans, qui présentent les taux de propriété les plus élevés (environ les deux tiers de ces ménages sont propriétaires) et qui sont principalement sans enfants à la maison, devraient représenter 9 % de la croissance (+ 21 000 ménages) d'ici 2041.

Enfin, le nombre de ménages de 15 à 24 ans, qui sont principalement locataires (c'était le cas de 89 % d'entre eux en 2016) devrait demeurer relativement stable entre 2021 et 2041, et ne représenter que 4 % de la croissance (+ 10 000 ménages).

L'augmentation des ménages de 75 ans et plus sera importante dans les cinq secteurs de la région, bien que plus marquée hors de l'île de Montréal

Au cours des prochaines années, tous les secteurs de la région verront leur nombre de ménages de 75 ans et plus augmenter de façon importante. Toutefois, le vieillissement de la population devrait être particulièrement rapide à l'extérieur de l'île de Montréal.

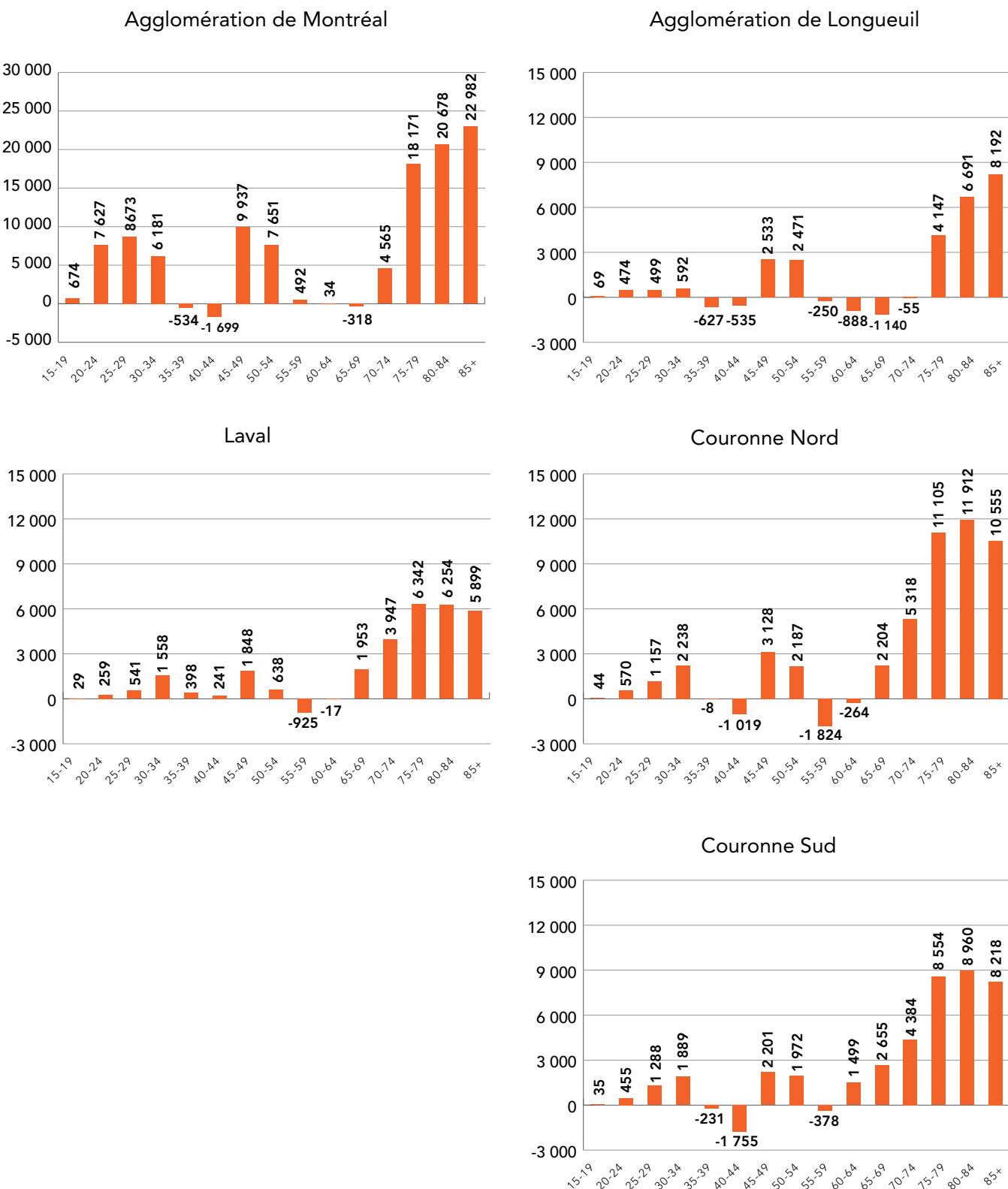
Ainsi, d'ici 2041, selon les projections de l'ISQ, **la part de la croissance des ménages de 75 ans et plus dans la croissance totale des ménages sera de :**

- 58,8 % dans l'agglomération de Montréal (+61 800 sur une croissance totale de +105 100 ménages)
- 63,9 % à Laval (+18 500 sur une croissance totale de +28 900 ménages)
- 64,7 % dans la couronne Sud (+25 700 sur une croissance totale de +39 700 ménages)
- 71 % dans la couronne Nord (+33 500 sur une croissance totale de +47 300 ménages)
- 85,8% dans l'agglomération de Longueuil (+19 000 sur une croissance totale de +22 200 ménages)



¹⁹ Feng Hou (2010). *L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada*. Statistique Canada.

FIGURE 37
PROJECTION DE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM,
SELON LE GROUPE D'ÂGE DU MÉNAGE, 2021 À 2041



Source : ISQ, *Projection des ménages*, Édition 2021. Traitement : CMM, 2022.

03

LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTREAL

- P. 58 | LE PARC RÉSIDENTIEL
- P. 61 | LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT
- P. 68 | L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT
- P. 96 | LES AUTRES CONDITIONS DU LOGEMENT
- P. 105 | LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

FAITS SAILLANTS

L'HABITATION DANS LE GRAND MONTRÉAL



TYPOLOGIE DE LOGEMENT ET CONSTRUCTION RÉCENTE

Près de **24 000** nouveaux logements construits annuellement dans la région depuis 2016; année record en 2021 avec **30 000** nouveaux logements

2^e région métropolitaine la plus dense en Amérique du Nord, caractérisée par une forte présence de petits immeubles résidentiels



87% des nouveaux logements construits sur le territoire de la CMM sont à forte densité (condos ou logements locatifs)

Processus de densification résidentielle en cours dans chacun des **5 secteurs de la CMM**

LOGEMENT LOCATIF

Un parc de logements locatifs privés parmi les plus importants en Amérique du Nord

6^e région métropolitaine présentant le plus fort taux de ménages demeurant en logement locatif

45% des ménages de la CMM sont locataires

Boom de la construction de logements locatifs depuis le milieu des années 2010 dans les **5 secteurs de la CMM**, mais essentiellement d'appartements à loyers élevés

FAITS SAILLANTS

L'HABITATION
DANS LE GRAND
MONTREAL

LOGEMENT LOCATIF

Se loger sans consacrer
30% ou plus de
son revenu brut au loyer:
un défi de plus en plus
difficile pour les ménages
gagnant moins de 50 000 \$
par année



Près de
200 000
ménages locataires
à faible revenu
éprouvent des
problèmes
d'abordabilité
du logement

La pandémie fait augmenter le taux d'inoccupation sur l'île de Montréal, mais dans les autres secteurs de la région, la pénurie de logements locatifs pouvant convenir aux ménages à plus faible revenu ou aux familles perdure

56



Avant la pandémie,
plus de **20 000**
logements ou chambres
du Grand Montréal
étaient annoncés sur
les principaux sites web
de location à court terme
(Airbnb et VRBO)
plutôt que sur le marché
locatif traditionnel

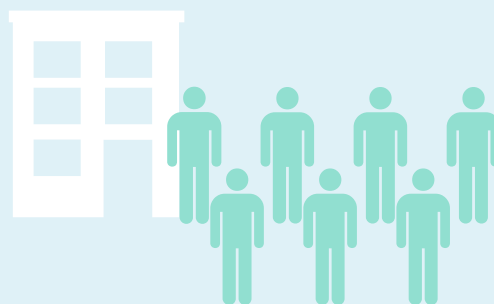


Les hausses du loyer
les plus élevées
depuis la crise du logement
du début des années 2000

8% des ménages
locataires vivent dans un
logement nécessitant des
réparations majeures



10% vivent dans
un logement surpeuplé



FAITS SAILLANTS

L'HABITATION
DANS LE GRAND
MONTRÉAL



LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES
qui représentent

9,1% des logements locatifs
de la région, mais seulement

7,6% des logements locatifs construits
dans les cinq dernières années

L'inadéquation
entre le financement
gouvernemental et les coûts
de réalisation amène **des délais
considérables pour la livraison
des projets**



DÉFICIT D'ENTRETIEN

55% des logements
en HLM sont situés dans des
immeubles en mauvais état



ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Depuis le début
des années 2010,
le prix de l'immobilier
résidentiel a augmenté

2X

**plus rapidement que
le revenu des ménages**



PANDÉMIE

**Augmentation des prix
de vente parmi les plus
fortes en Amérique du Nord** -
peu de propriétés abordables
pour les ménages locataires
cherchant à accéder
à la propriété

**Forte hausse des reventes rapides
et des ventes sans garantie légale**

Près de 2 % des logements en copropriété de la région détenus
par des non-résidents : un phénomène qui touche principalement
le centre-ville de Montréal

3. LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL

3.1 LE PARC RÉSIDENTIEL

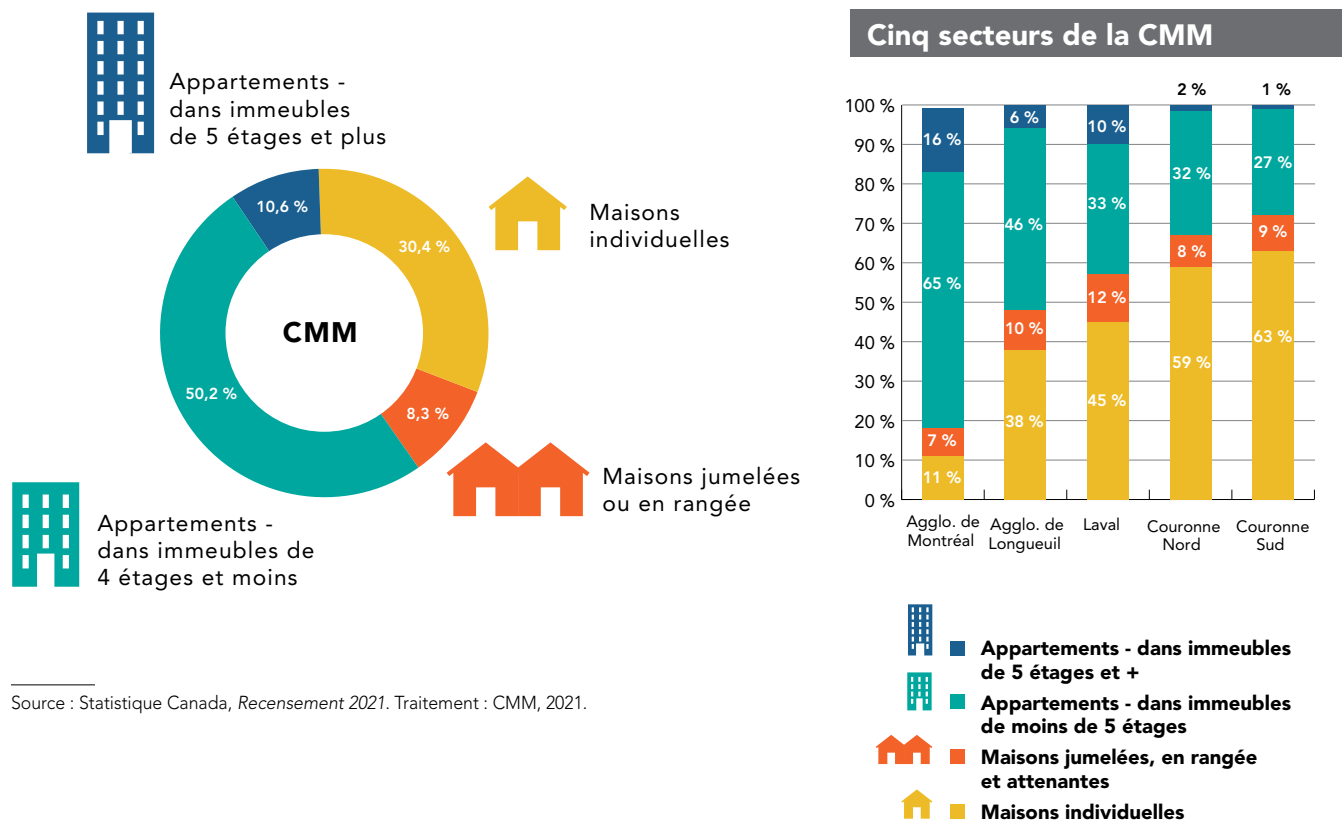
Une région dense, caractérisée par une forte présence de petits immeubles résidentiels et d'une importante proportion de logements locatifs

On retrouve un peu plus de 1,7 million de logements privés occupés sur le territoire de la CMM. En matière de typologie de logements, la région se démarque par sa forte proportion de logements dans de petits immeubles à appartements (de 4 étages et moins), en mode locatif ou en copropriété. Bien que leur présence diminue lorsqu'on s'éloigne du centre de la région, les logements situés dans de petits immeubles à appartements représentent la moitié (50,2 %) des logements du Grand Montréal.

En ce qui concerne les autres logements privés :

- 30,4 % sont des maisons individuelles ;
- 10,6 % sont des logements dans des immeubles à appartements de 5 étages et plus ;
- 8,3 % sont des maisons jumelées ou en rangée.

FIGURE 38
RÉPARTITION DES LOGEMENTS PRIVÉS PAR TYPOLOGIE, CMM ET SES CINQ SECTEURS, 2021



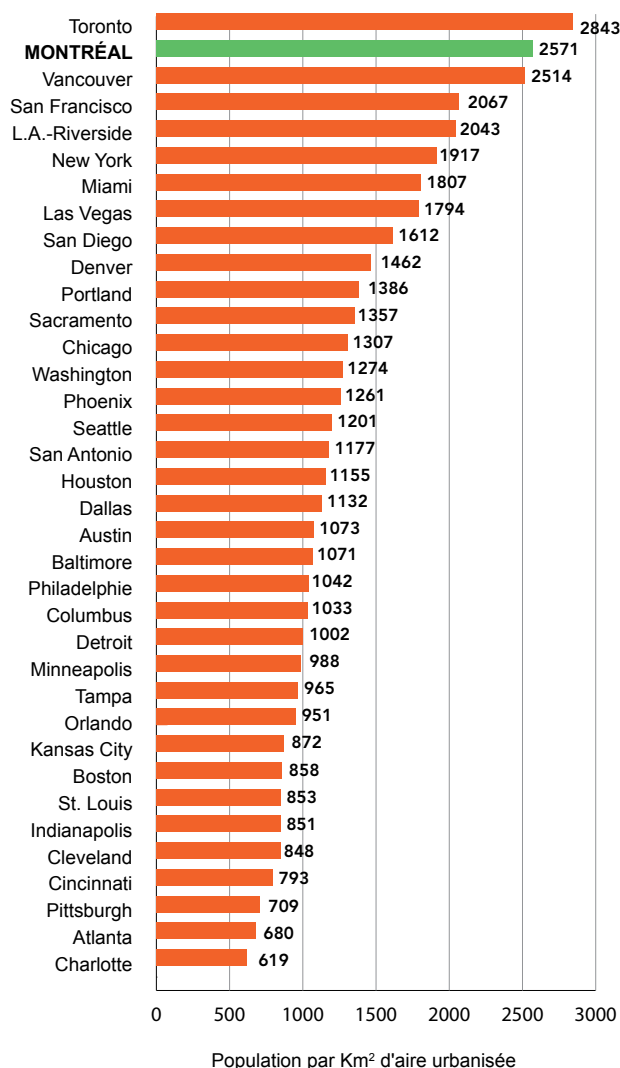
Source : Statistique Canada, Recensement 2021. Traitement : CMM, 2021.

Le développement relativement compact du Grand Montréal, avec sa faible proportion de maisons individuelles et sa forte proportion de plex et de petits immeubles d'habitation, en fait l'une des régions métropolitaines d'Amérique du Nord dont l'aire urbanisée est la plus densément peuplée²⁰.

C'est également le cas des deux autres grandes

régions métropolitaines canadiennes où, toutefois, la forte densité repose davantage sur la présence d'immeubles en hauteur : 30,7 % des logements de la région de Toronto sont situés dans des immeubles de 5 étages et plus, contre 19 % dans la région de Vancouver et 10,6 % dans le Grand Montréal.

FIGURE 39
DENSITÉ DE POPULATION DE L'AIRES URBANISÉE,
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES*, 2016



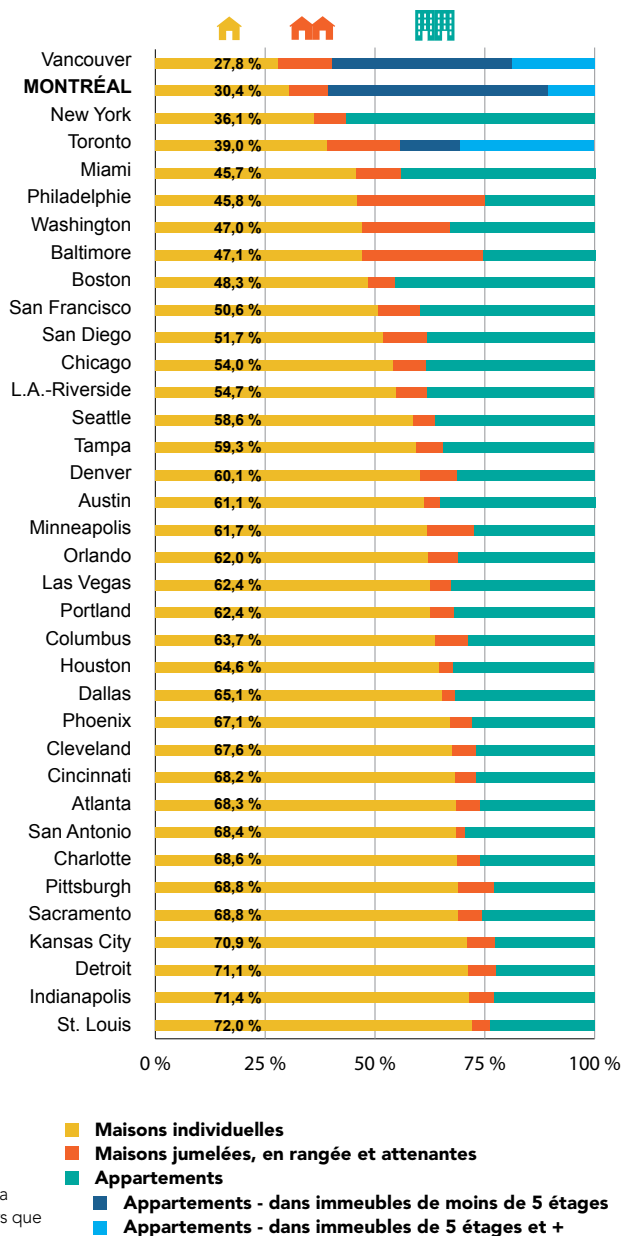
* Régions métropolitaines nord-américaines de 2 millions et plus d'habitants.

Notes : Les données présentées pour Montréal portent sur la CMM. Pour le territoire de la région métropolitaine de recensement (RMR), la densité est de 2 425 hab./km² (2016) alors que la proportion de maisons individuelles est de 31,8 % (2021). La proportion des logements en appartements selon la taille de l'immeuble n'est disponible que pour les régions canadiennes.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2016 et 2021 ; US Census Bureau, American Community Survey 2020. Traitement : CMM, 2022.

²⁰ L'utilisation de la superficie des aires urbanisées comme territoire de référence pour le calcul des densités a pour avantage d'exclure les espaces très peu peuplés comme les milieux agricoles et naturels, qui sont davantage visés par des mesures de conservation que de densification urbaine. Au Canada et aux États-Unis, les agences statistiques délimitent, à l'aide de critères statistiques similaires, les aires urbanisées (nommées *Centres de population* par Statistique Canada et *Urban Areas* par le US Census Bureau), par opposition aux zones rurales.

FIGURE 40
RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE,
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES*, 2021



Une autre caractéristique du Grand Montréal en matière d'habitation est son important parc de logements locatifs. Près de la moitié (44,8 %) des ménages du Grand Montréal sont locataires. Après Los Angeles, New York, San Diego, Las Vegas et San Francisco, le Grand Montréal est au sixième rang des grandes régions métropolitaines nord-américaines pour sa proportion de ménages locataires.

FIGURE 41
PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES, CMM,
1971 À 2016

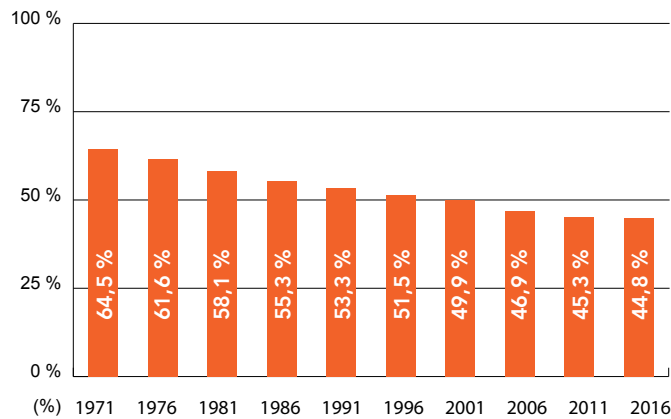
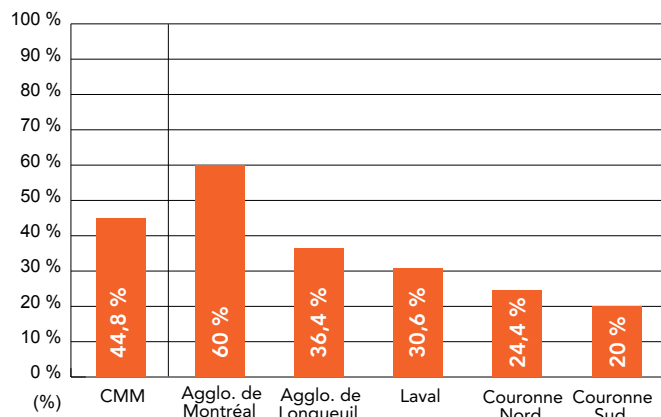


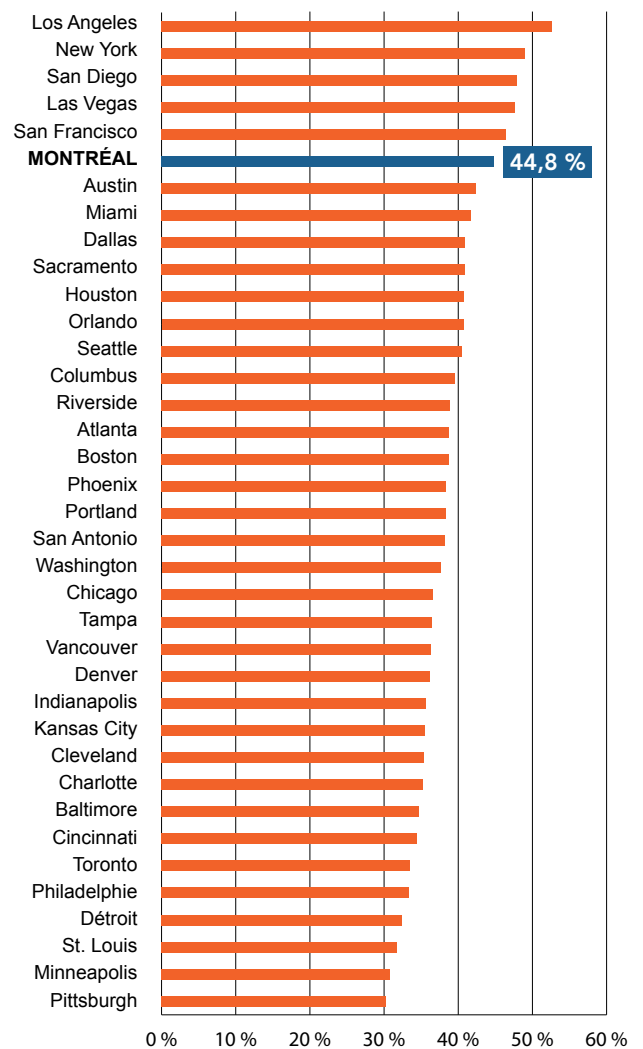
FIGURE 44
PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES, CMM
ET SES CINQ SECTEURS, 2016



Sources : Statistique Canada, Recensements de la population et ENM 2011.
Traitement : CMM, 2021.

La proportion des ménages du Grand Montréal demeurant en logement locatif a progressivement diminué entre 1971 et 2016, mais devrait s'être stabilisée, voire avoir augmenté, entre 2016 et 2021, en raison de la forte hausse des mises en chantier de logements locatifs durant cette période (détails en p. 65).

FIGURE 42
PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES
DANS L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, RÉGIONS
MÉTROPOLITAINES*, 2016



* Régions métropolitaines nord-américaines de 2 millions et plus d'habitants.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2016; US Census, American Community Survey 2016. Traitement : CMM, 2021.

3. LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL

3.2 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉCENT

Près de 24 000 nouveaux logements construits annuellement dans la région

Depuis 2016, il s'est construit en moyenne annuellement 23 500 logements – tant locatifs qu'en propriété – sur le territoire de la CMM. Il s'agit d'un rythme de construction soutenu. En parallèle, l'augmentation annuelle moyenne de la population a été de 30 600 personnes, pour un ratio de 1,3 nouvel habitant par nouveau logement.

À l'échelle des cinq secteurs de la région, le nombre annuel moyen de logements mis en chantier entre 2016 et 2021 a été de :

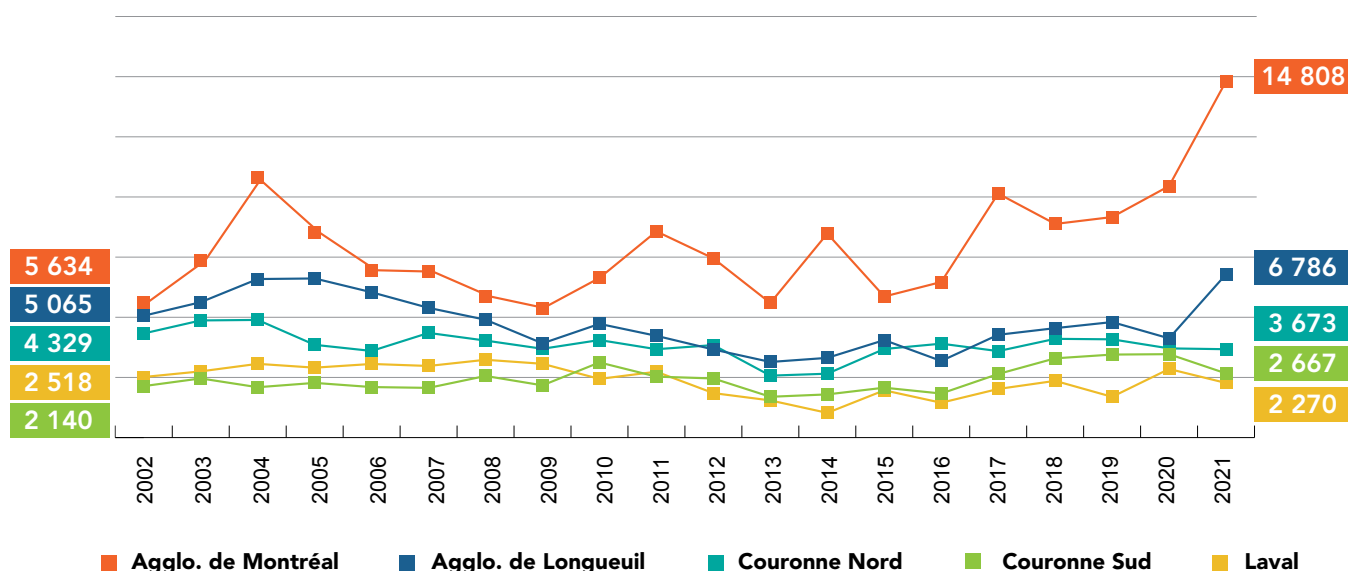
- 9 990 logements dans l'agglomération de Montréal ;
- 4 620 logements dans la couronne Nord ;
- 3 840 logements dans la couronne Sud ;
- 2 890 logements dans l'agglomération de Longueuil ;
- 2 110 logements à Laval.

Une stagnation démographique qui n'a pas ralenti le rythme de construction de nouveaux logements

Malgré la pandémie et la décroissance démographique observée entre 2020 et 2021 (p. 9), les mises en chantier résidentielles ont continué d'augmenter dans la région et ont même

atteint, en 2021, des sommets inégalés depuis plus de deux décennies, dans l'agglomération de Montréal et dans la couronne Nord.

FIGURE 43
NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR SECTEUR DE LA CMM, 2002-2021



3.2.1 LES MISES EN CHANTIER PAR TYPOLOGIE

Un marché résidentiel particulièrement dynamique dans la construction à plus forte densité

Bien que le Grand Montréal s'illustre à l'échelle de l'Amérique du Nord pour sa densité et la forte présence de plex et de petits immeubles à appartements, la région a connu, principalement entre les années 1960 et les années 1990, une période durant laquelle la construction résidentielle était axée sur le développement de quartiers à faible densité, en périphérie des quartiers centraux et des noyaux villageois de la région. Ce type de développement a notamment été favorisé par l'implantation de grands axes autoroutiers, réduisant les temps de déplacements automobiles vers les pôles d'emplois de la région.

Toutefois, depuis le début des années 2000, le marché s'est rapidement transformé dans la région pour se réorienter vers la construction à plus forte densité.

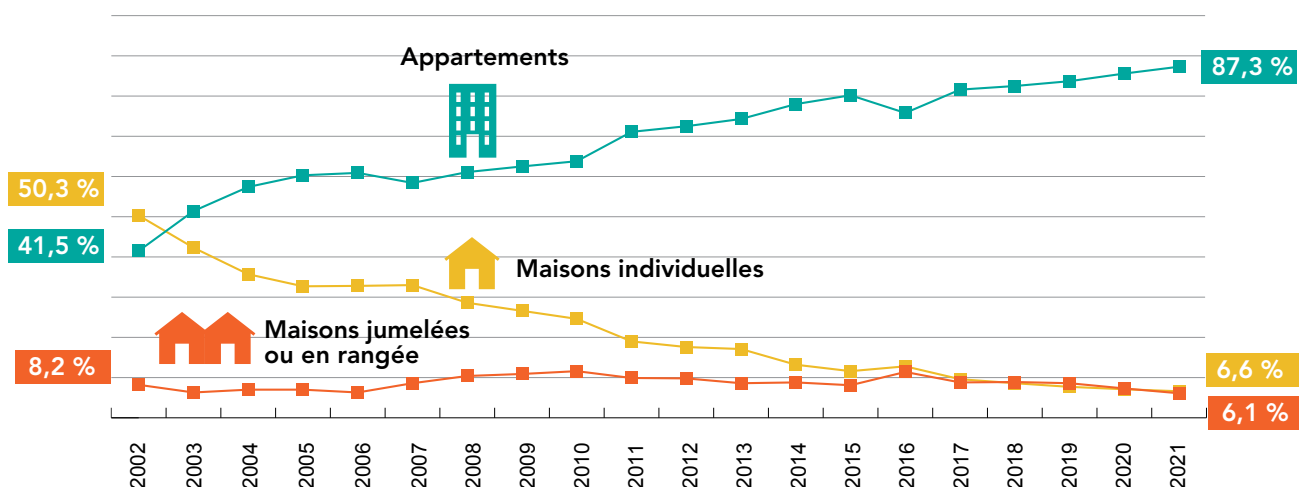
Cette situation s'explique par différentes tendances lourdes telles que :

- le vieillissement et la réduction de la taille des ménages ;

- la diminution des espaces disponibles au développement résidentiel et l'augmentation du prix du foncier ;
- la mise en place d'outils réglementaires favorisant une densification du territoire, visant notamment le développement de milieux de vie complets, la protection des milieux naturels et agricoles et les déplacements durables ;
- la présence accrue de grands investisseurs sur le marché de l'immobilier résidentiel, qui favorise le développement de projets de plus grande envergure, offrant un meilleur rendement, comme les projets de tours de copropriétés ou de multiplex locatifs.

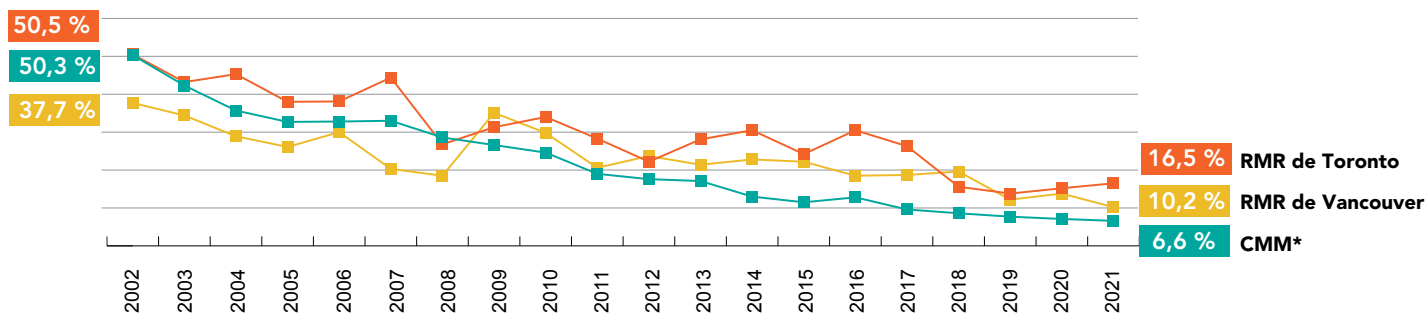
La proportion de constructions de maisons individuelles sur l'ensemble des mises en chantier résidentielles de la région est d'ailleurs en forte baisse, passant de 50 % au début des années 2000, à environ 7 % en 2021.

FIGURE 44
PROPORTION DE MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS, PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENTS, CMM, 2002-2021



Il s'agit d'un phénomène qui s'observe également dans de nombreuses régions métropolitaines, dont les deux autres grandes régions métropolitaines canadiennes.

FIGURE 45
PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES CANADIENNES, 2002 À 2021



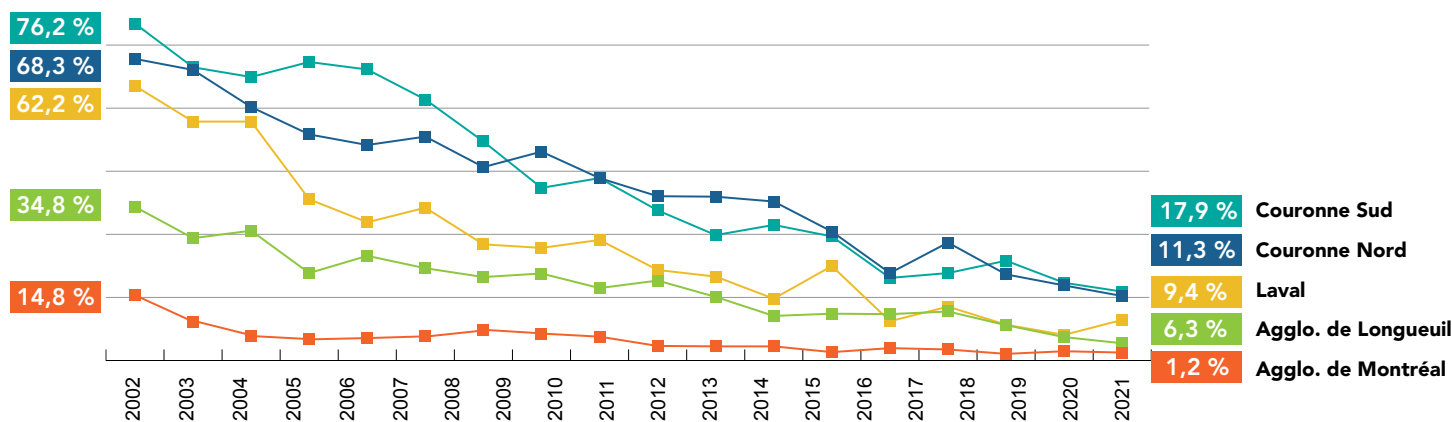
*À l'échelle de la RMR de Montréal, cette proportion passe de 50,7 % en 2002 à 9 % en 2021.

Source : SCHL, Relevés des mises en chantier 2002 à 2021. Traitement : CMM, 2022.

La baisse du nombre de mises en chantier de maisons individuelles au profit d'autres types d'habitations à plus forte densité touche aussi, à différents degrés, chacun des secteurs géographiques de la région. Dans les couronnes Nord et Sud, par exemple,

les constructions de maisons individuelles ont représenté respectivement 11,3 % et 17,9 % des mises en chantier en 2021, alors qu'elles représentaient près des trois quarts, au début des années 2000.

FIGURE 46
PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER, PAR SECTEUR DE LA CMM, 2002 À 2021



Source : SCHL, Relevés des mises en chantier 2002 à 2021. Traitement : CMM, 2022.

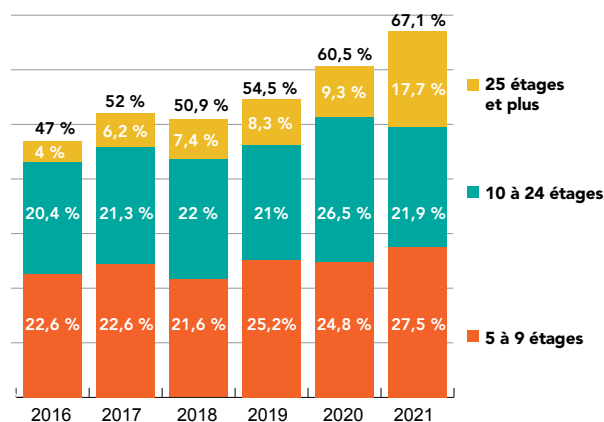
Près du tiers des nouveaux logements situés en tours d'habitation

Si le Grand Montréal se caractérise par la forte présence de plex, détenus généralement par de petits propriétaires, les projets résidentiels d'envergure et en hauteur occupent néanmoins une place grandissante dans le paysage métropolitain.

En 2016, 9,2 % des ménages privés de la région demeuraient dans des édifices de cinq étages et plus, alors qu'entre 2016 et 2021, plus de la moitié (56,4 %) des logements mis en chantier se trouvaient dans ce type d'immeuble.

La tendance à la construction de tours d'habitation est en forte hausse, en particulier dans les agglomérations de Montréal et de Longueuil et à Laval. Pour la période 2016-2021, près du tiers (31,8 %) de l'ensemble des logements construits dans la région étaient des appartements situés dans des édifices de 10 étages et plus. Ces projets immobiliers sont de plus en plus orientés vers le marché locatif (57,1 % des logements en tours de 10 étages et plus construits depuis 2016 sont locatifs ; 13,7 % sont plus spécifiquement des logements locatifs en résidence pour personnes âgées), mais présentent des loyers supérieurs aux autres catégories de logements locatifs (p. 93).

FIGURE 50
PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS DANS DES ÉDIFICES À APPARTEMENTS DE 5 ÉTAGES ET PLUS, ENTRE 2016 ET 2021, CMM



Source : SCHL, Relevés des mises en chantier 2016 à 2021.
Traitement : CMM, 2022.

TABLEAU 2
PART DES LOGEMENTS CONSTRUITS DANS DES ÉDIFICES À APPARTEMENTS, ENTRE 2016 ET 2021, SELON LE NOMBRE D'ÉTAGES, PAR SECTEUR DE LA CMM

	% des logements construits dans un immeuble à appartements de :					% total des logements construits dans un immeuble à appartements
	Moins de 3 étages	3 ou 4 étages	5 à 9 étages	10 à 24 étages	25 étages et plus	
Agglomération de Montréal	2,3 %	14 %	29,5 %	29,3 %	20,4 %	95,4 %
Agglomération de Longueuil	18,9 %	24,1 %	25,3 %	17,9 %	0 %	86,2 %
Laval	3,7 %	14,3 %	19,6 %	47,1 %	3,3 %	88 %
Couronne Nord	9,8 %	26,4 %	21,4 %	10,5 %	2,5 %	70,6 %
Couronne Sud	12,5 %	26,2 %	18 %	7,5 %	0 %	64,2 %
CMM	7,6 %	19,7 %	24,6 %	22,3 %	9,5 %	83,7 %

Source : SCHL, Relevés des mises en chantier 2016 à 2021. Traitement : CMM, 2022.

Ce phénomène est à mettre en parallèle avec la demande accrue des ménages pour ce type de produits résidentiels plus denses, mais également par l'essor économique que connaît le Grand Montréal, en particulier depuis la deuxième moitié des années 2010²¹. Cet essor favorise les

investissements privés, notamment en ce qui concerne le développement de projets immobiliers d'envergure. L'attrait, depuis quelques années, de grandes sociétés immobilières pour le marché locatif favorise également la construction de tours locatives.

3.2.2 LES MISES EN CHANTIER PAR MODE D'OCCUPATION

Boom de la construction de logements locatifs : près des deux tiers des nouveaux logements destinés à la location

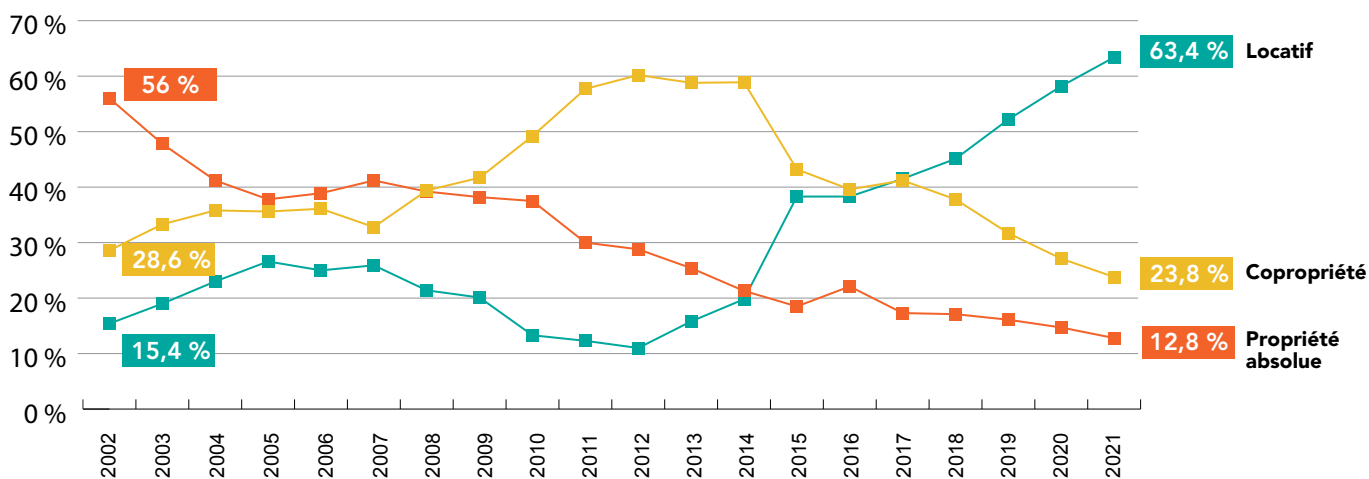
Du début des années 2000 jusqu'au milieu des années 2010, le nombre de mises en chantier de logements locatifs dans le Grand Montréal est demeuré relativement bas, comparativement aux mises en chantier de copropriétés ou de logements en propriété absolue – catégorie qui regroupe essentiellement les maisons individuelles, jumelées ou en rangée. Toutefois, depuis le milieu des années 2010, on assiste à un changement de tendance, avec une augmentation rapide des mises en chantier de logements locatifs.

Le logement locatif est aujourd'hui le type de logement le plus construit dans la région (63,4 % des nouveaux logements en 2021), devant le logement en copropriété (23,8 % en 2021) et la propriété absolue (12,8 % en 2021).

L'augmentation récente du nombre de mises en chantier de logements locatifs dans la région s'observe dans chacun des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal et repose sur des tendances lourdes, dont certaines recourent les facteurs expliquant la densification dans la région :

- le vieillissement des ménages et la forte croissance du nombre de personnes âgées ;
- l'attractivité de Montréal auprès des immigrants et des résidents non permanents (travailleurs temporaires, étudiants étrangers, etc.), qui sont des populations majoritairement locataires ;
- la présence accrue de grands investisseurs sur le marché de l'immobilier résidentiel, qui favorise le développement de projets d'envergure, notamment de multiplex locatifs.

FIGURE 47
RÉPARTITION DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DANS LA CMM, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 2002-2021

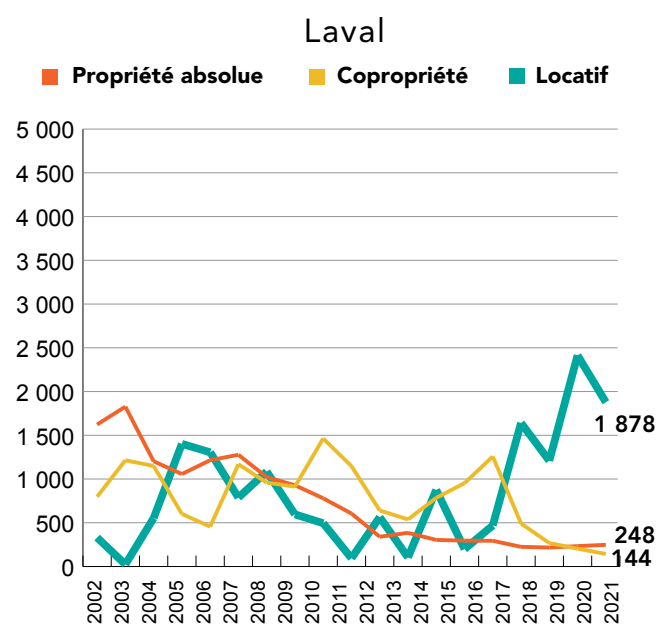
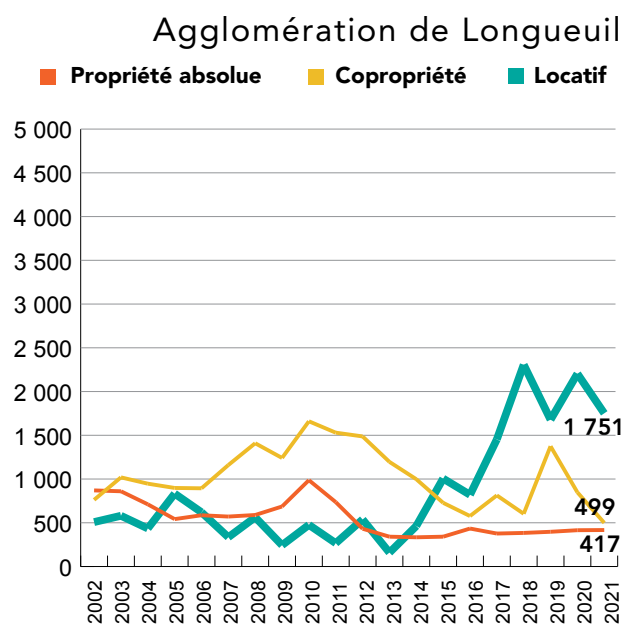
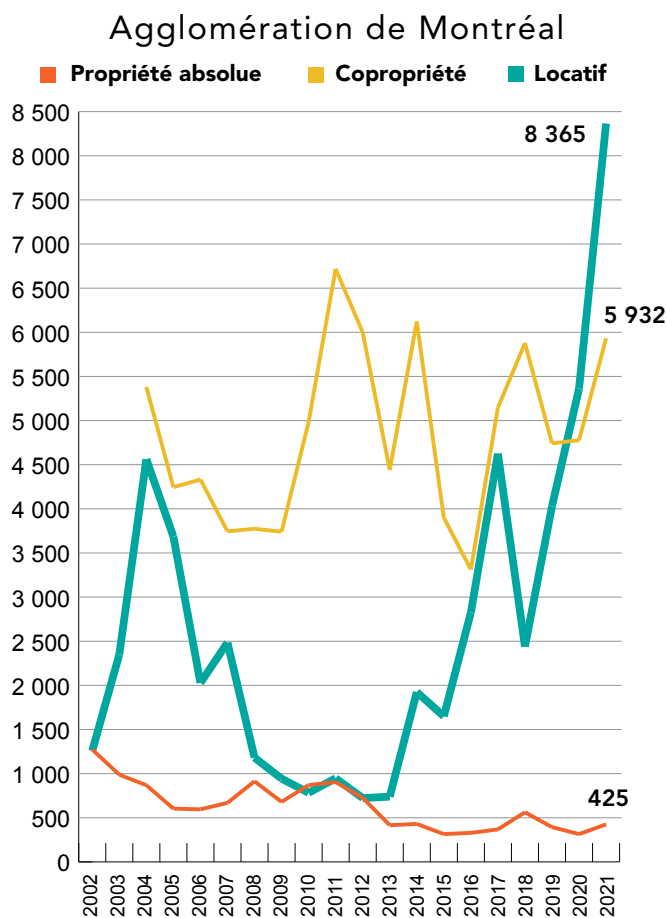


Source : SCHL, Relevés des mises en chantier 2002 à 2021. Traitement : CMM, 2022.

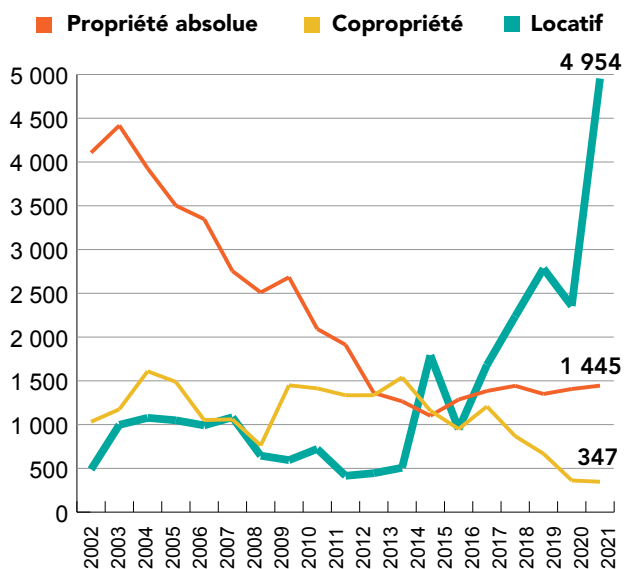
²¹ Plus de détails sur l'essor économique du Grand Montréal dans : CMM (2021). *En route vers le Plan métropolitain de développement économique 2022-2031*.

FIGURE 48

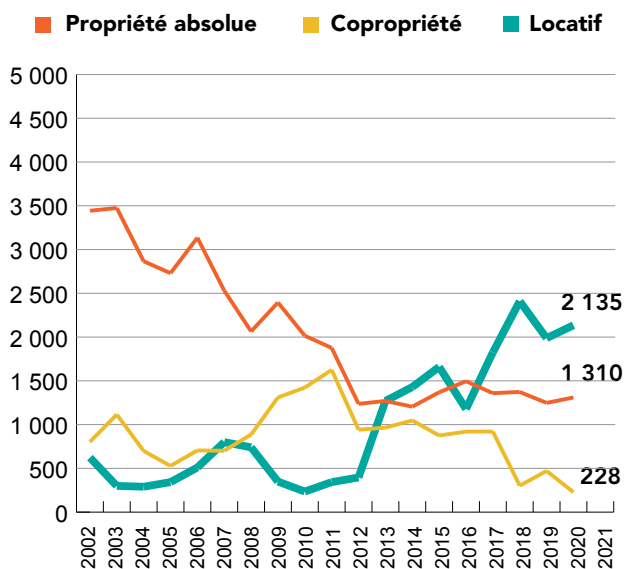
NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON LE MODE D'OCCUPATION, DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM, 2002-2021



Couronne Nord



Couronne Sud



Source : SCHL, Relevés des mises en chantier 2002 à 2021. Traitement : CMM, 2022.

Parmi les logements locatifs construits entre 2016 et 2020, 75,9 % étaient des logements locatifs traditionnels, 15,4 % des logements en résidence pour personnes âgées, 7,6 % des logements sociaux et communautaires et 1,1% des logements accessoires, soit des appartements autonomes privés annexés à une habitation existante.

La grande majorité des logements locatifs construits au cours des dernières années sont situés dans d'importants projets de multiplex. Ainsi, les deux tiers des logements locatifs construits entre 2016 et 2021 se trouvent dans des immeubles de 50 logements et plus.

FIGURE 49
LOGEMENTS LOCATIFS MIS EN CHANTIER DANS LA CMM ENTRE 2016 ET 2020, PAR TYPE DE LOGEMENT

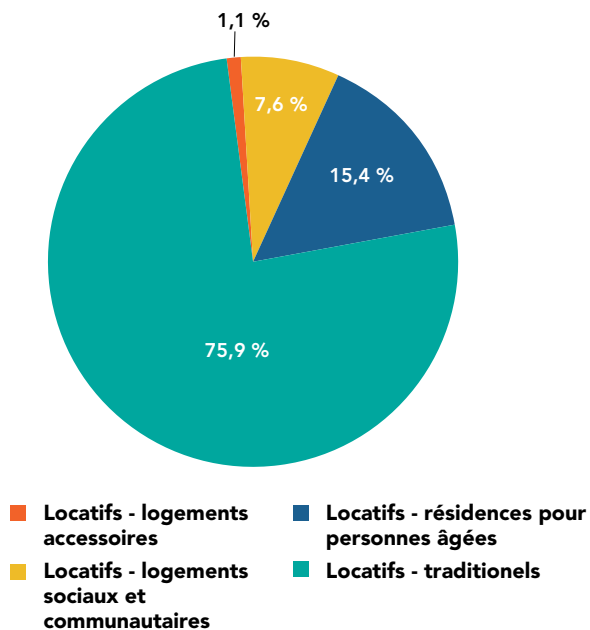
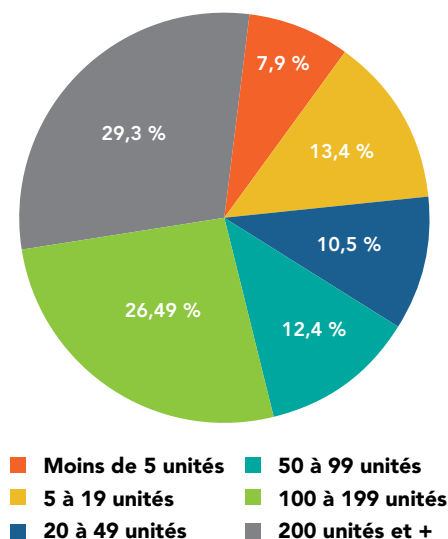


FIGURE 50
LOGEMENTS LOCATIFS MIS EN CHANTIER DANS LA CMM, ENTRE 2016 ET 2021, PAR TAILLE D'IMMEUBLE



Sources : SCHL, Relevés des mises en chantier 2016 à 2021; SHQ, données sur les engagements définitifs au programme AccèsLogis. Traitement : CMM, 2022.

3. LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL

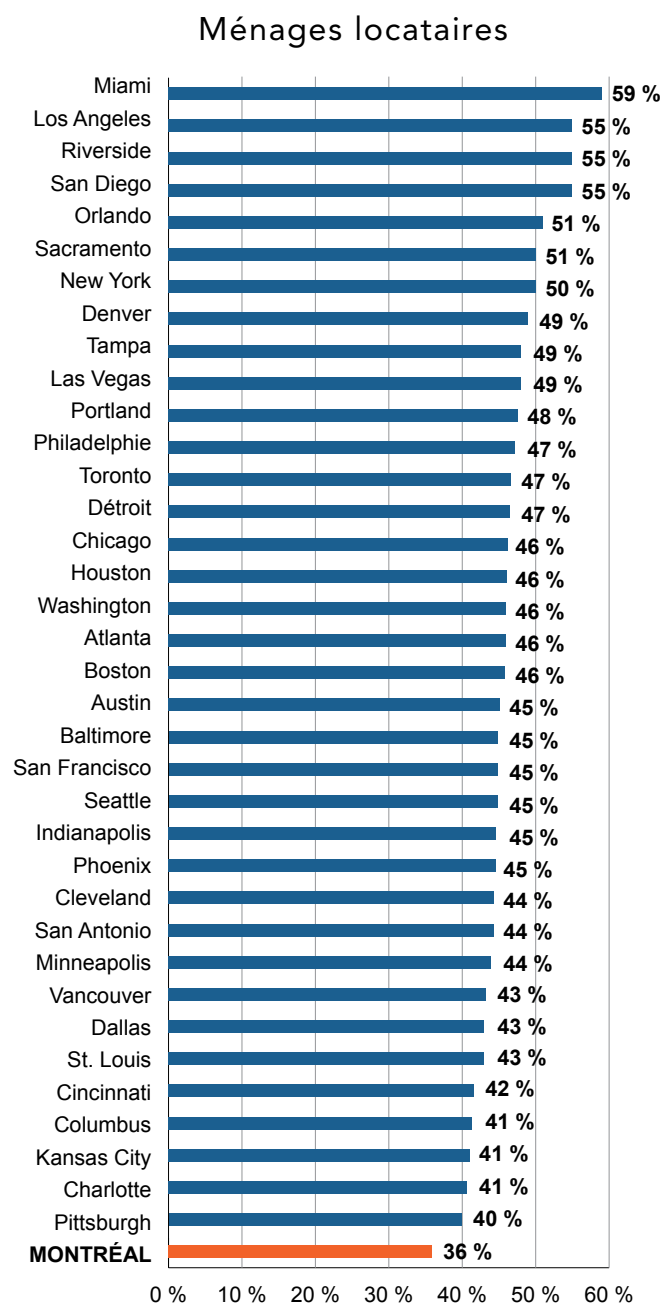
3.3 L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Les frais liés à l'habitation représentent l'une des principales dépenses pour la plupart des ménages. Un ratio élevé entre les coûts du logement et le revenu peut entraîner des répercussions importantes sur la santé et la qualité de vie, tout comme sur l'attractivité et la compétitivité de la région.

Tant au Canada qu'aux États-Unis, il existe un certain consensus selon lequel les ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement sont susceptibles d'éprouver des difficultés économiques liées à l'abordabilité du logement. Le fait de consacrer une proportion trop élevée de son revenu au logement peut restreindre la capacité des ménages, particulièrement s'ils sont à faible revenu, à répondre convenablement aux autres besoins de base tels que l'alimentation, les frais liés à la santé ou à l'habillement, mais également certains besoins liés aux transports, aux loisirs ou à l'épargne.

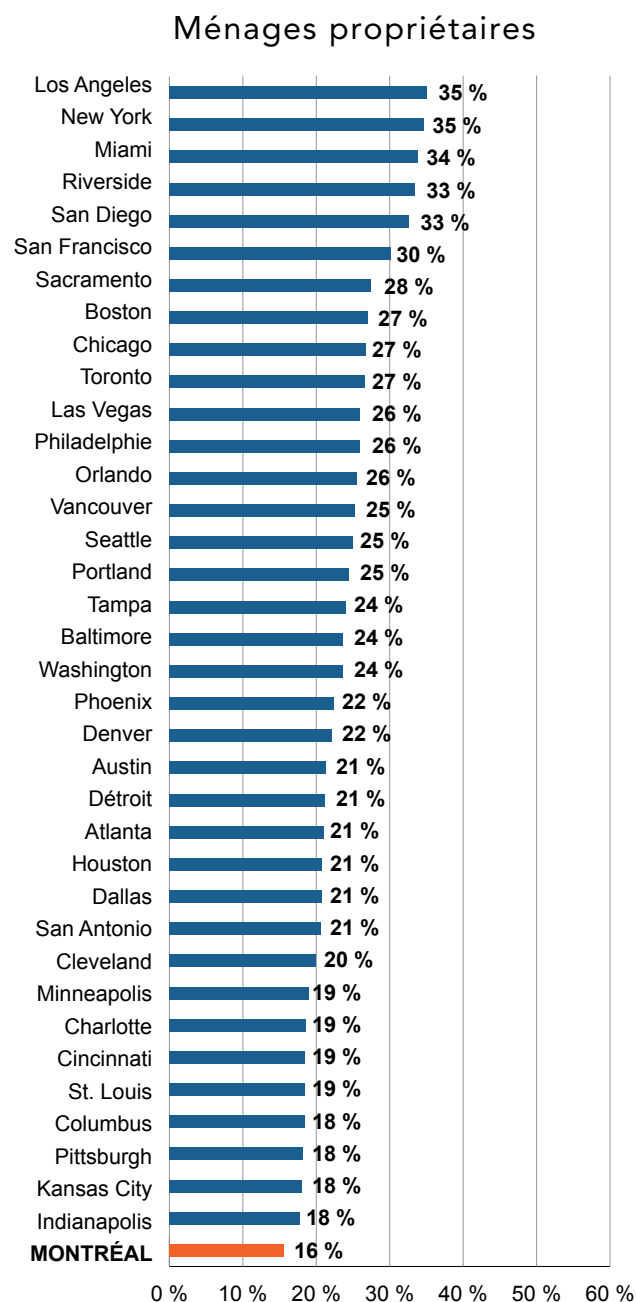
Dans le Grand Montréal, la proportion de ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement est, depuis longtemps, moins élevée que dans les autres grandes régions métropolitaines nord-américaines.

FIGURE 51
PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES QUI CONSACRENT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU BRUT AU LOGEMENT, PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-AMÉRICAINES, 2016



Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2016; US Census, ACS 2016. Traitement : CMM, 2021.

FIGURE 52
PROPORTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES
QUI CONSACRENT 30 % ET PLUS DE LEUR
REVENU BRUT AU LOGEMENT, PRINCIPALES
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-
AMÉRICAINES, 2016



En matière d'attractivité et de compétitivité, l'abordabilité relative du logement fait historiquement partie des forces stratégiques du Grand Montréal et a contribué, au cours des dernières décennies, à positionner le Grand Montréal comme l'une des régions métropolitaines nord-américaines les plus attractives, notamment pour les travailleurs et étudiants étrangers²².

Toutefois, comme présenté dans les prochaines pages, la forte hausse du prix des propriétés au cours des derniers mois a considérablement réduit l'accès à la propriété, l'augmentation rapide du coût des loyers a fragilisé la situation économique de nombreux ménages du Grand Montréal et l'augmentation globale des coûts de l'habitation pourrait avoir des incidences sur l'attractivité de la région.

Sources : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*;
 US Census, *ACS 2016*. Traitement : CMM, 2021.

²² Montréal se positionne, année après année, comme la métropole présentant le plus faible coût de la vie en Amérique du Nord selon le *Mercer Cost of Living city ranking* et dans les dix meilleures villes pour les étudiants étrangers selon le *QS Best Student Cities Rankings*.

3.3.1 L'ABORDABILITÉ SUR LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

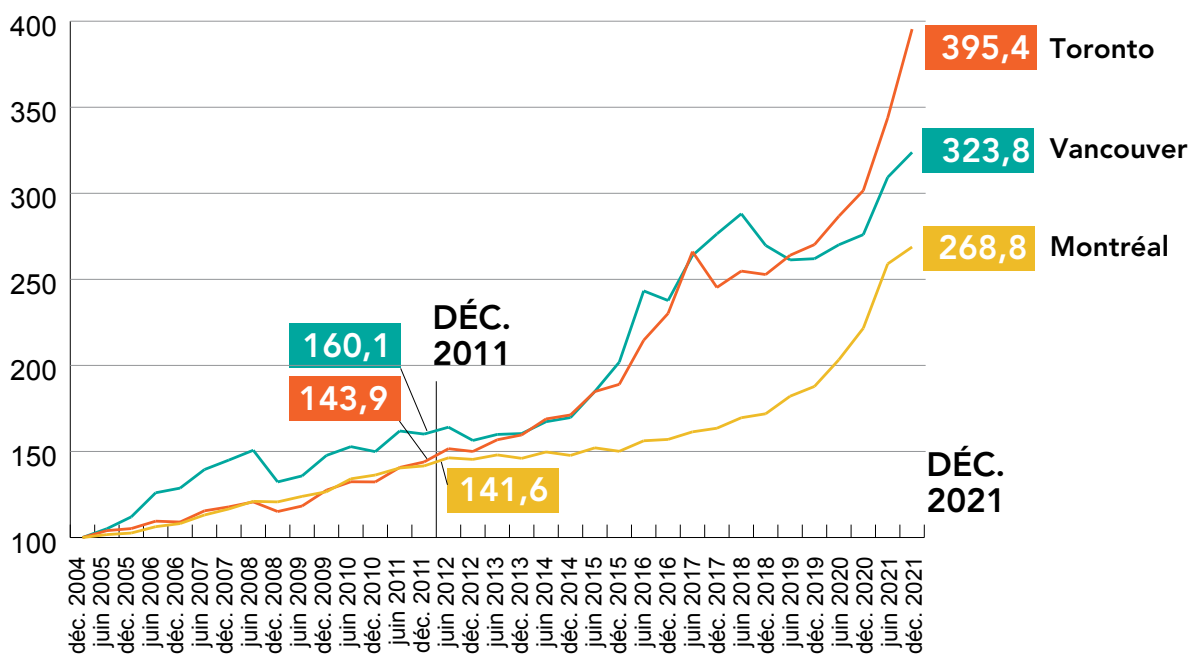
Bien que le coût d'achat d'un logement sur le marché de la revente demeure moindre dans le Grand Montréal que dans les deux autres grandes régions métropolitaines canadiennes et que dans plusieurs grandes régions métropolitaines des États-Unis, la région de Montréal n'en demeure pas moins très fortement touchée par la hausse des prix de l'habitation.

Dans le Grand Montréal, la hausse des prix immobiliers avait commencé à s'accélérer vers

2017, avec une situation économique favorable et une période de forte croissance démographique et a atteint des niveaux records en période de pandémie.

Ainsi, pour la période couvrant le 4^e trimestre de 2019 au 4^e trimestre de 2021, le Grand Montréal a été l'une des régions nord-américaines à avoir connu la plus forte hausse des prix sur le marché de la revente, tant pour les maisons unifamiliales (+ 47 %) que pour les copropriétés (+ 32 %).

FIGURE 53
INDICE DES PRIX DES PROPRIÉTÉS SUR LE RÉSEAU MLS®, TOUS TYPES DE LOGEMENT CONFONDUS,
PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES CANADIENNES (100 = JANVIER 2005)



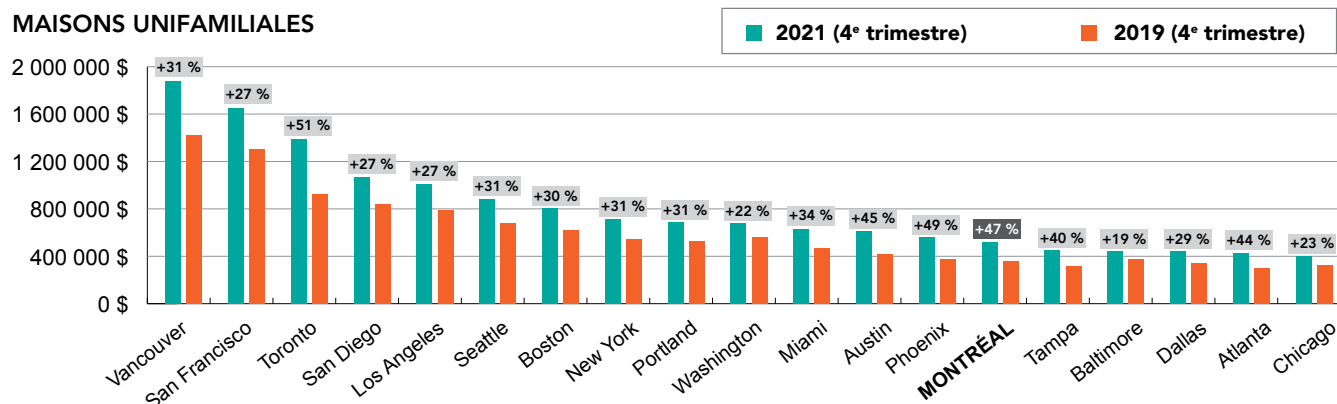
* Le prix de référence réfère au prix d'une propriété dont les caractéristiques sont typiques des logements mis en vente dans chacune des régions, en fonction des différentes catégories de propriété.

Sources : ACI. Traitement : CMM, 2022.

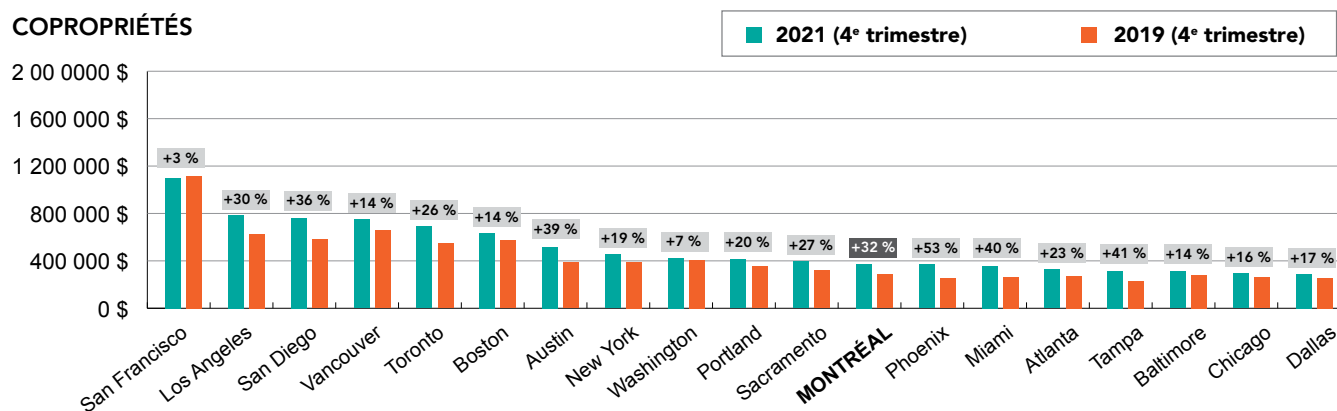
FIGURE 54

PRIX DE VENTE MÉDIAN (EN \$ CA) ET VARIATION DES PRIX ENTRE LE 4^e TRIMESTRES 2019 ET 2021, ÉCHANTILLON DES PRINCIPALES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES NORD-AMÉRICAINES

MAISONS UNIFAMILIALES



COPROPRIÉTÉS



Sources : APCIQ, Baromètre résidentiel; ACI; National Association of REALTORS®. Traitement : CMM, 2022.

L'explosion récente du prix de l'immobilier résidentiel dans les grandes régions métropolitaines canadiennes, mais également dans plusieurs autres régions métropolitaines d'Amérique du Nord²³, repose sur une série de facteurs, dont plusieurs peuvent être liés à la pandémie.

Dans le Grand Montréal, celle-ci a exacerbé la hausse de la demande, mais a également fait diminuer l'offre sur le marché de l'habitation.

Facteurs associés à la pandémie ayant favorisé une augmentation de la demande :

- Transformation des besoins en habitation. Avec la généralisation du télétravail chez un nombre important de travailleurs, de nombreux ménages ont cherché à se reloger, souvent dans de plus grands logements correspondant davantage à leurs nouvelles réalités et aspirations ;

- Baisse, dès le début de la pandémie, des taux d'intérêt hypothécaire ;
- Situation économique favorable et rebond rapide de l'emploi à la suite du confinement du printemps 2020 ;
- Augmentation du taux d'épargne de nombreux ménages, avec la réduction des dépenses discrétionnaires durant le confinement.

Facteur associé à la pandémie favorisant une diminution de l'offre :

- Report, chez certains ménages vieillissants et propriétaires de maisons unifamiliales, du projet de déménager dans des logements plus petits (condo, locatif, RPA).

²³ Oxford Economics (2021). *Affordable housing will get increasingly harder to find. Research Briefing | North America.*

Depuis 2017, trop peu de logements à vendre comparativement à la demande

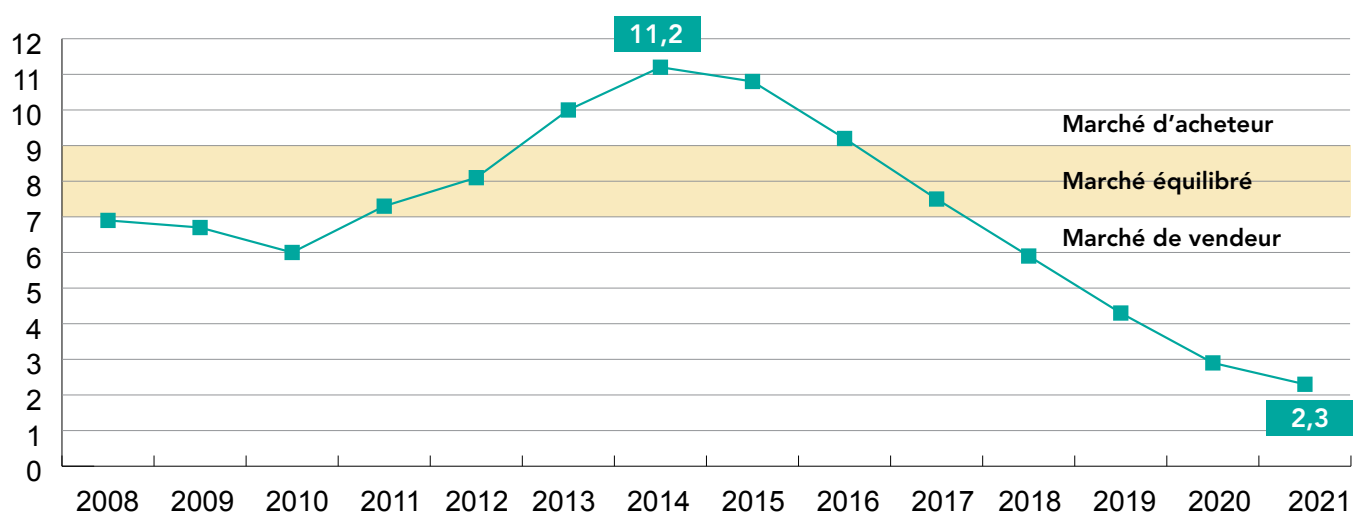
En plus de ces facteurs associés directement à la pandémie de la COVID-19, les années pré-pandémiques avaient été marquées par des records en matière de croissance démographique, sans pour autant qu'une croissance similaire soit observée dans les mises en chantier de nouveaux logements. Cette situation a engendré une rareté qui s'est exacerbée au cours de la pandémie. Toutefois, en 2020 et 2021, la situation s'est inversée, avec une augmentation des mises en chantier beaucoup plus soutenue que la croissance démographique (voir p. 8 et 61), ce qui devrait favoriser une augmentation progressive de l'offre par rapport à la demande. La recherche d'équilibre entre croissance démographique et augmentation de l'offre de nouveaux logements demeurera un enjeu important dans les années à venir, afin d'assurer une meilleure abordabilité du logement.

Le marché de la propriété est dit équilibré lorsque le ratio entre les inscriptions en vigueur et les

ventes se situe entre 8 et 10, ce qui correspond concrètement à une proportion de 8 à 10 vendeurs par acheteur. Un marché où ce ratio dépasse 10 est considéré comme favorable aux acheteurs, alors qu'un marché où ce ratio reste au-dessous de 8 peut être considéré comme un marché favorable aux vendeurs.

Sur le territoire de la CMM, ce ratio est en baisse constante depuis le milieu des années 2010 et il est sous le seuil d'équilibre depuis 2017. En 2021, il s'est chiffré à 2,4 (10 100 vendeurs, ou inscriptions en vigueur en moyenne sur le marché pour 4 200 acheteurs ou ventes mensuelles moyennes). On constate ainsi un manque de logements à vendre comparativement à l'ampleur de la demande. En 2021, il aurait fallu entre 24 000 et 32 000 logements supplémentaires disponibles à la vente pour atteindre un ratio équilibré de 8 à 10 vendeurs par acheteur.

FIGURE 55
RATIO INSCRIPTIONS EN VIGUEUR/VENTES, CMM, 2008-2021



Sources : APCIQ, *Baromètre résidentiel* (au 4^e trimestre de chaque année). Traitement : CMM, 2022.

ENCADRÉ 3

LES VENTES SANS GARANTIE LÉGALE

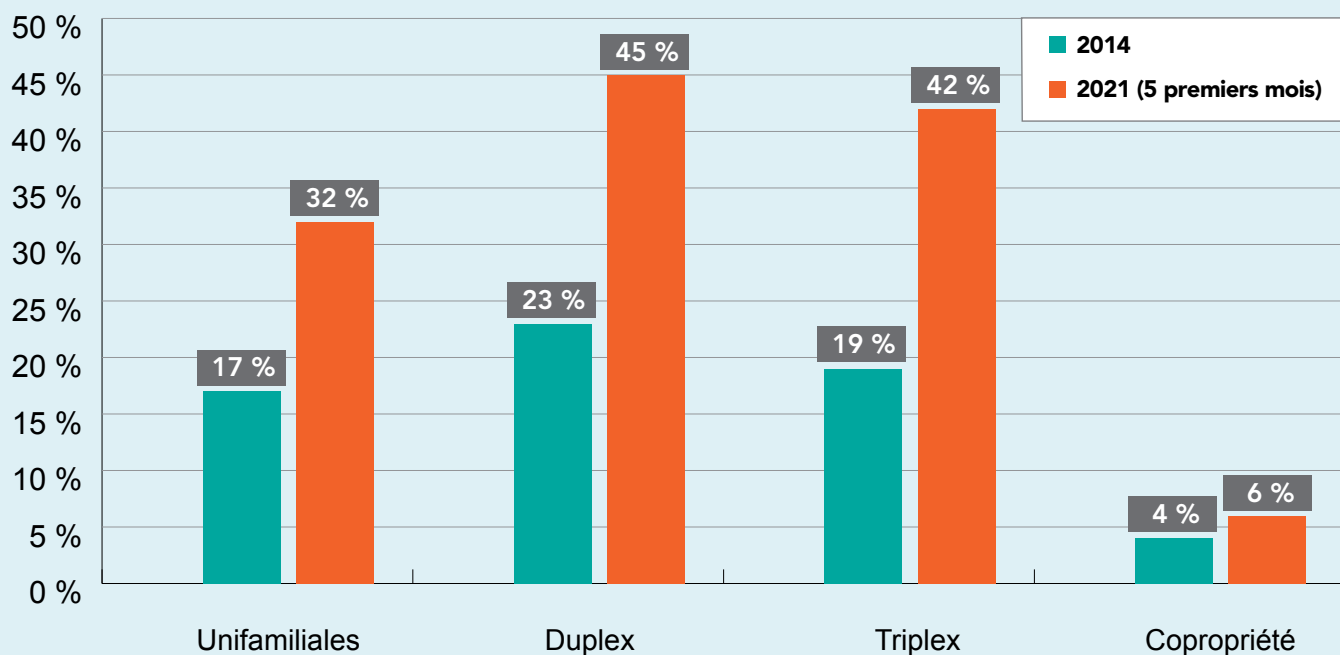
Un phénomène en augmentation

La rareté de logements à vendre comparativement à la demande au cours des dernières années a favorisé le phénomène de surenchère sur le marché de la revente et a poussé un nombre croissant d'acheteurs à renoncer aux clauses de garantie légale de qualité sur l'achat de leur nouvelle propriété. Ce phénomène, déjà en croissance avant la pandémie, s'est exacerbé pendant la crise sanitaire²⁴.

Au cours des premiers mois de 2021, le tiers des ventes de maisons unifamiliales au Québec ont été conclues sans garantie légale. Cette proportion était de respectivement 45 % et 42 % pour les ventes de duplex et de triplex. En ce qui concerne les copropriétés, cette proportion est demeurée relativement faible, à 6 %.

FIGURE 56

PROPORTION DES VENTES SANS GARANTIE LÉGALE, SELON LE TYPE DE PROPRIÉTÉS RÉSIDENIELLES, ENSEMBLE DU QUÉBEC



Source : JLR (2021), *Portrait des ventes effectuées sans garantie légale*. Traitement : CMM, 2022.

²⁴ JLR (2021). *Portrait des ventes effectuées sans garantie légale*.

Forte augmentation des prix de l'immobilier résidentiel dans tous les secteurs du Grand Montréal

La hausse des prix de l'immobilier résidentiel sur le marché de la revente dans le Grand Montréal touche tous ses secteurs géographiques et elle est plus soutenue que dans le reste du Québec.

En ce qui concerne les maisons unifamiliales :

Tous les secteurs métropolitains ont connu une augmentation du prix médian qui varie entre 66 % et 77 % au cours des 5 dernières années. Pour l'ensemble du Québec, cette hausse a été de 56 %.

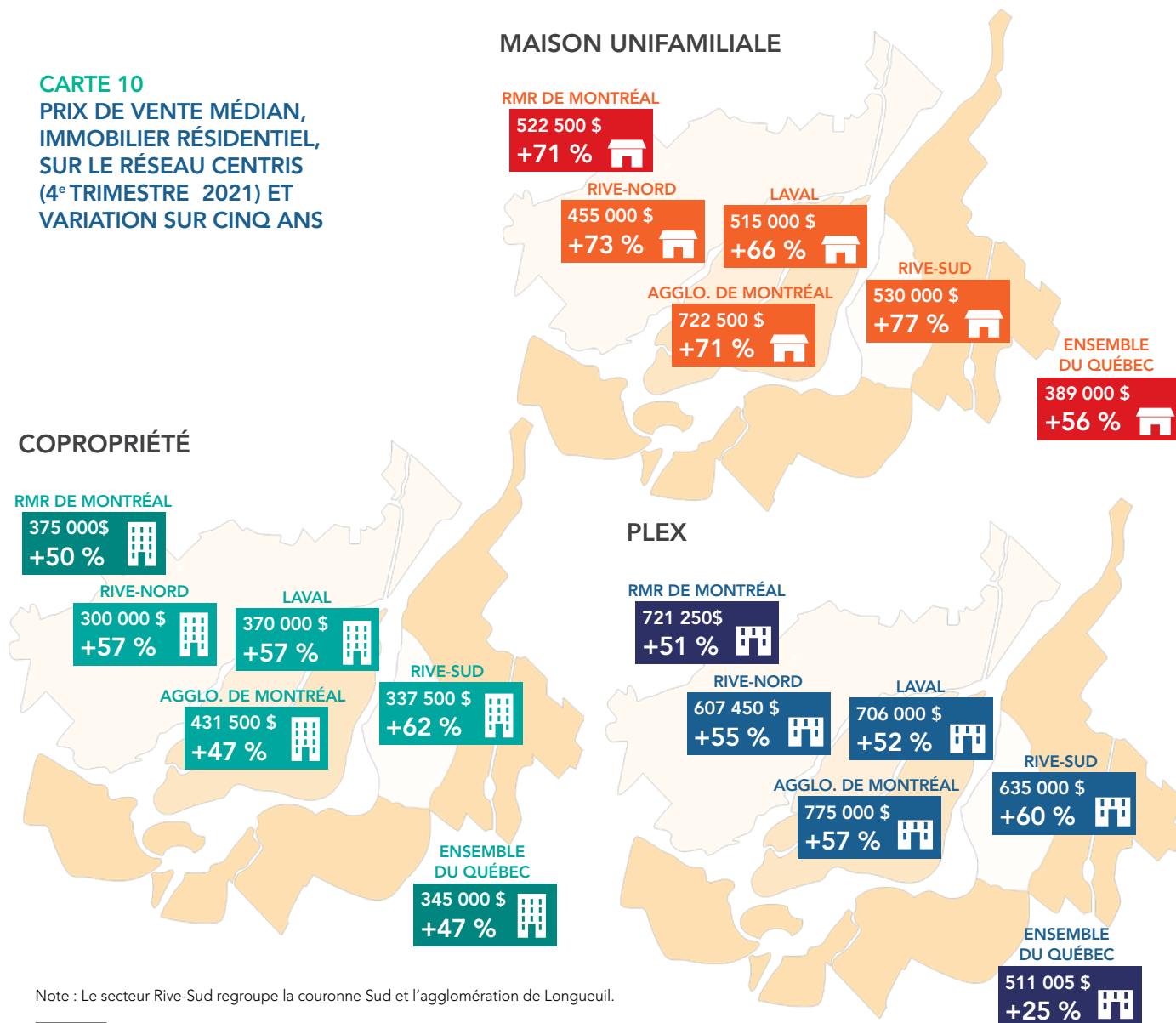
En ce qui concerne les copropriétés :

Les secteurs métropolitains ont connu une augmentation du prix médian qui varie entre 47 % et 62 % au cours des 5 dernières années. Pour l'ensemble du Québec, cette hausse a été de 47 %.

En ce qui concerne les plex de 2 à 5 logements :

Les secteurs métropolitains ont connu une augmentation du prix médian qui varie entre 55 % et 60 % au cours des 5 dernières années. Pour l'ensemble du Québec, cette hausse a été de 25 %.

CARTE 10
PRIX DE VENTE MÉDIAN,
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL,
SUR LE RÉSEAU CENTRIS
(4^e TRIMESTRE 2021) ET
VARIATION SUR CINQ ANS



ENCADRÉ 4

LES REVENTES RAPIDES DE PROPRIÉTÉS

Un phénomène qui favorise l'augmentation des prix

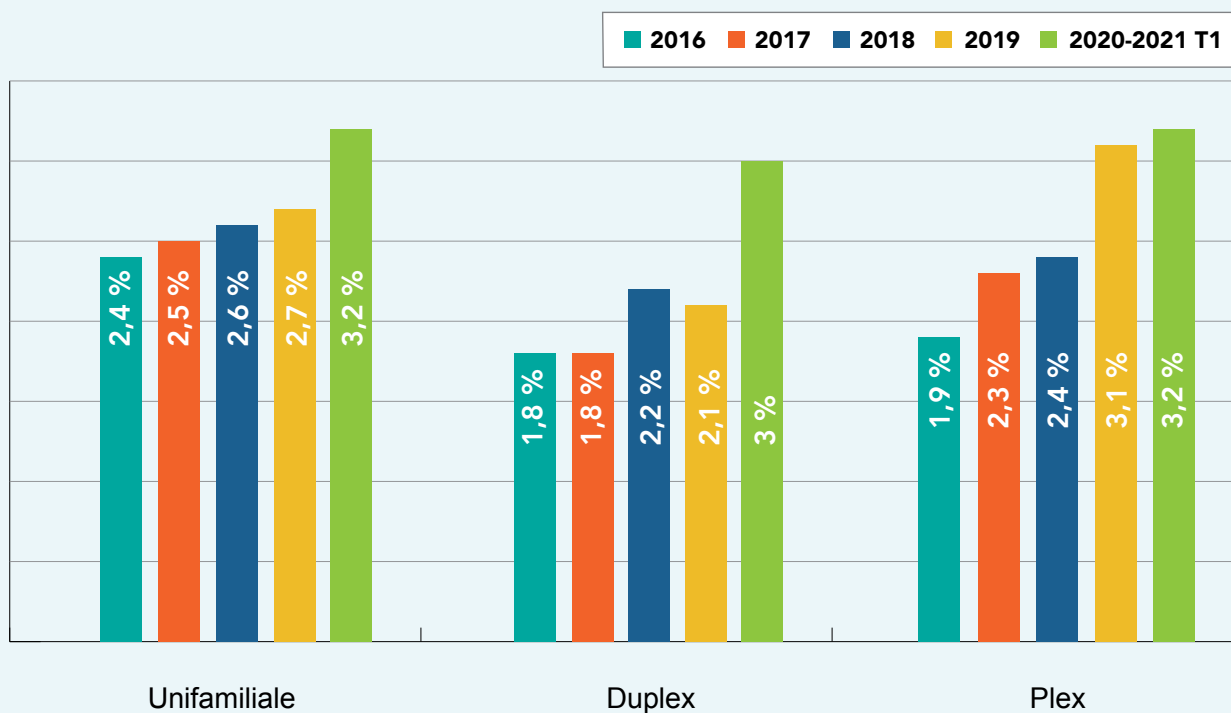
Depuis quelques années, on assiste à une augmentation du phénomène des reventes rapides sur le marché de l'habitation dans le Grand Montréal. Bien qu'elles puissent être attribuables au fait que certains ménages doivent se départir de leur propriété pour des raisons familiales ou professionnelles peu de temps après en avoir fait l'acquisition, ces reventes peuvent aussi être effectuées par des investisseurs qui aspirent à réaliser un profit dans un marché immobilier à la hausse. Cette pratique peut prendre la forme de « flip immobilier » – qui consiste à acquérir une propriété, à la rénover et à la revendre rapidement afin d'en tirer

un profit. Ce phénomène accentue la concurrence chez les ménages qui cherchent simplement à se loger, exerce des pressions sur les prix et, dans le cas des petits immeubles à revenus, peut entraîner une hausse des loyers pour les locataires²⁵.

Selon les données compilées par la SCHL, les reventes rapides sont en croissance dans le Grand Montréal depuis 2016 et concernent 3,2 % de l'ensemble des ventes de maisons individuelles et de plex et 3 % des ventes de copropriétés.

FIGURE 57

PROPORTION (%) DE LOGEMENTS REVENDUS DANS LES 12 MOIS SUIVANT L'ACHAT, PAR TYPE DE LOGEMENT, RMR DE MONTRÉAL



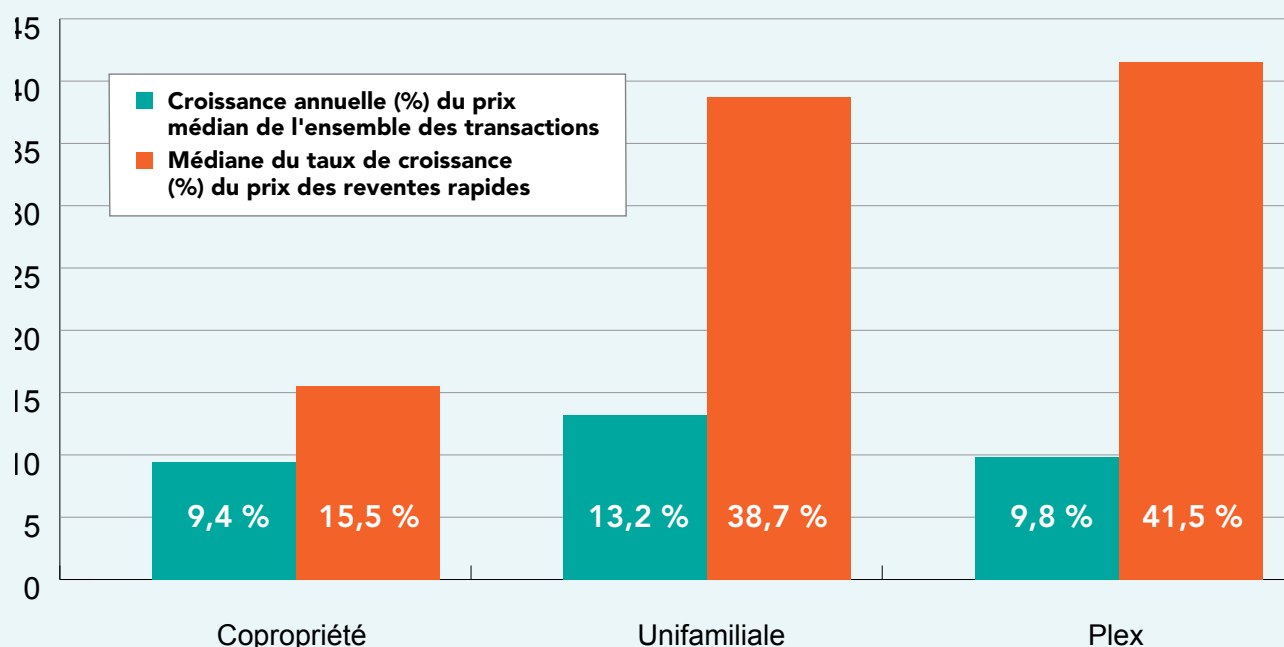
Source : compilation et calculs de la SCHL à partir des données de JLR. Traitement : CMM, 2022.

²⁵ Pour plus de détails, voir : SCHL (2021). *Reventes rapides dans le marché immobilier montréalais en surchauffe. Le marché sous la loupe.*

En 2020, l'écart médian, en pourcentage, entre le prix d'achat initial et celui de la revente pour les plex ayant fait l'objet d'une revente rapide (achetés et revendus à l'intérieur de 12 mois) a été de 41,5 %, alors que la croissance annuelle du prix médian pour l'ensemble des transactions de plex a été de 9,8 %.

Pour les maisons unifamiliales, la croissance de prix a été de 38,7 % pour les reventes rapides, contre 13,2 % pour l'ensemble des transactions pour ce type d'habitation.

FIGURE 58
CROISSANCE ANNUELLE DU PRIX MÉDIAN DE L'ENSEMBLE DES TRANSACTIONS ET MÉDIANE DE LA CROISSANCE DU PRIX DES REVENTES RAPIDES, 2020, RMR DE MONTRÉAL



Source : compilation et calculs de la SCHL à partir des données de JLR. Traitement : CMM, 2022.



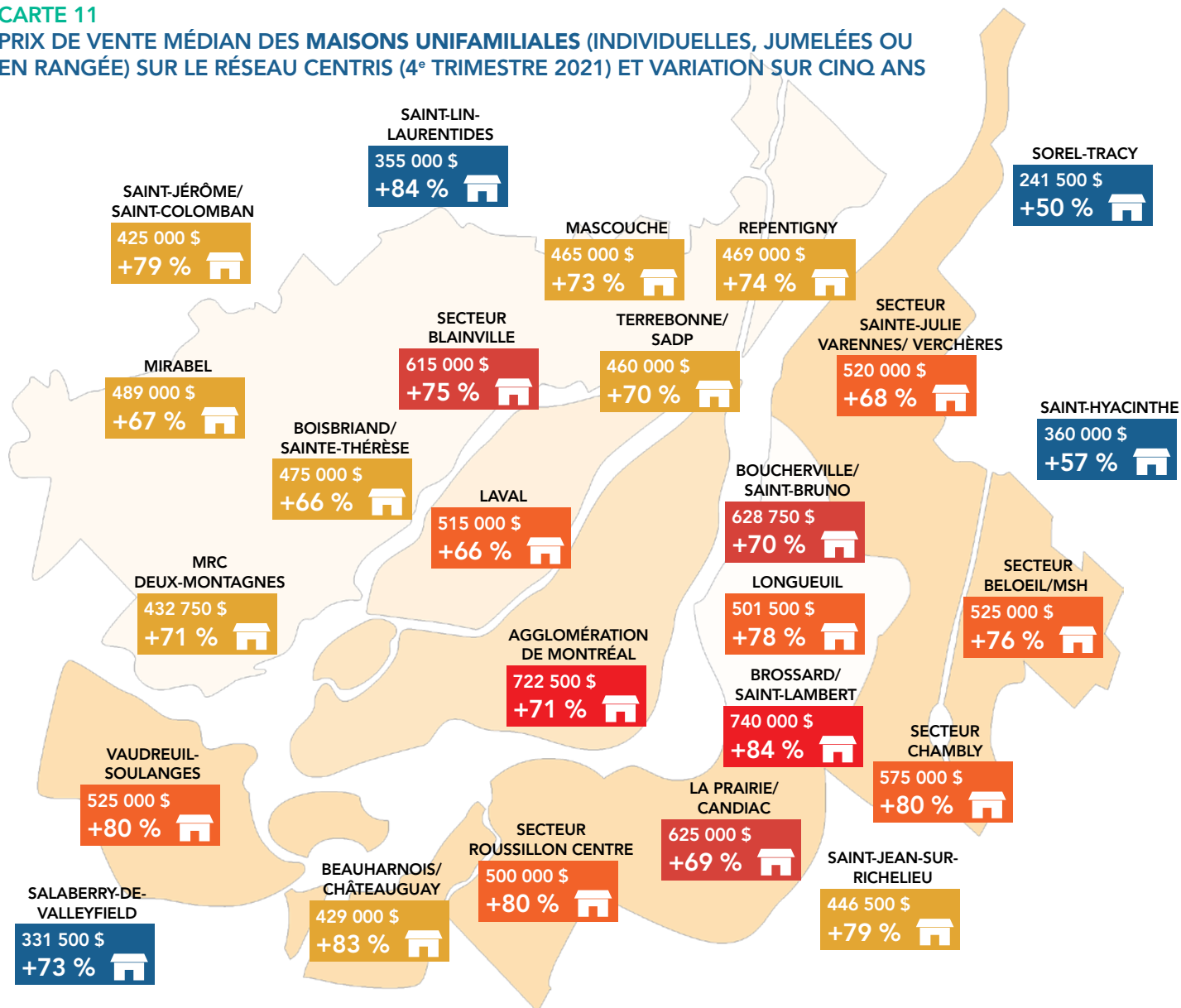
Des prix de l'immobilier résidentiel qui tendent à être plus élevés à proximité du centre de la région

Le prix de l'immobilier résidentiel varie d'un secteur à l'autre de la région, en fonction, notamment, des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques des logements. Ainsi, la taille et la qualité d'un logement auront un impact sur la valeur que lui accordera un ménage, tout comme les aménités qui caractérisent le milieu ou la municipalité (services offerts, qualité du cadre bâti et de l'environnement naturel, sécurité urbaine, accessibilité à certaines infrastructures publiques, aux commerces, aux lieux culturels, etc.).

Outre les caractéristiques du logement lui-même et les aménités urbaines spécifiques aux milieux de vie, le prix est tributaire, dans les régions métropolitaines présentant une ville-centre dynamique qui concentre une partie importante de l'activité économique et culturelle, de la proximité avec le centre de la région. C'est le cas dans le Grand Montréal, où, de façon générale, le prix de l'immobilier résidentiel tend à être plus élevé au centre de la région, pour diminuer vers la périphérie. Toutefois, au cours des dernières années, certaines des augmentations de prix les plus importantes ont été observées dans des secteurs plus périphériques.

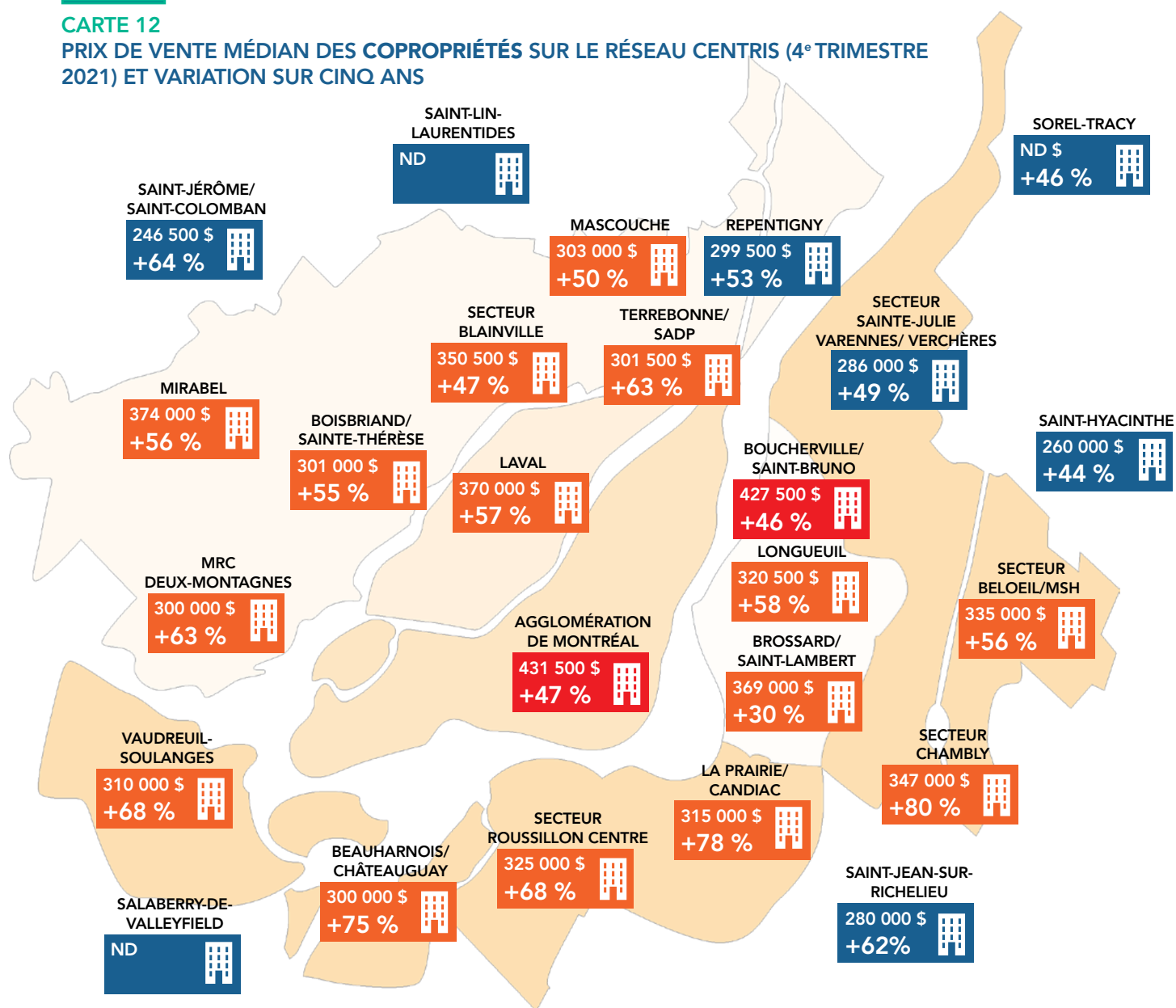
CARTE 11

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES (INDIVIDUELLES, JUMELÉES OU EN RANGÉE) SUR LE RÉSEAU CENTRIS (4^e TRIMESTRE 2021) ET VARIATION SUR CINQ ANS



CARTE 12

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES COPROPRIÉTÉS SUR LE RÉSEAU CENTRIS (4^e TRIMESTRE 2021) ET VARIATION SUR CINQ ANS



Source : APCIQ, Baromètre du marché immobilier résidentiel, 4^e trimestre 2021. Traitement : CMM, 2022.

ENCADRÉ 5

LE PRIX DES LOGEMENTS NEUFS

Les prix des logements neufs connaissent également des augmentations records

Les prix des logements nouvellement construits ont également connu de très fortes augmentations au cours des dernières années, qui se sont accentuées avec la pandémie.

En ce qui concerne les maisons unifamiliales neuves

(individuelles, jumelées ou en rangée), leur prix a augmenté de 43,1 % dans le Grand Montréal depuis le 1^{er} trimestre 2017, soit une hausse plus marquée que celle observée dans les régions de Toronto et de Vancouver.

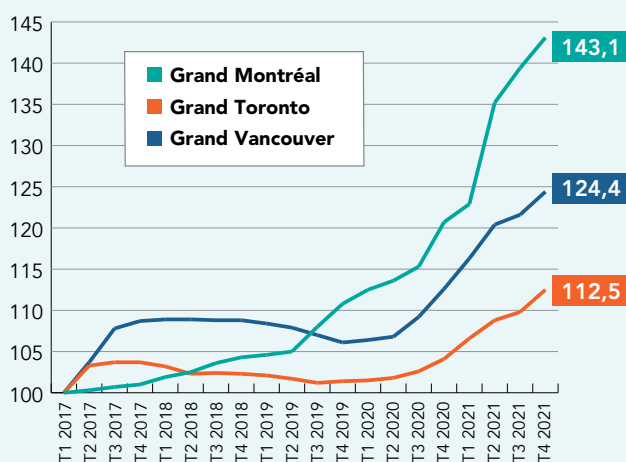
La variation du coût de la construction des maisons unifamiliales dans le Grand Montréal - immeuble seulement - a été plus importante (+52,6 % depuis décembre 2016) que celle du coût du terrain (+23,7 %). En ce qui concerne les copropriétés neuves, leur prix a augmenté de 30,9 % depuis le 1^{er} trimestre 2017.

De manière générale, le prix de la construction de

bâtiments résidentiels, quels que soient le type ou le mode d'occupation des logements construits, a augmenté de 37,6 % dans le Grand Montréal depuis le 1^{er} trimestre 2017. Cette augmentation est stimulée par la rareté sur le marché de la revente, mais reflète également la hausse, en particulier depuis le début de la pandémie, des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre²⁶.

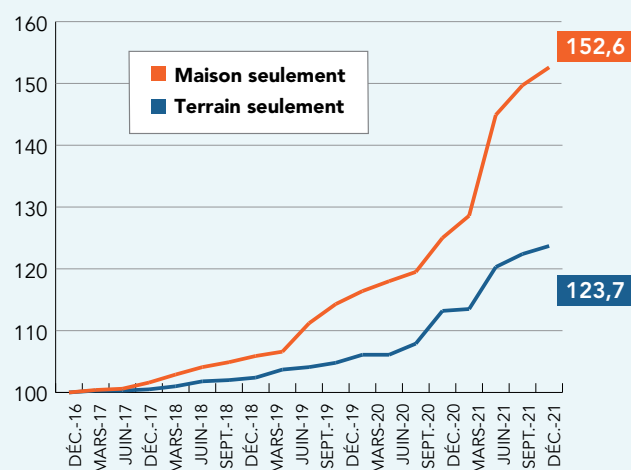
FIGURE 59

INDICE DES PRIX DES MAISONS UNIFAMILIALES NEUVES, (100 = T1, 2017)



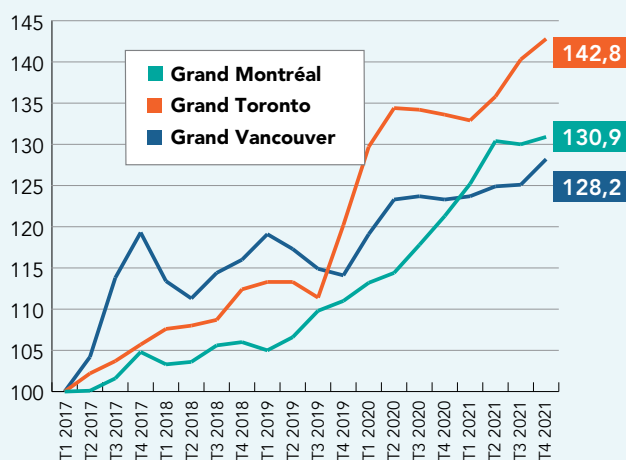
Source : Statistique Canada, *Indice des prix des logements neufs*.
Traitement : CMM, 2022.

INDICE DES PRIX DES MAISONS UNIFAMILIALES NEUVES, GRAND MONTRÉAL (100 = DÉC. 2016)



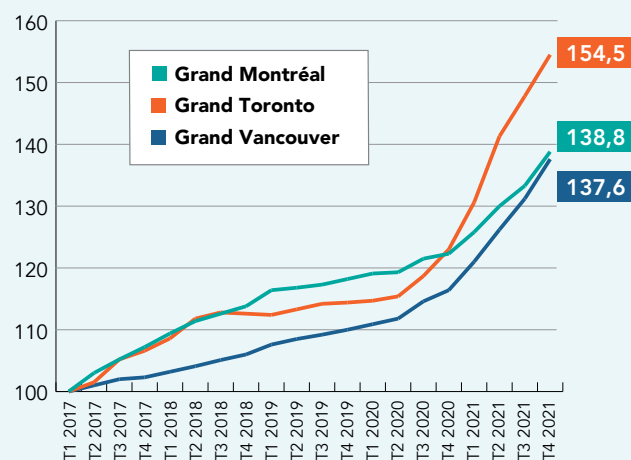
Source : Statistique Canada, *Indice des prix des logements neufs*.
Traitement : CMM, 2022.

INDICE DES PRIX DES COPROPRIÉTÉS NEUVES, (100 = T1, 2017)



Source : Statistique Canada, *Indice des prix des appartements en copropriété neufs*.
Traitement : CMM, 2022.

INDICES DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS (100 = T1, 2017)



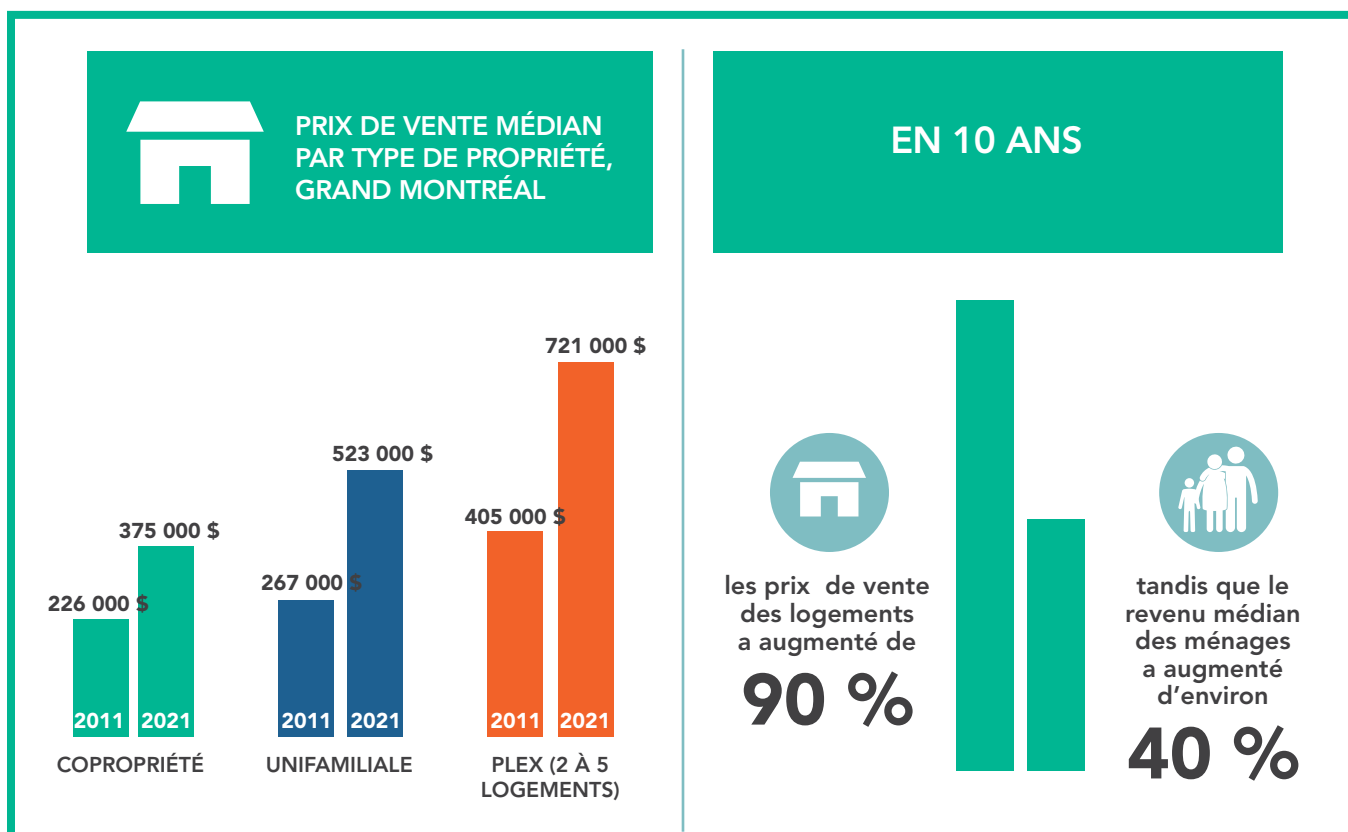
Source : Statistique Canada, *Indice des prix de la construction de bâtiments*. Traitement : CMM, 2022.

²⁶ Statistique Canada (2021). *Indices des prix de la construction de bâtiments*, 3^e trimestre de 2021.

Des prix de l'immobilier résidentiel qui augmentent plus rapidement que les revenus des ménages

Au cours des dix dernières années, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté beaucoup plus rapidement que le revenu des ménages. Ainsi, depuis 2011, le prix de vente des logements dans le Grand Montréal a augmenté de 90 %, alors que le revenu des ménages n'a augmenté que d'environ 40 %.

FIGURE 60
AUGMENTATION DES PRIX DE VENTE MÉDIANS ET DU REVENU DES MÉNAGES, GRAND MONTRÉAL, 2011-2021



Sources: APCIQ, Baromètre, 4^e trimestre 2011 et 2021; ACI, IPP, 4^e trimestre 2011 et 2021; Statistique Canada, estimation CMM à partir de l'Enquête canadienne sur le revenu. Traitement : CMM, 2022.



Forte détérioration de l'accès à la propriété dans tous les secteurs de la région

Pour les ménages locataires, l'augmentation rapide du prix des propriétés comparativement aux revenus amène des problèmes grandissants en matière d'accès à la propriété. L'acquisition d'un logement au prix médian du marché ne s'avère plus une option abordable pour bon nombre d'entre eux.

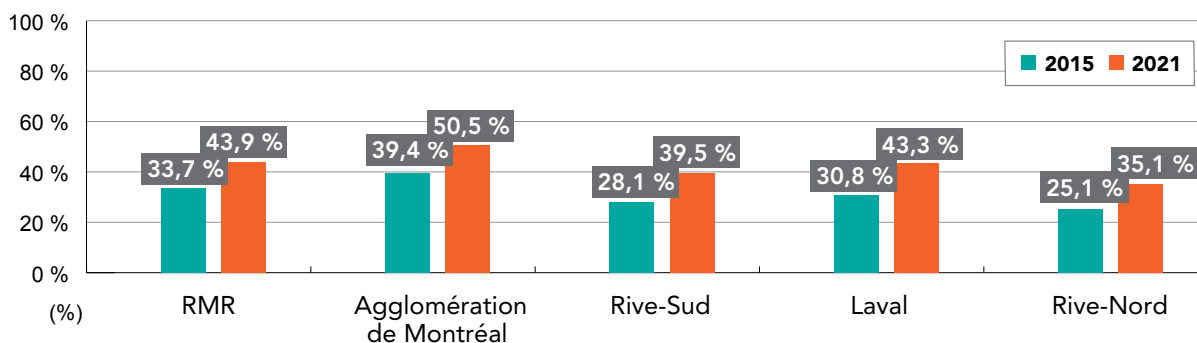
En 2015, pour un ménage dont le revenu brut correspondait au revenu médian des ménages locataires de la région (43 000 \$), les paiements hypothécaires associés à l'achat d'une copropriété au prix médian du marché (240 000 \$) correspondaient à 33,7 % de son revenu, ce qui se situait près du seuil d'abordabilité de 30 %. Cette proportion variait entre 25 % et 40 % selon le secteur géographique de la région.

En 2021, un ménage dont le revenu brut correspond au revenu médian des ménages locataires de la région (50 000 \$) aurait maintenant dû consacrer 43,9 % de son revenu brut pour les paiements hypothécaires d'une copropriété au prix médian du marché (375 000 \$). Cette proportion varie entre 35 % et 50 % selon le secteur de la région.

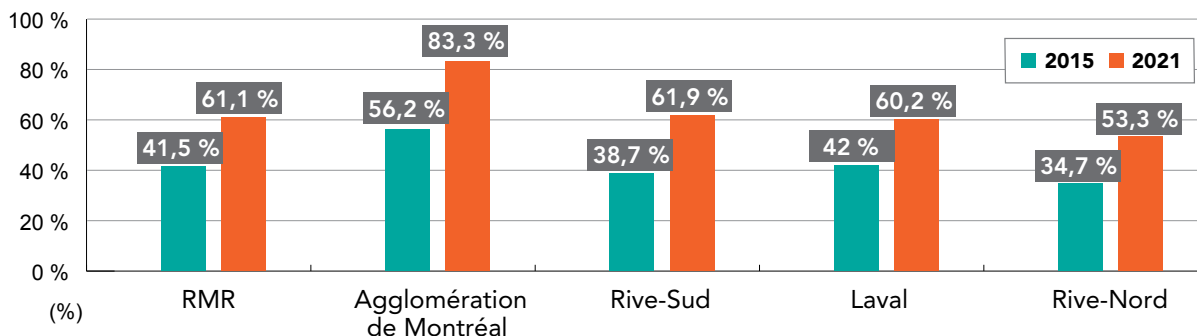
Pour l'achat d'une maison unifamiliale au prix médian du marché, le ménage locataire moyen (c'est-à-dire dont le revenu brut correspond au revenu médian des ménages locataires de la région) aurait dû, en 2021, consacrer 61,1 % de ses revenus bruts pour les paiements hypothécaires, contre 41,5 % en 2015.

FIGURE 61
PART DU REVENU BRUT QU'UN MÉNAGE LOCATAIRE AU REVENU MÉDIAN DEVRAIT CONSACRER AUX PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES POUR L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ AU PRIX MÉDIAN DU MARCHÉ, 2015 ET 2021

COPROPRIÉTÉ



MAISONS UNIFAMILIALE



Notes : Calculs basés sur la mise de fonds minimale (5 % du prix d'achat pour les propriétés de 500 000 \$ et moins et 5 % de la première tranche de 500 000 \$ du prix d'achat et 10 % du reste du prix d'achat pour les propriétés de plus de 500 000 \$); sur le prix de vente médian sur le réseau CENTRIS d'une maison unifamiliale et d'une copropriété au 4^e trimestre 2015 et 2021; sur les taux de prêts hypothécaires ordinaires, terme de 5 ans au 4^e trimestre 2015 et 2021 (SCHL); et sur le revenu brut médian des ménages locataires non-étudiants et ne demeurant pas dans un logement subventionné en 2015 (43 000 \$) et en 2021 (estimé par la SCHL à 50 000 \$).

Peu de logements abordables pour les ménages locataires cherchant à accéder à la propriété

Pour un ménage locataire désirant accéder à la propriété, l'offre de logements pouvant être qualifiés d'abordables, soit dont le paiement hypothécaire n'excède pas les 30 % du revenu, est désormais très limitée.

En 2021, pour les ménages locataires de la région faisant partie des 60 % les moins fortunés (gagnants 59 000 \$ et moins par année), il n'est à toute fin pratique pas possible d'acquérir une maison unifamiliale qui leur soit abordable (dont le paiement hypothécaire représenterait moins de 30 % de leur revenu) sur l'île de Montréal, quelle que soit la catégorie de prix des maisons sur le marché (décile de prix). Même pour un ménage ayant un revenu de 100 000 \$ – qui ferait ainsi partie des 20 % des ménages locataires les mieux nantis – seules 30 % des maisons mises en vente sur l'île de Montréal pourraient être considérées comme abordables.

Toujours sur l'île de Montréal, aucune catégorie de copropriétés n'est abordable pour un ménage gagnant moins de 48 000 \$. Pour un ménage qui gagnerait 76 000 \$ – qui ferait ainsi partie des 40 % de ménages locataires les plus fortunés – c'est seulement la moitié des copropriétés vendues en 2021 sur l'île de Montréal qui lui seraient abordables.

TABLEAU 3
REVENU TOTAL DES MÉNAGES LOCATAIRES PAR QUINTILE DE REVENU, RMR DE MONTRÉAL, 2021

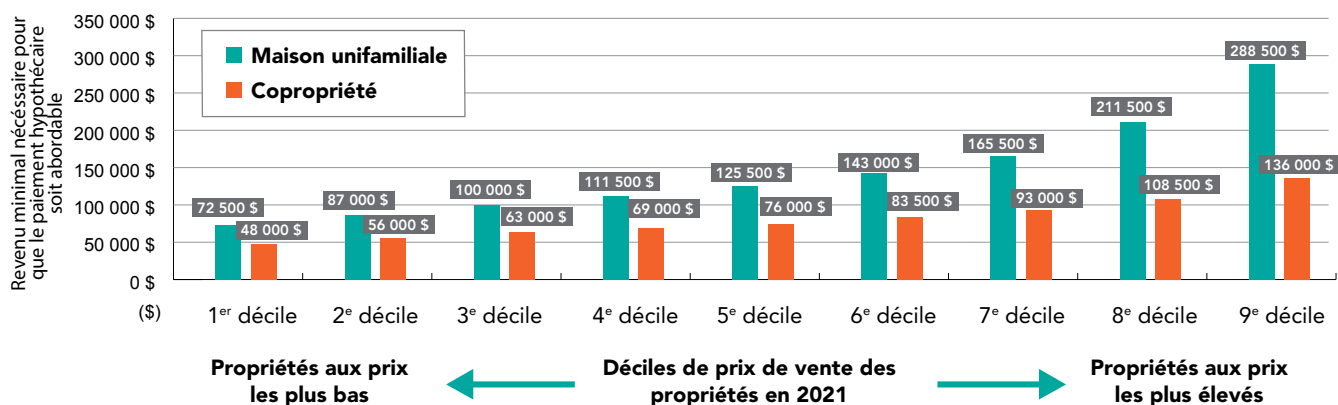
Ménages locataires par quintile de revenu	Quintile inférieur : 25 000 \$ et moins
	Deuxième quintile : 25 000 \$ à 42 000 \$
	Troisième quintile : 42 000 \$ à 59 000 \$
	Quatrième quintile : 59 000 \$ à 81 000 \$
	Quintile supérieur : 81 000 \$ et plus

Note : Les ménages considérés sont les ménages locataires hors logement subventionné et non étudiants. Les quintiles regroupent les ménages locataires de la région en cinq groupes de poids démographique équivalent, en fonction de leur revenu (du quintile de revenu inférieur au quintile de revenu supérieur).

Source : Estimation de la SCHL à partir du Recensement 2016.

FIGURE 62
REVENU (\$) MINIMAL NÉCESSAIRE AFIN QU'UN MÉNAGE CONSACRE MOINS DE 30 % AUX PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES, SELON LE DÉCILE DE PRIX DES LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ EN 2021

ÎLE DE MONTRÉAL



Note : Paiements hypothécaires calculés sur la base d'une mise de fonds de 5 %, amortissement de 25 ans à un taux d'intérêt fixe de 3,4 % et sur le prix de vente des propriétés compilé par JLR en 2021. Les déciles partagent les propriétés (copropriétés et maisons unifamiliales) vendues en 2021 en dix groupes égaux en fonction du prix de vente. À titre d'exemple, 136 000 \$ était le revenu brut minimal nécessaire pour l'achat d'une copropriété parmi les 10 % les plus chères, sans que 30 % et plus du revenu doivent être consacrés aux paiements hypothécaires.

Source : SCHL à partir des données de JLR. Traitement : CMM, 2022.

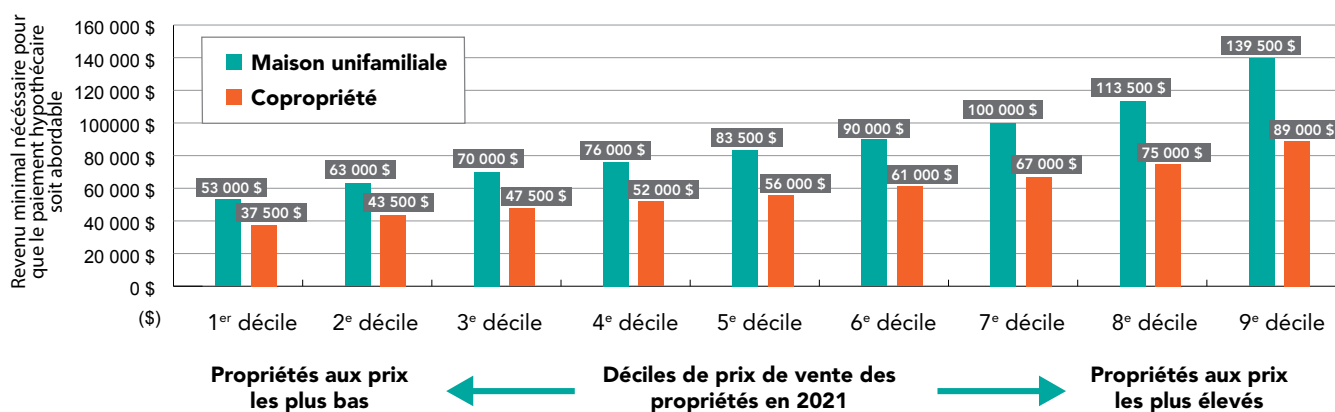
Dans les secteurs métropolitains situés à l'extérieur de l'île de Montréal, les prix de vente plus bas offrent davantage de possibilités en matière d'accession à la propriété. Toutefois, une proportion non négligeable de ménages locataires de la région peuvent difficilement s'y acheter un logement qui leur sera abordable.

Ainsi, pour les ménages locataires gagnant moins de 53 000 \$ – c'est le cas pour plus de 40 % des ménages locataires de la région – aucune catégorie de maisons unifamiliales vendues en banlieue en 2021 ne leur aurait été abordable. Par contre, pour les ménages dont le revenu est de 100 000 \$ – c'est

le cas de moins de 20 % des ménages locataires de la région – 70 % des maisons mises en vente en 2021 dans les secteurs métropolitains situés en périphérie de l'île de Montréal leur auraient été abordables.

En ce qui concerne les copropriétés, la majorité de celles-ci peuvent être qualifiées d'abordables pour les ménages ayant un revenu de 60 000 \$ et plus. Par contre, pour les 40 % de ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 42 000 \$), pratiquement toutes les catégories de copropriétés demeurent inabordables.

FIGURE 63
REVENU (\$) MINIMAL NÉCESSAIRE POUR NE PAS CONSACRER PLUS DE 30 % AUX PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES, SELON LE DÉCILE DE PRIX DES LOGEMENTS*, 2021
RMR DE MONTRÉAL HORS ÎLE DE MONTRÉAL



Note : Paiements hypothécaires calculés sur la base d'une mise de fonds de 5 %, amortissement de 25 ans à un taux d'intérêt fixe de 3,4 % et sur le prix de vente des propriétés compilé par JLR en 2021. Les déciles partagent les propriétés (copropriétés et maisons unifamiliales) vendues en 2021 en dix groupes égaux en fonction du prix de vente. À titre d'exemple, 89 000 \$ était le revenu brut minimal nécessaire pour l'achat d'une copropriété parmi les 10 % les plus chères, sans que 30 % et plus du revenu doivent être consacrés aux paiements hypothécaires.

Source : SCHL à partir des données de JLR. Traitement : CMM, 2022.

ENCADRÉ 6

LES COPROPRIÉTÉS DÉTENUES PAR DES NON-RÉSIDENTS

Un phénomène qui demeure relativement marginal à l'extérieur du secteur centre-ville/ Île-des-Sœurs

Au milieu des années 2010, les gouvernements de l'Ontario et de la Colombie-Britannique ont identifié comme l'un des facteurs favorisant la forte hausse du prix de l'immobilier sur leur territoire l'achat de propriétés résidentielles par des acheteurs étrangers.

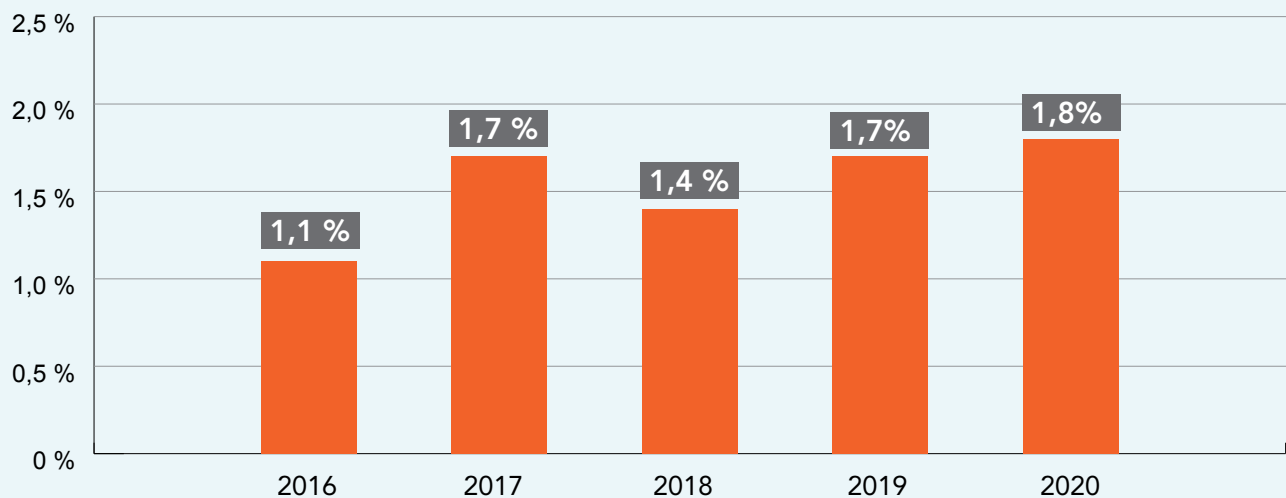
En août 2016, afin de limiter ce type de spéculation immobilière, le gouvernement de la Colombie-Britannique a instauré une taxe sur l'achat de propriétés par des non-résidents. Cette taxe, qui s'applique dans différentes régions de la province, dont celle de Vancouver, est passée de 15 %, en 2016, à 20 %, en 2018²⁸. En Ontario, la province a mis en place, en avril 2017, une taxe de 15 % applicable à l'achat ou à l'acquisition d'un bien résidentiel situé dans la région élargie du Golden Horseshoe (REGH),

ou d'un intérêt dans un tel bien, par des particuliers qui ne sont pas citoyens ou résidents permanents du Canada ou par des sociétés étrangères (entités étrangères) et des fiduciaires imposables²⁹.

En 2020, respectivement 7,2 % et 6,2 % des appartements en copropriété des régions de Vancouver et de Toronto appartenait à des non-résidents³⁰.

Dans le Grand Montréal, selon les estimations de la SCHL portant sur 2020, environ 1,8 % des logements en copropriété³¹ était détenu par des non-résidents. Depuis 2017, cette proportion a relativement peu fluctué.

FIGURE 64
PROPORTION D'APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DÉTENUS PAR DES NON-RÉSIDENTS*,
RMR DE MONTRÉAL



*Le terme « non-résident » est défini comme toute personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada.

Source : SCHL, *Enquête sur les appartements en copropriété 2020*. Traitement : CMM, 2022.

²⁸ Gouvernement de la Colombie-Britannique.

²⁹ Gouvernement de l'Ontario, ministère des Finances.

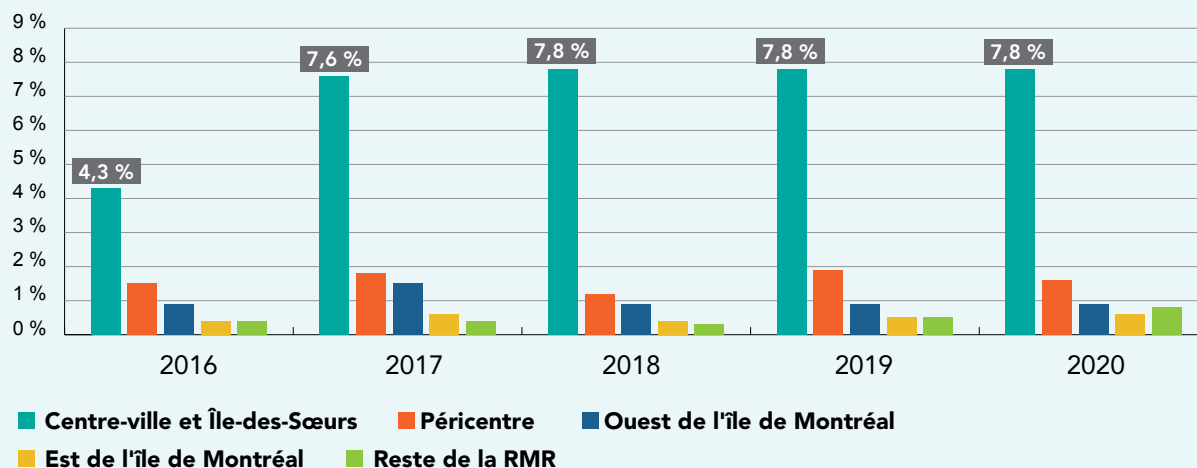
³⁰ Ces données proviennent du Programme de la statistique du logement canadien de Statistique Canada. Ce programme ne couvre toutefois pas la région de Montréal. Pour cette raison, nous utilisons les données de la SCHL, moins exhaustives, pour suivre la situation dans la région de Montréal.

³¹ Les données de la SCHL sur les propriétés détenues par des non-résidents ne portent que sur les copropriétés. Les données du Programme de la statistique du logement canadien de Statistique Canada montrent que dans plusieurs RMR Canadiennes, c'est dans le marché de la copropriété que l'on retrouve les plus fortes proportions de propriétés détenues par des non-résidents.

C'est dans le secteur regroupant le centre-ville et l'Île-des-Sœurs que se retrouve la plus forte proportion de copropriétés détenues par des non-résidents, soit 7,8 %. Cette proportion est

de 1,6 % dans les autres quartiers centraux de Montréal, de 0,9 % dans l'Ouest de l'île de Montréal, de 0,6 % dans l'Est de l'île de Montréal et enfin, de 0,8 % dans les autres secteurs de la RMR.

FIGURE 65
PROPORTION D'APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DÉTENUS PAR DES NON-RÉSIDENTS*
PAR ZONE DE LA RMR DE MONTRÉAL



*Personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada.

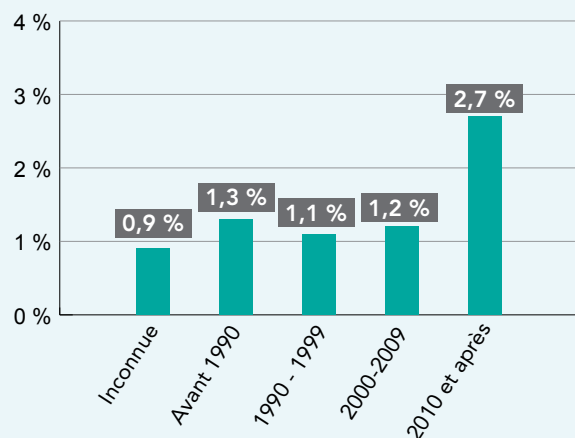
Source : SCHL, Enquête sur les appartements en copropriété 2020. Traitement : CMM, 2022.

Les appartements en copropriété détenus par des non-résidents se retrouvent en plus forte proportion dans des immeubles récents et de grande taille, catégorie d'immeubles très présente dans le secteur du centre-ville et de l'Île-des-Sœurs.

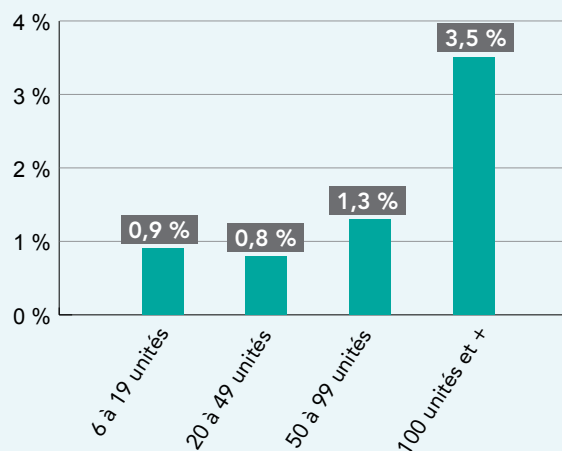
Ainsi, 2,7 % des appartements en copropriété situés dans des immeubles construits depuis 2010 sont détenus par des non-résidents et c'est le cas de 3,5 % de ceux situés dans des immeubles de 100 unités et plus.

FIGURE 66
PROPORTION D'APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ DÉTENUS PAR DES NON-RÉSIDENTS DANS LA
RMR DE MONTRÉAL :

SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE



SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE



*Personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada.

Source : SCHL, Enquête sur les appartements en copropriété 2020. Traitement : CMM, 2022.

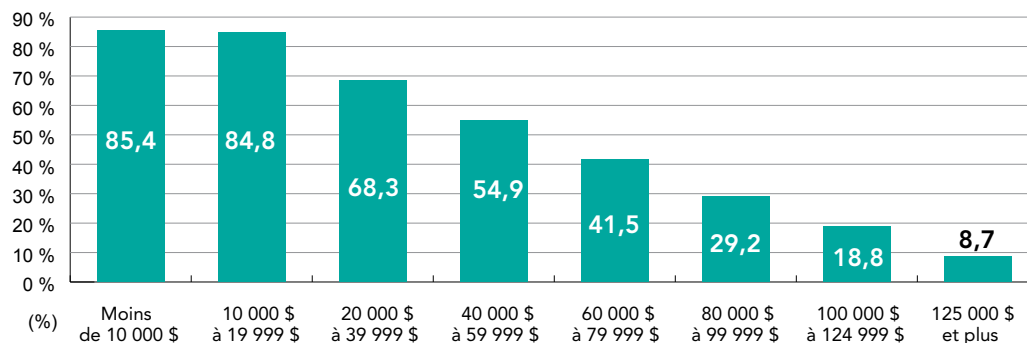
3.3.2 L'ABORDABILITÉ SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Demeurer en logement locatif est l'une des premières étapes dans la trajectoire résidentielle de nombreux habitants du Grand Montréal. Certains ménages choisissent ce mode d'occupation à plus long terme, mais d'autres y sont contraints pour des raisons financières. Pour ces derniers, le fait de consacrer une proportion trop élevée de leur revenu au logement peut avoir des impacts directs sur leur qualité de vie et leur santé.

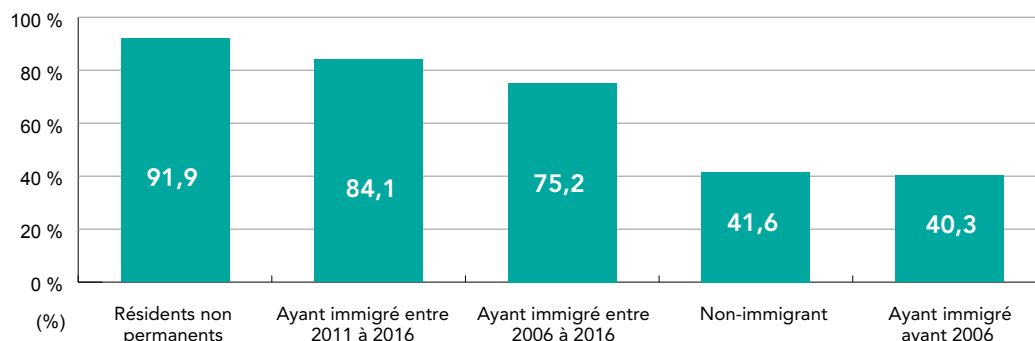
La propension à être locataire est particulièrement élevée chez les ménages à plus faible revenu, qui regroupent à la fois de nombreux jeunes, des immigrants récents ou des résidents non permanents, mais également chez plusieurs autres types de ménages pouvant vivre une situation de précarité économique plus permanente.

FIGURE 67
PROPORTION DES MÉNAGES LOCATAIRES, CMM, 2016

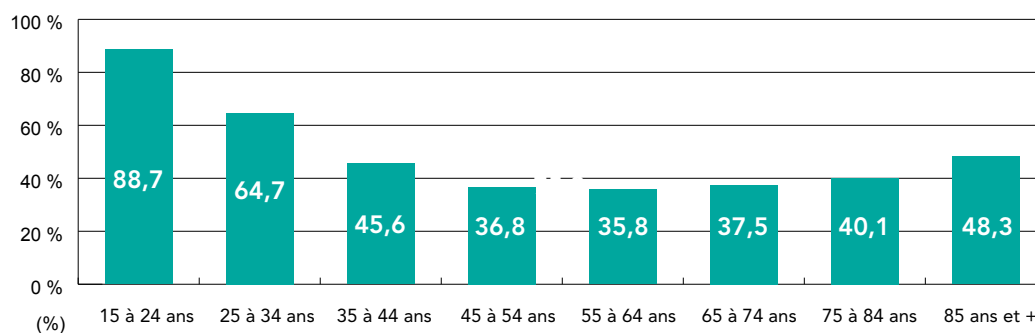
SELON LE REVENU BRUT



SELON LE STATUT D'IMMIGRANT



SELON LE GROUPE D'ÂGE



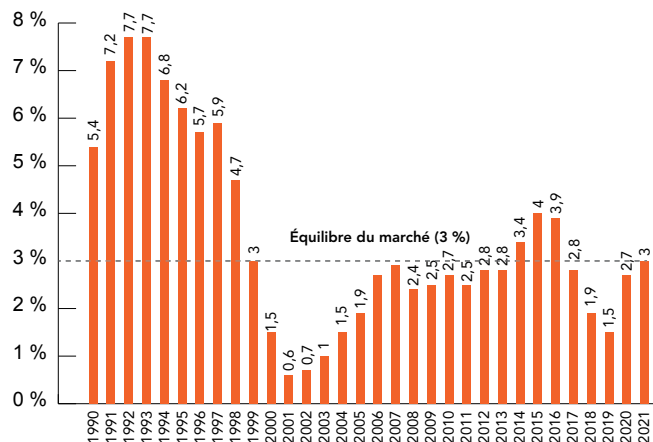
Malgré l'augmentation du nombre de mises en chantier, la disponibilité de logements locatifs demeure faible hors de l'île de Montréal

Le taux d'inoccupation, soit la proportion de 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. Malgré la régulation des loyers au Québec, un faible taux d'inoccupation tend à mettre une pression à la hausse sur le coût des loyers.

À la suite de la pénurie de logements locatifs du début des années 2000, le taux d'inoccupation avait progressivement augmenté dans le Grand Montréal avant de connaître, entre 2016 et 2019, une autre période de baisse rapide. Ce nouvel épisode de rareté de logements locatifs s'explique notamment par la forte hausse du solde de la migration internationale (voir p. 11), soutenue en particulier par l'augmentation marquée du nombre d'immigrants non permanents (travailleurs temporaires, étudiants étrangers, etc.).

En 2020 et 2021, le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté comparativement à 2019, passant de 1,5 % à 2,7 % puis à 3 %. Cette hausse est attribuable au contexte pandémique, qui a fortement affecté la demande de logements locatifs dans la ville de Montréal, et en particulier au centre-ville de la métropole. La fermeture des frontières et des campus universitaires a fait chuter la demande en logements locatifs auprès des travailleurs temporaires et des étudiants, notamment des étudiants étrangers. De plus, la fermeture des frontières a également fait décliner la demande de logements destinés à une clientèle touristique (Airbnb, VRBO, etc.) – aussi essentiellement concentrés au centre-ville – dont certains semblent avoir été remis sur le marché locatif traditionnel (voir p. 91). Hors de l'île de Montréal, les taux d'inoccupation des logements demeurent toujours très bas, sous le seuil d'équilibre de 3 %.

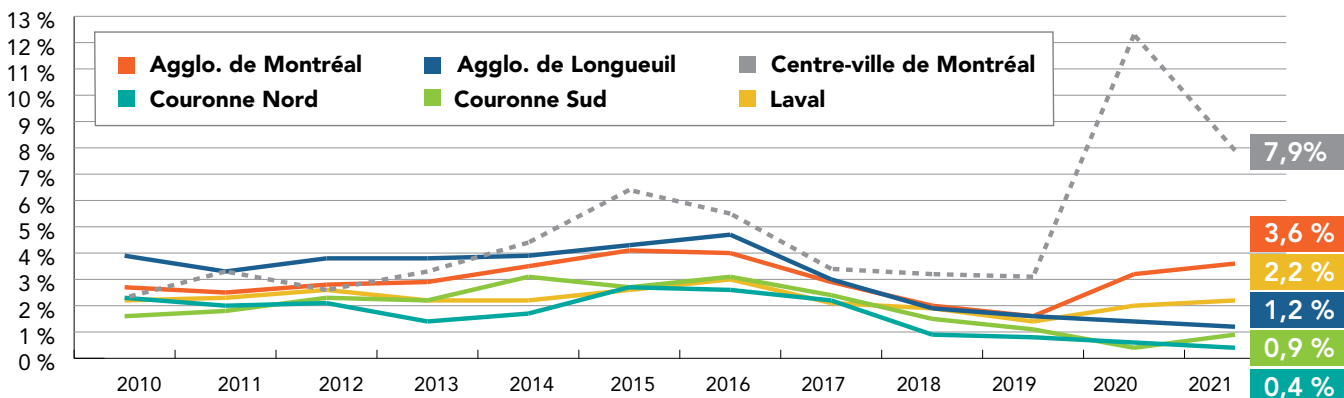
FIGURE 68
TAUX D'INOCUPATION (%) DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS, CMM, 1990-2021



Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif, 1990 à 2021*. Traitement : CMM, 2022.

FIGURE 69
TAUX D'INOCUPATION (%) DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS, DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM ET LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL, 2010-2021



Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif, 2010 à 2021*. Traitement : CMM, 2022.

En périphérie de l'île de Montréal, la pénurie de logements locatifs pouvant convenir aux ménages à plus faible revenu ou aux familles se poursuit

Entre 2015 et 2019, les taux d'inoccupation étaient en diminution dans la région, quelle que soit la gamme de loyer.

En 2020, la pandémie a toutefois changé la donne, en particulier au centre-ville de Montréal et dans certains secteurs de Laval, où s'installent chaque année de nombreux immigrants temporaires (étudiants étrangers, travailleurs temporaires, etc.). Dans ces secteurs, plusieurs logements à loyer supérieur sont restés inoccupés en raison de la fermeture des frontières.

En 2021, sur l'île de Montréal, avec le retour progressif de l'activité au centre-ville, les taux d'inoccupation

des logements à loyer supérieur ont diminué. En revanche, la disponibilité des logements locatifs à loyer plus modeste a augmenté. Il est fort possible que les taux d'inoccupation pour cette gamme de loyers rediminuent avec la levée de l'ensemble des restrictions limitant l'immigration internationale.

À l'extérieur de l'île de Montréal, la pénurie de logements locatifs pouvant convenir aux ménages à plus faible revenu se poursuit : le taux d'inoccupation des logements de moins de 750 \$ n'atteint pas 1 % et ne dépasse pas les 1,3 % pour les logements dont le loyer se situe entre 750 \$ et 940 \$.

FIGURE 70
TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR TERCILE DE LOYER*, CMM, DE 2015 À 2021

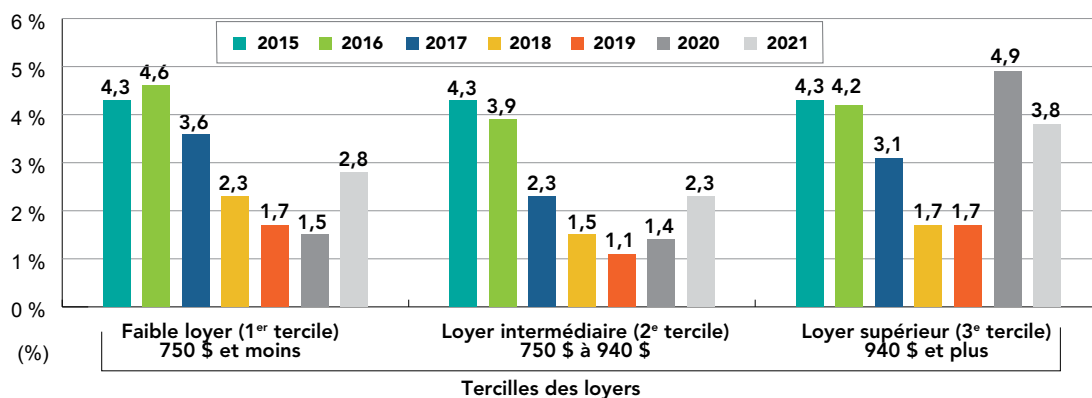
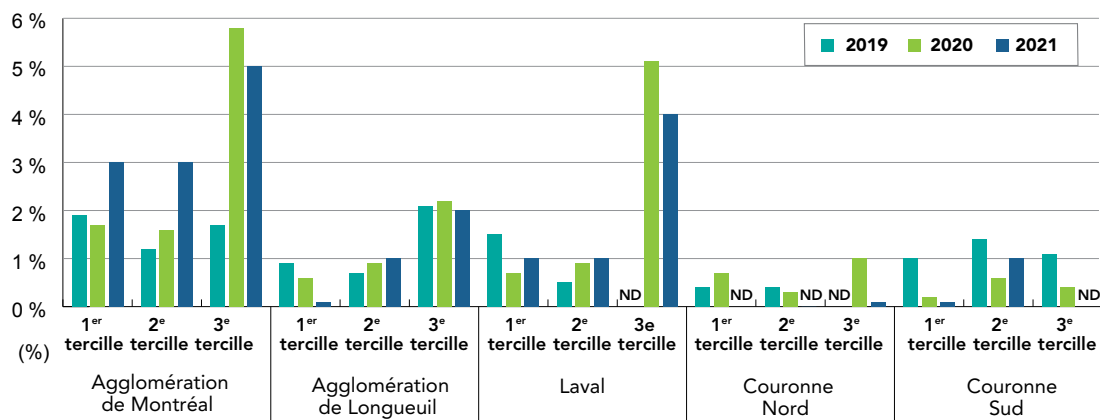


FIGURE 71
TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS PAR TERCILE DE LOYER*, DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM, DE 2019 À 2021



Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif*. Traitement : CMM, 2022.

Faible taux d'inoccupation pour les logements locatifs de taille adaptée aux familles avec enfants

Entre 2015 et 2019, la région a également connu une diminution constante du taux d'inoccupation, quelle que soit la taille des logements. Ce taux a toutefois augmenté en 2020 pour toutes les tailles de logements, mais une fois encore, il semble s'agir d'une situation ponctuelle, causée par la forte hausse des taux au centre-ville de Montréal, ainsi que dans certains secteurs de Laval.

En 2021, le taux d'inoccupation des petits logements (studios et logements avec une seule chambre à coucher) a continué d'augmenter, mais le taux d'inoccupation des logements de deux chambres

est demeuré stable et celui des logements de trois chambres et plus a diminué.

En ce qui concerne les logements locatifs de trois chambres et plus, catégorie qui ne représente que 20,1 % de l'ensemble du parc locatif de la région et qui peut davantage convenir aux familles avec plus d'un enfant, le taux d'inoccupation est demeuré, depuis le début de la pandémie, sous 1,5 % dans tous les secteurs de la CMM, à l'exception de l'agglomération de Montréal, où il se chiffre à 2,8 %.

FIGURE 72
TAUX D'INOCUPATION (%) DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS, SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES, CMM, DE 2015 À 2021

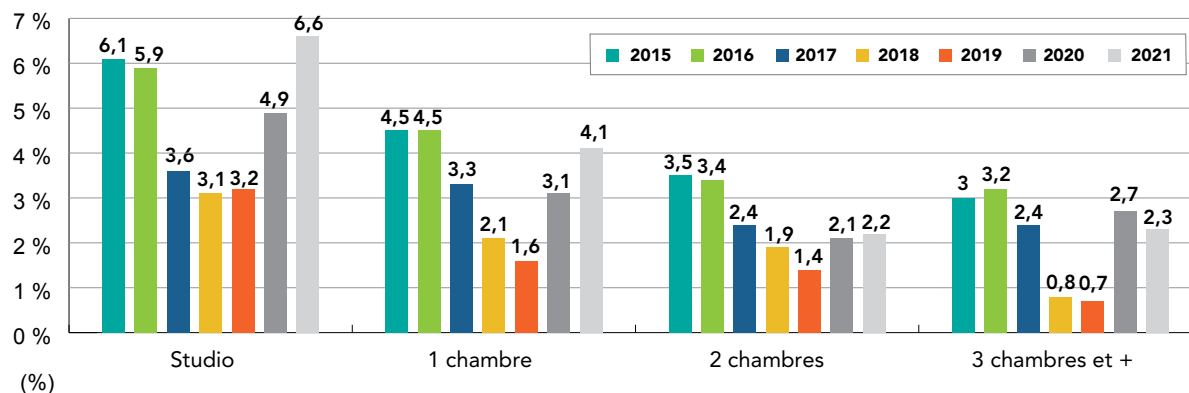
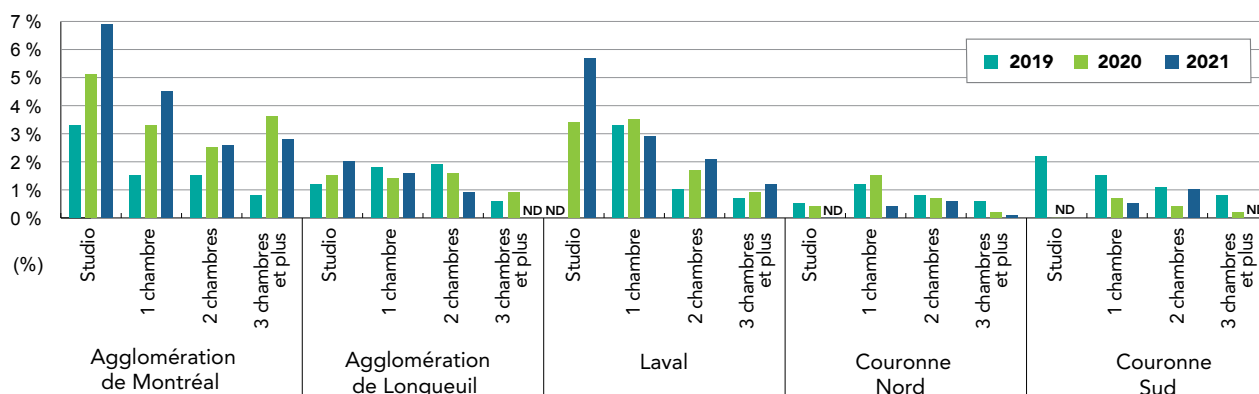


FIGURE 73
TAUX D'INOCUPATION (%) DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS, SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES, DANS LES CINQ SECTEURS DE LA CMM, DE 2019 À 2021



Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif*. Traitement : CMM, 2022.

LA LOCATION À COURT TERME

Avant la pandémie, plus de 20 000 logements ou chambres étaient annoncés sur les sites de location à court terme

Depuis quelques années, la location de logements à court terme, destinée à une clientèle de passage, a pris de l'ampleur dans les grandes métropoles du monde et le Grand Montréal ne fait pas figure d'exception.

Bien que des réglementations aient été récemment mises en place afin d'encadrer la location à court terme, cette pratique prive le marché locatif traditionnel de longue durée d'un nombre important de logements et amplifie ainsi la rareté de logements pour les familles et l'ensemble des ménages de la région.

Au 3^e trimestre 2019, soit quelques mois avant le début de la pandémie, c'est un peu plus de 21 000 logements ou chambres du Grand Montréal

qui étaient annoncés sur les principaux sites web de location à court terme comme Airbnb et VRBO.

Avec les restrictions relatives aux déplacements liées à la COVID-19, ce nombre est toutefois tombé à un peu moins de 11 000 au 3^e trimestre 2021. Pour 79 % des annonces, la location portait sur le logement complet, 20 % des annonces concernaient la location d'une chambre et 1 % la location d'une chambre partagée.

Les logements complets mis en location à court terme sont généralement de petite taille : 13 % sont des studios, 45 % sont des appartements d'une seule chambre, 26 % sont des appartements de deux chambres et 16 % sont des logements de plus de deux chambres.

Les logements ou chambres destinés à la location à court terme se retrouvent aujourd'hui sur l'ensemble du territoire métropolitain, bien qu'ils soient davantage concentrés dans les quartiers centraux de Montréal :

- Près du tiers (3 469) se retrouvent dans l'arrondissement Ville-Marie ;
- 20,9 % (2 282) dans l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal ;
- 36,8 % (4 016) dans le reste de l'agglomération de Montréal ;
- 4,8 % (528) dans l'agglomération de Longueuil ;
- 3,5 % (386) à Laval ;
- 1,5 % (160) dans la couronne Nord ;
- 0,7 % (75) dans la couronne Sud.

Avec la pandémie, le nombre de logements ou de chambres destinés à la location à court terme a toutefois fortement diminué dans la région, et ce, en particulier sur l'île de Montréal.

Dans ce secteur, ils ont diminué de plus de 50 % entre le 3^e trimestre 2019 et 2021.

FIGURE 74
LOGEMENTS DESTINÉS À LA LOCATION À COURT TERME PAR TYPE, CMM

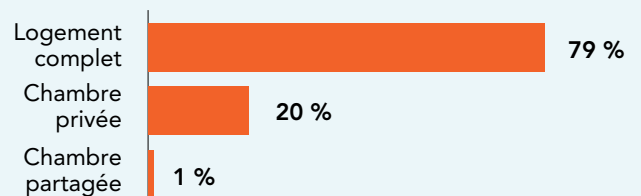
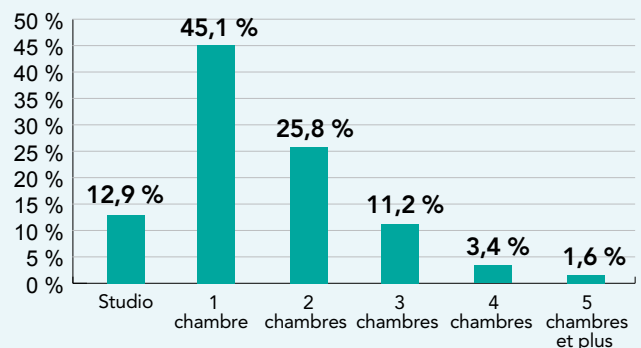
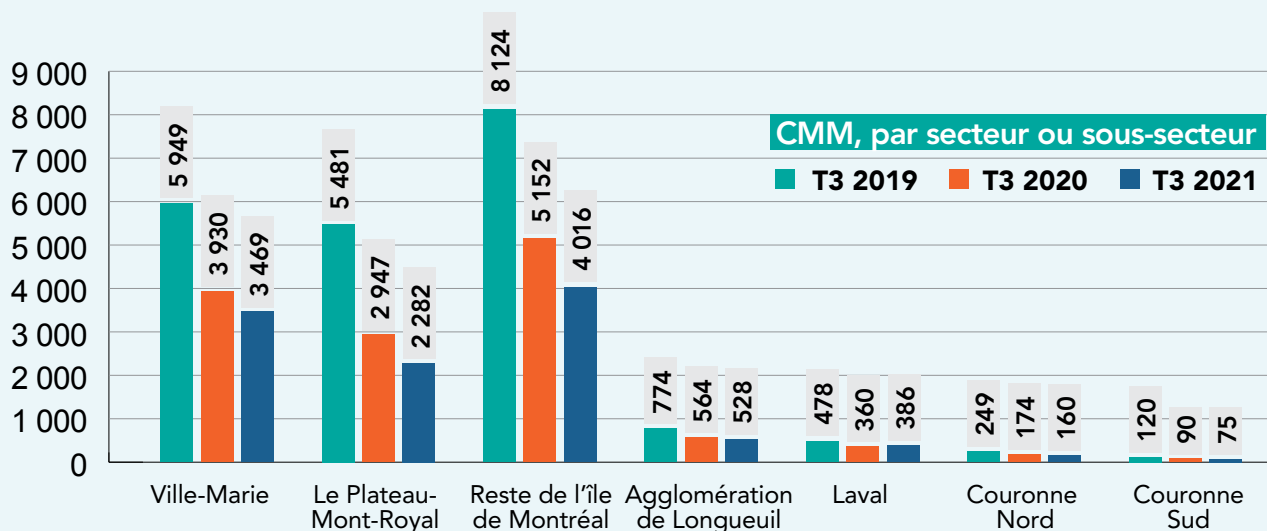
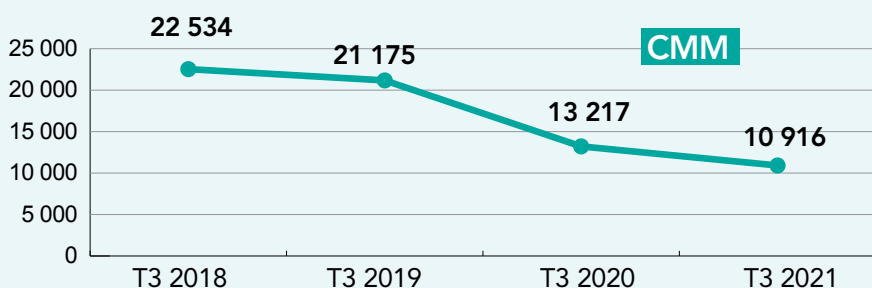


FIGURE 75
LOGEMENTS DESTINÉS À LA LOCATION À COURT TERME PAR TAILLE DE LOGEMENT, CMM



Il est probable que certains de ces logements aient été remis sur le marché de la location de longue durée, ce qui pourrait en partie expliquer l'augmentation, depuis 2020, de la disponibilité des logements locatifs sur le marché traditionnel, sur l'île de Montréal.

FIGURE 76
NOMBRE DE LOGEMENTS OU DE CHAMBRES DESTINÉS À LA LOCATION À COURT TERME
DANS LE GRAND MONTRÉAL, 2018 À 2021



Source : AIRDNA Marketminder. Traitement : CMM, 2021.

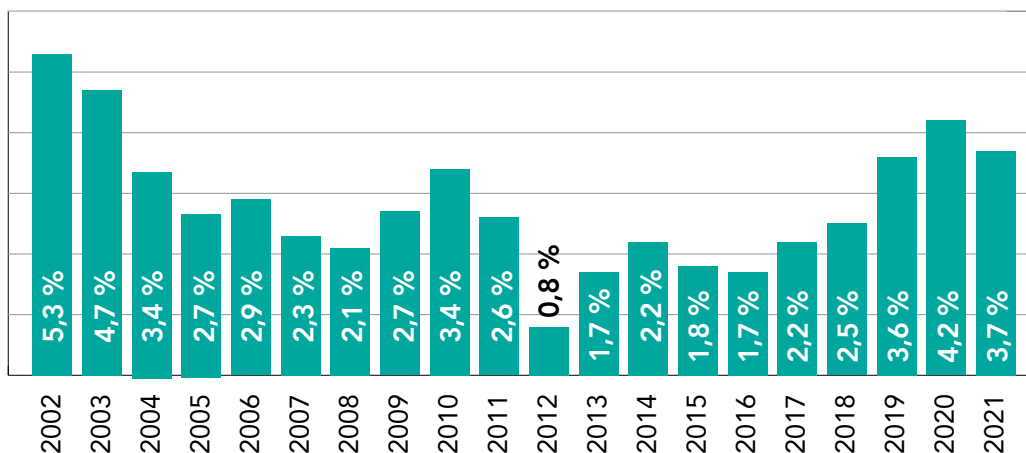
L'augmentation des loyers demeure au-dessus de la moyenne des 20 dernières années

Entre 2020 et 2021, le loyer moyen dans la région a augmenté 3,7 %. Pour la troisième année consécutive, l'augmentation annuelle est nettement supérieure à la moyenne des 20 dernières années (2,8 % pour la période 2002 à 2021). À l'échelle des grands secteurs géographiques de la région, cette hausse a été de 4,7 % à Longueuil, de 3,7 % sur l'île de Montréal, d'environ 3,5 % dans les couronnes et de 2,7 % à Laval. Cette évolution du

prix des loyers porte sur l'ensemble des logements locatifs privés, qu'ils soient loués ou inoccupés, et ne prend pas en compte les logements construits au cours de l'année.

En 2021, le loyer moyen pour un logement de deux chambres sur le territoire de la CMM était de 935 \$, mais atteignait 1 140 \$ pour les logements inoccupés, donc disponibles à la location.

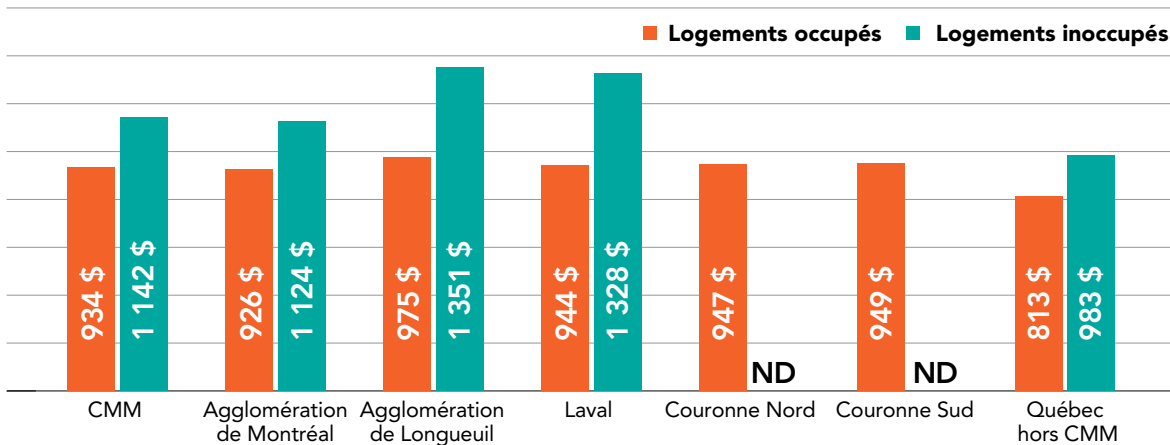
FIGURE 77
ESTIMATION DE L'ÉVOLUTION DU LOYER MOYEN, CMM, 2002 À 2021



Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif*. Traitement : CMM, 2022.

FIGURE 78
LOYER MOYEN DES LOGEMENTS OCCUPÉS OU INOCCUPÉS DE DEUX CHAMBRES, CMM, 2021



Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquête sur le marché locatif*, 2021. Traitement : CMM, 2022.

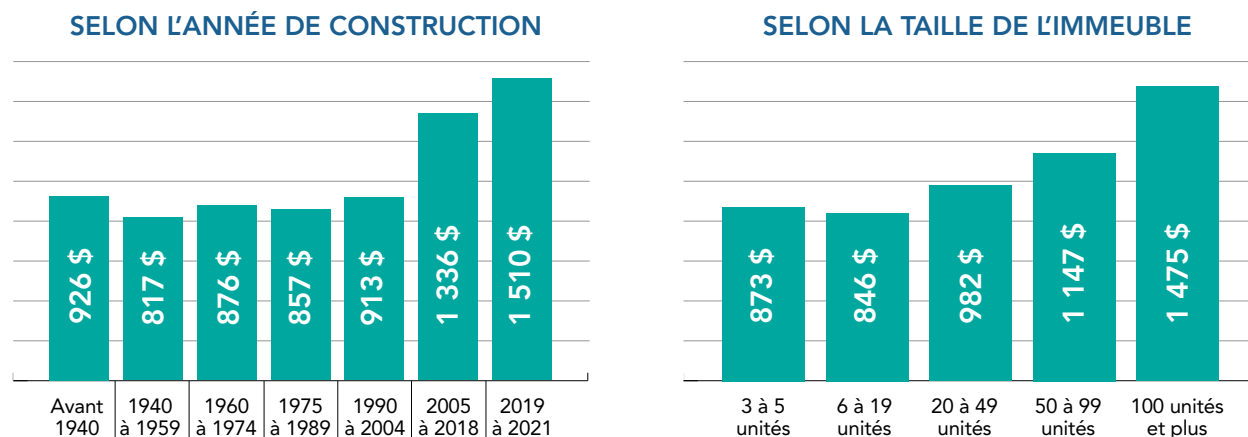
Des logements locatifs récents qui présentent des loyers moyens nettement supérieurs au reste du parc locatif

Les dernières années ont été caractérisées par une forte augmentation de la construction de logements locatifs dans la région (voir p. 65). Les nouveaux logements locatifs présentent toutefois des coûts de loyer nettement plus élevés que le reste du parc locatif. Alors que le prix moyen des loyers pour un logement de deux chambres est actuellement d'environ 930 \$, le coût moyen des

loyers des logement locatifs de deux chambres, construits au cours des deux dernières années se situe autour de 1 500 \$.

Les loyers sont également plus élevés dans les grands édifices de logements locatifs, dans lesquels se concentrent une grande partie des nouveaux logements locatifs.

FIGURE 79
LOYER MOYEN POUR UN LOGEMENT DE DEUX CHAMBRES, RMR DE MONTRÉAL, 2021



Source : SCHL, *Enquête sur le marché locatif 2021*. Traitement : CMM, 2022.

Se loger sans consacrer 30 % ou plus de son revenu brut au loyer : un défi de plus en plus difficile pour les ménages gagnant moins de 50 000 \$ par année

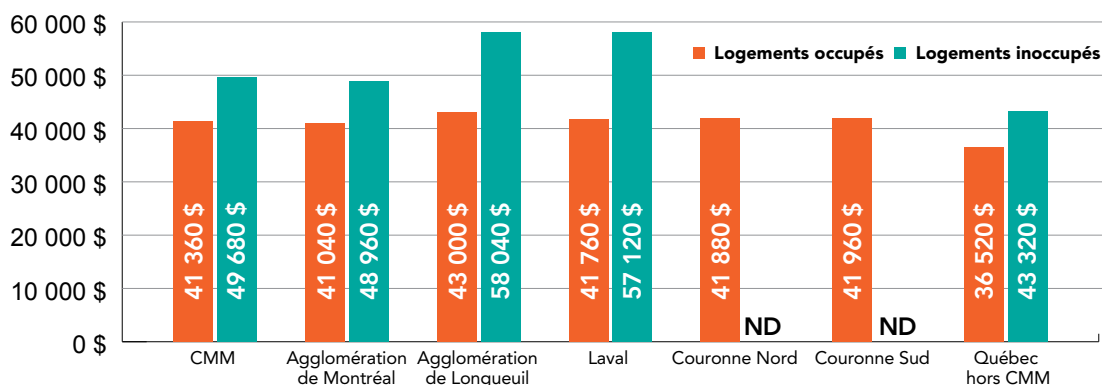
Les coûts liés à l'habitation représentent l'un des principaux postes de dépense pour la plupart des ménages. Il est considéré que ces derniers éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement lorsqu'ils doivent consacrer 30 % et plus de leur revenu brut pour se loger.

Actuellement, pour ne pas dépasser ce seuil, un ménage payant le loyer moyen d'un logement occupé de deux chambres sur le territoire de la

CMM (934 \$) et des frais mensuels d'électricité de 100 \$ devrait gagner un revenu brut d'au moins 41 000 \$. Ces résultats varient peu d'un secteur à l'autre de la CMM.

Pour un ménage devant payer le loyer moyen d'un logement inoccupé (1 142 \$) et des frais mensuels d'électricité de 100 \$, son revenu brut devrait être d'environ 50 000 \$.

FIGURE 80
ESTIMATION DU REVENU BRUT MINIMAL NÉCESSAIRE À UN MÉNAGE POUR PAYER LE LOYER MOYEN D'UN LOGEMENT DE DEUX CHAMBRES, SANS CONSACRER 30 % OU PLUS DE SON REVENU POUR SE LOGER*, SECTEURS DE LA CMM ET QUÉBEC HORS CMM, 2021



* La norme du 30 % porte sur le loyer brut, qui inclut l'ensemble des frais de logement. Pour ces estimations, nous avons pris l'hypothèse de logements dont les frais d'électricité seraient de 100 \$ par mois.

Source : SCHL, *Enquête sur le marché locatif 2021*. Traitement : CMM, 2022.

Près de 200 000 ménages locataires à faible revenu éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement

Pour les ménages à faible revenu, une hausse importante du loyer impacte directement la part du revenu qui pourra être consacrée à l'alimentation, aux médicaments, aux transports, aux activités de loisirs ou à l'épargne. En 2016, sur les 261 300 ménages locataires qui consacraient 30 % et plus de leur revenu au logement, 197 800 étaient à faible revenu. Ceux-ci représentaient

27,1 % de l'ensemble des ménages locataires. De plus, parmi ces ménages locataires à faible revenu ayant des problèmes d'abordabilité du logement, 112 100 ménages, soit 15 % des ménages locataires de la région, voyaient leur part consacrée au logement dépasser 50 % de leur revenu.

MÉNAGES LOCATAIRES DANS LA CMM
728 900

... CONSACRANT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU BRUT AU LOYER

261 300

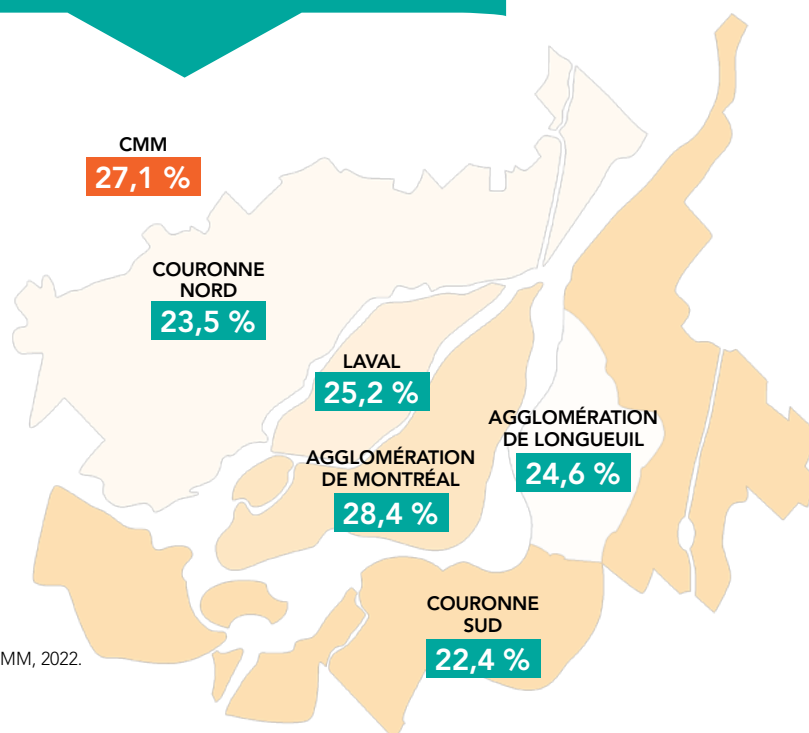
(35,9 % des ménages locataires)

... ET AYANT UN FAIBLE REVENU*

197 800

(27,1 % des ménages locataires)

CARTE 13
PART DES MÉNAGES LOCATAIRES À FAIBLE REVENU* QUI CONSACRENT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU BRUT POUR SE LOGER, PARMI L'ENSEMBLE DES MÉNAGES LOCATAIRES, 2016



*Faible revenu basé sur la Mesure de faible revenu après impôt (MRF-Apl) de Statistique Canada.

Certaines catégories de ménages locataires sont plus fortement touchées par, à la fois, des problèmes de pauvreté économique et des problèmes d'abordabilité du logement.

C'est le cas des ménages composés de résidents non permanents, qui regroupent des personnes nées à l'étranger, en attente ou non d'un statut d'immigrants (réfugiés, travailleurs temporaires, étudiants étrangers, etc.). Dans ce groupe, 55,3 % des ménages locataires sont à faible revenu et consacrent 30 % et plus de leur revenu pour se loger.

Les autres groupes de ménages locataires particulièrement touchés par des problèmes de pauvreté et d'abordabilité du logement sont :

- les ménages de moins de 25 ans (49,1 %) et les ménages d'étudiants (39,3 %) ;
- les ménages immigrants (29,1 %) et en particulier les immigrants récents (36,7 %) ;
- les ménages composés d'une seule personne, soutenus par un aîné (36 %) ou non (36,4 %) ;
- les ménages ayant une identité autochtone (33,4 %) ;
- les ménages de 55 ans et plus (28,6 %) ;
- les familles monoparentales dont le parent est une femme (28 %).

TABLEAU 4
CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES LOCATAIRES QUI SONT À FAIBLE REVENU* ET QUI CONSACRENT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU BRUT POUR SE LOGER, CMM, 2016

Ménages locataires à faible revenu consacrant 30 % et plus de leur revenu au coût du logement		
	Nombre de ménages	En proportion des ménages locataires de la catégorie
Type de ménage - total		
Ménages totaux	197 760	27,1 %
Ménages familiaux	57 680	17,6 %
Couples avec enfants	16 450	14,8 %
Couples sans enfants	15 045	14 %
Familles monoparentales	23 510	27,3 %
Femmes	19 670	28 %
Hommes	3 835	24,2 %
Familles multigénérationnelles	715	9,6 %
Autres types de familles	1 960	12,4 %
Ménages non familiaux	140 080	34,9 %
Une personne seulement	126 075	36,4 %
Femmes	65 255	36,2 %
Hommes	60 825	36,5 %
Deux personnes ou plus	14 005	25,8 %
Type de ménage - soutenu par un aîné		
Ménages soutenus par un aîné	41 920	28,1 %
Ménages familiaux	5 430	12,3 %
Ménages non familiaux	36 490	34,8 %
Une personne seulement	36 125	36 %
Type de ménage - non soutenu par un aîné		
Ménages non soutenus par un aîné	155 840	26,9 %
Ménages familiaux	52 250	18,4 %
Couples avec enfants	16 075	15,1 %
Couples sans enfants	11 690	14,8 %
Familles monoparentales	22 025	28,4 %
Familles multigénérationnelles	605	10,3 %
Autres types de familles	1 855	12,8 %
Ménages non familiaux	103 590	35 %
Une personne seulement	89 950	36,5 %
Deux personnes ou plus	13 645	27,4 %
Ascendance autochtone		
Ménages non autochtones	194 910	27,1 %
Ménages ayant une identité autochtone	2 850	33,4 %
Période d'immigration		
Ménages de non-immigrants	115 870	24,5 %
Ménages d'immigrants	66 080	29,1 %
Avant 2006	37 905	28,4 %
2006 à 2010	28 175	30,1 %
2011 à 2016	19 375	36,7 %
Résidents non permanents	15 810	55,3 %
Fréquentation scolaire		
Ménages non étudiants	151 020	24,8 %
Ménages étudiants	46 740	39,3 %
Groupe d'âge		
15 à 24 ans	23 475	49,1 %
25 à 34 ans	37 515	23,6 %
35 à 44 ans	31 915	22,8 %
45 à 54 ans	30 580	25,1 %
55 à 64 ans	32 350	29,2 %
65 à 74 ans	23 250	28,4 %
75 à 84 ans	13 320	28 %
85 ans et plus	5 350	27,2 %

*Faible revenu basé sur la Mesure de faible revenu après impôt (MRF-Apl) de Statistique Canada.

3. LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL

3.4 LES AUTRES CONDITIONS DU LOGEMENT

En plus de l'abordabilité, un ensemble d'autres conditions liées au logement peuvent avoir un impact direct sur la qualité de vie et la santé. C'est le cas de la qualité et de la salubrité des logements ; de l'accessibilité à des logements permettant de répondre aux besoins des personnes présentant des incapacités ; de l'accessibilité à des logements de taille convenable par rapport à la taille et la composition des ménages ; ou de l'accessibilité à des logements situés dans des milieux de vie sains.

3.4.1 QUALITÉ ET SALUBRITÉ DU LOGEMENT

Près de 58 000 ménages locataires demeurent dans des logements de mauvaise qualité

Un des effets directs du manque de logements abordables est que de nombreux ménages à faible revenu sont contraints de se loger dans des logements mal entretenus, voire insalubres. On retrouve dans la région 106 500 logements qui nécessitent des réparations majeures. Ceux-ci représentent 6,6 % des logements de la région.

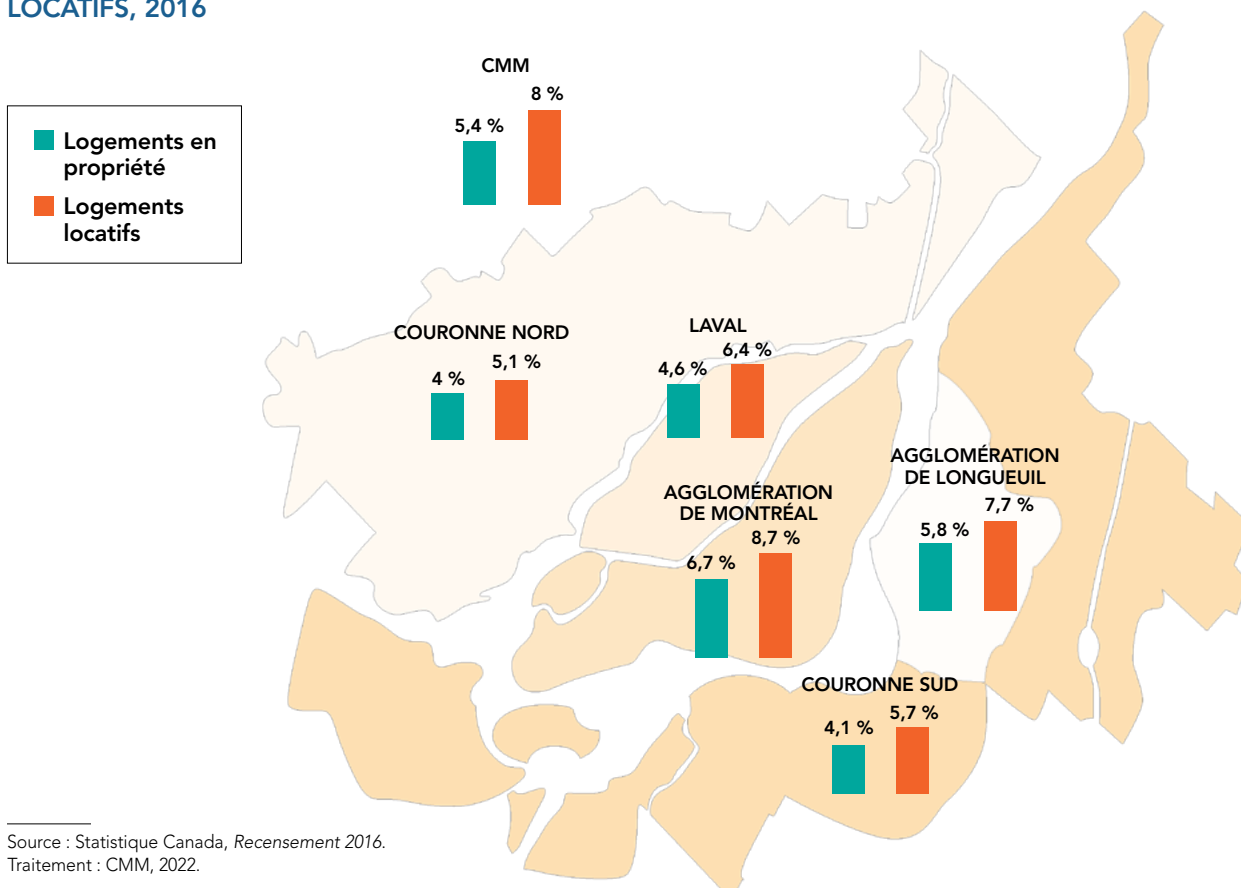
C'est dans le marché du locatif que l'on retrouve le plus grand nombre de logements nécessitant des réparations majeures, soit 58 300, ce qui représente 8 % de l'ensemble des logements locatifs. Parmi ces logements locatifs nécessitant des réparations majeures, 38,2 % sont habités par des ménages à faible revenu.

En ce qui concerne les logements habités par leur propriétaire, 48 200 nécessitent des réparations majeures, soit 5,4 % de cette catégorie de logements. Parmi ces logements nécessitant des réparations majeures, 9,8 % sont habités par des ménages propriétaires à faible revenu.

L'agglomération de Montréal, où le parc résidentiel est plus ancien, est le secteur de la région où est localisée la plus forte proportion de logements nécessitant des réparations majeures, suivi de près par l'agglomération de Longueuil, Laval et les deux couronnes.

CARTE 14

PART DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES, LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ OU LOCATIFS, 2016

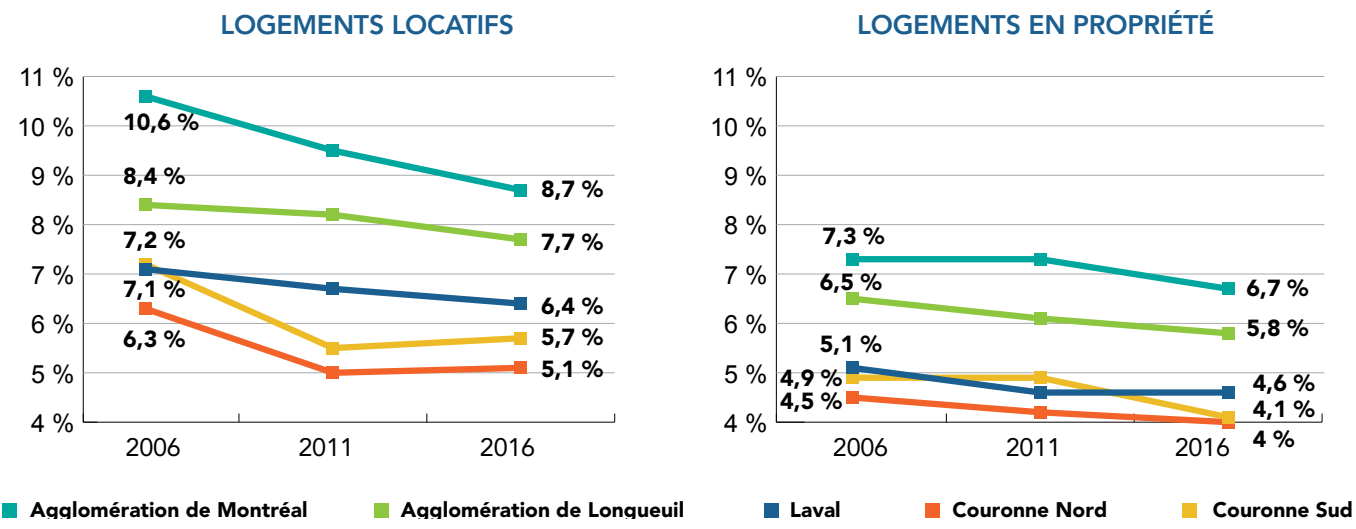


Source : Statistique Canada, Recensement 2016.
 Traitement : CMM, 2022.

La proportion de logements locatifs et de logements en propriété nécessitant des réparations majeures a toutefois diminué entre 2006 et 2016 dans les cinq secteurs de la CMM.

FIGURE 81

PART DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES, LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ OU LOCATIFS, 2006-2016



Sources : Statistique Canada, Recensement 2006 et 2016 et ENM 2011. Traitement : CMM, 2021

En plus du niveau d'entretien général, la salubrité d'un logement repose sur un ensemble d'autres facteurs dont :

- la présence de contaminants chimiques dans l'environnement intérieur (plomb, radon, amiante, etc.) ;
- la qualité de l'air (moisissures, humidité excessive) ;
- la présence d'animaux ou d'insectes indésirables (rongeurs, coquerelles, punaises, etc.) ;
- les habitudes des occupants (fumée de tabac dans l'environnement, entassement compulsif, gestion parasitaire inadéquate, etc.)³¹

Peu de données sont disponibles concernant la salubrité des logements dans le Grand Montréal. Toutefois, des données de l'Enquête sur la salubrité et l'abordabilité du logement à Montréal (SALAM), réalisée par le Centre Léa-Roback en 2014 démontrent qu'une proportion importante de ménages de l'agglomération de Montréal, et en particulier de ménages locataires, est touchée par des problèmes d'insalubrité.

Parmi l'ensemble des ménages locataires, ceux consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement sont ceux qui vivent dans une plus forte proportion dans des logements présentant des problèmes liés à l'insalubrité. À titre d'exemple, chez les ménages locataires consacrant moins de 30 % de leur revenu au logement, ils sont respectivement 14 % et 20 % à avoir rapporté la présence de traces d'infiltration d'eau ou la présence de moisissures, contre respectivement 20 % et 26 % chez les ménages locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement.

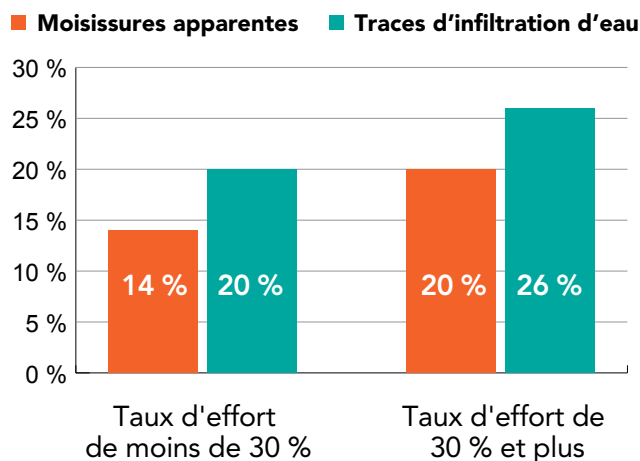
³¹ Direction régionale de santé publique de Montréal CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (2015). [Pour des logements salubres et abordables.](#)

TABLEAU 5
MÉNAGES RAPPORTANT LA PRÉSENCE DE CERTAINS INDICATEURS D'INSALUBRITÉ OU DE CONDITIONS DE LOGEMENT INADÉQUATES (%), ÎLE DE MONTRÉAL, JUIN 2014

	Propriétaires (%)	Locataires (%)
Coquerelles	0 %	5,5 %
Punaises	0,8 %	5,2 %
Rongeurs	8,5 %	9,5 %
Moisissures apparentes	3,9 %	15,2 %
Traces d'infiltration d'eau	7,8 %	20,2 %
Moisissures apparentes ou traces d'infiltration d'eau	10,9 %	28,2 %
Vermine ou humidité excessive	17,7 %	37,8 %
Température trop élevée	9,1 %	28,3 %
Température trop froide	6,5 %	19,2 %

Source : Centre Léa-Roback, SALAM 2014. Traitement : CMM, 2014.

FIGURE 82
MÉNAGES LOCATAIRES RAPPORTANT LA PRÉSENCE DE MOISSURES OU DE TRACES D'INFILTRATION D'EAU DANS LEUR LOGEMENT SELON LE TAUX D'EFFORT (%)*, ÎLE DE MONTRÉAL, JUIN 2014



* Taux d'effort: proportion du revenu brut consacrée au logement.

Source : Centre Léa-Roback, SALAM 2014. Traitement : CMM, 2021.

3.4.2 TAILLE ET SURPEUPLEMENT DU LOGEMENT

71 000 ménages locataires vivent en situation de surpeuplement

Une autre problématique qui touche un nombre important de ménages locataires du Grand Montréal est le surpeuplement du logement. Au Canada, il est considéré qu'un ménage réside dans un logement surpeuplé lorsque celui-ci comprend un nombre insuffisant de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage et qu'il ne rencontre pas la Norme nationale d'occupation (NNO)³².

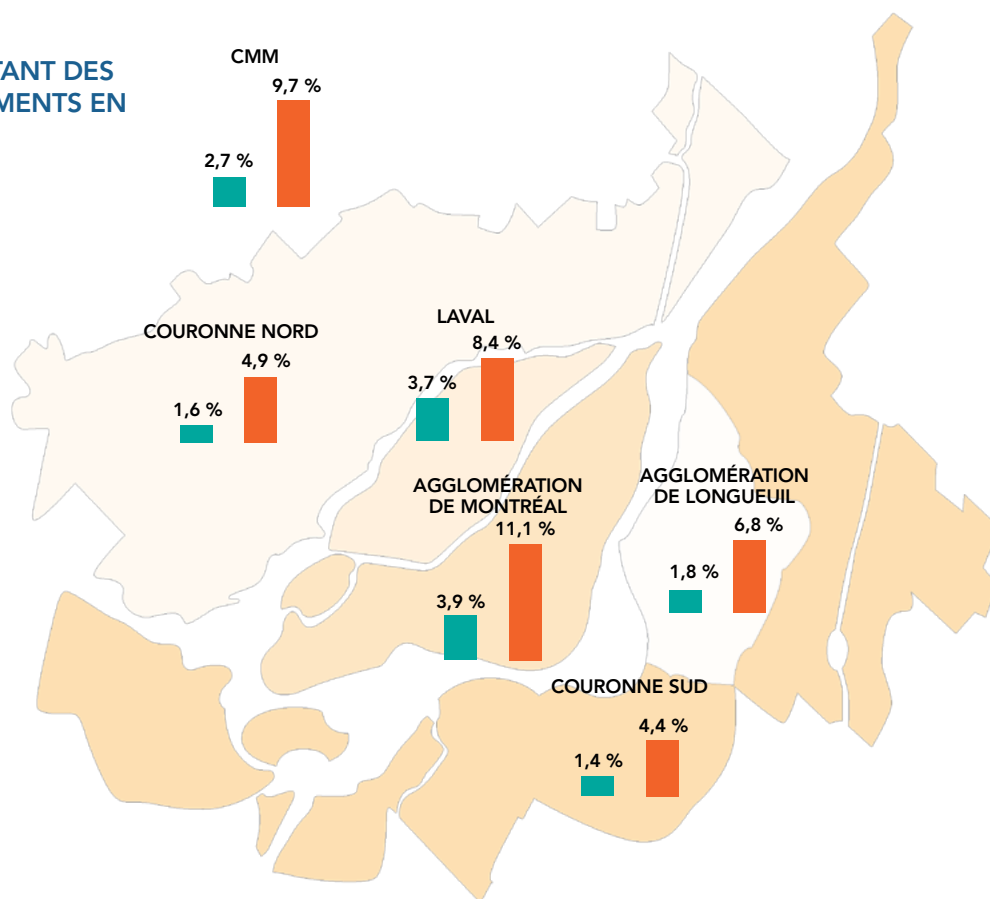
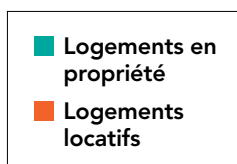
Le surpeuplement peut avoir de multiples conséquences pour les ménages : dégradation

plus rapide du logement, risques de difficultés scolaires des enfants, tensions et risques de violence familiale,³³ transmission de maladies infectieuses³⁴, etc.

Quelque 95 200 ménages sont touchés par cette problématique sur le territoire de la CMM, dont les trois quarts (70 700 ménages) sont locataires.

Parmi les ménages locataires, 9,7 % demeurent en situation de surpeuplement du logement, contre 2,7 % chez les ménages propriétaires.

CARTE 15
PART DES LOGEMENTS NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES, LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ OU LOCATIFS, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016.
Traitement : CMM, 2021.

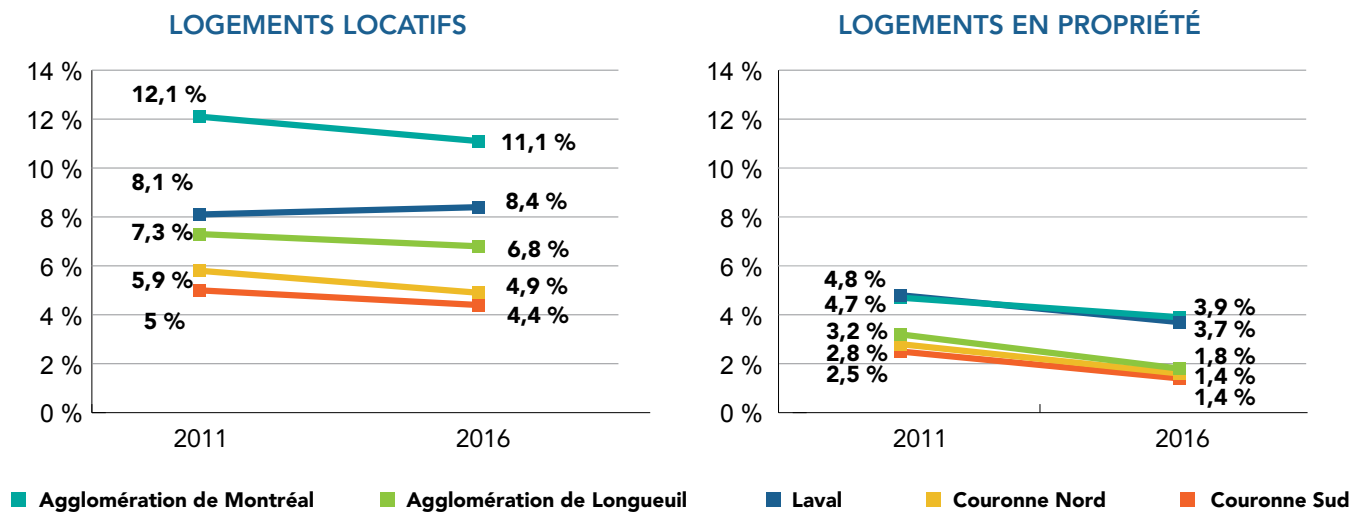
³² Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui a établi la Norme nationale d'occupation (NNO), un logement est de taille convenable s'il a suffisamment de chambres à coucher compte tenu de la taille et de la composition du ménage. La NNO établit le nombre de chambres à coucher dont un ménage a besoin comme suit : « un maximum de deux personnes par chambre à coucher; les membres du ménage, peu importe leur âge, qui vivent en tant que couple marié ou en union libre partagent une chambre à coucher avec leur époux ou partenaire en union libre; les parents seuls, peu importe leur âge, ont une chambre à coucher distincte. Les membres du ménage âgés de 18 ans ou plus ont une chambre à coucher distincte, à l'exception de ceux qui vivent en tant que couple marié ou en union libre. Les membres du ménage âgés de moins de 18 ans de même sexe partagent une chambre à coucher, à l'exception des parents seuls et de ceux qui vivent en tant que couple marié ou en union libre. Les membres du ménage âgés de moins de 5 ans de sexe opposé partagent une chambre à coucher si cette situation diminue le nombre de chambres à coucher requises ».

³³ Fondation Abbé Pierre (2018). *Surpeuplement, un problème de taille*. L'état du mal logement en France 2018, Cahier 1.

³⁴ Direction régionale de santé publique de Montréal CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (2015). *Pour des logements salubres et abordables*.

Le nombre et la proportion des ménages locataires et propriétaires touchés par la problématique du surpeuplement ont toutefois diminué entre 2011 et 2016, dans la plupart des secteurs de la CMM.

FIGURE 83
PART DES LOGEMENTS DE TAILLE INSUFFISANTE, CONSIDÉRANT LA TAILLE ET LA COMPOSITION DES MÉNAGES QUI LES OCCUPENT, LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ OU LOCATIFS, 2011-2016



Sources : Statistique Canada, Recensement 2016 et ENM 2011. Traitement : CMM, 2021.



ENCADRÉ 8

LES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENT

Plus de 145 000 ménages locataires du Grand Montréal éprouvent des besoins impérieux en matière de logement

Un ménage est considéré comme éprouvant des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu brut s'avère insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans la région métropolitaine.

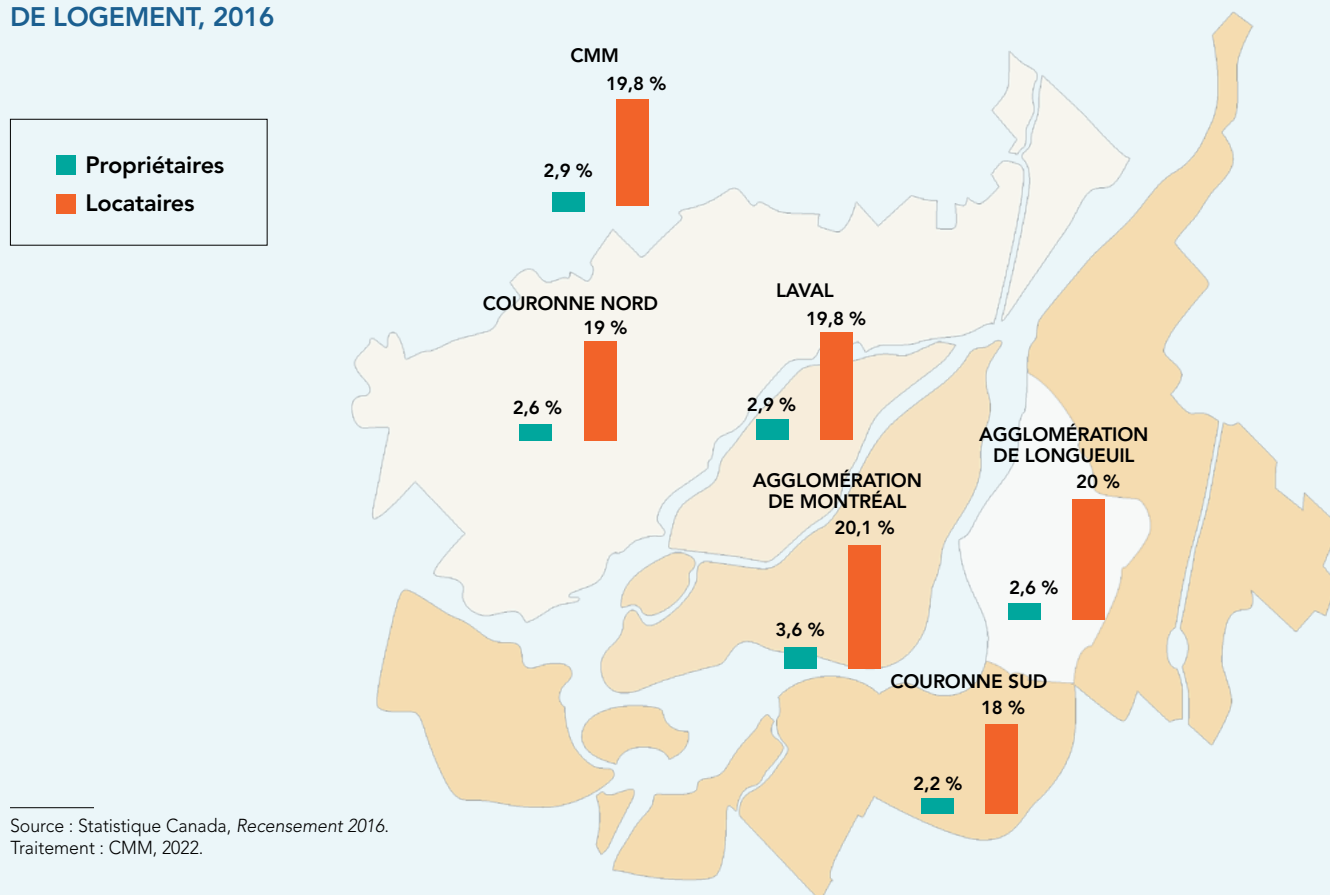
Sur le territoire de la CMM, 171 600 ménages éprouvent des besoins impérieux de logement, soit 144 600 ménages locataires et 26 400 ménages propriétaires. Un ménage locataire sur cinq (19,8 %) éprouve des besoins impérieux de logement, contre 2,9 % chez les ménages propriétaires.

Ceux qui éprouvent le plus de besoins impérieux en logement sont les ménages locataires composés d'un aîné demeurant seul (36,7 %), les familles monoparentales dont le parent est une femme (29,8 %), les ménages de personnes seules non soutenues par un aîné (25,4 %), les ménages autochtones (25 %) et les ménages immigrants (24,1 %).

Alors que 43 % des ménages propriétaires québécois éprouvant des besoins impérieux en logement, demeurent sur le territoire de la CMM, cette proportion monte à 59,2 % chez les ménages locataires.

CARTE 16

PART DES MÉNAGES (PROPRIÉTAIRES OU LOCATAIRES) ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016.
Traitement : CMM, 2022.

3.4.3 L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE AU LOGEMENT

Selon les résultats de l'Enquête canadienne sur l'incapacité 2017 de Statistique Canada, 523 600 personnes, soit 15,9 % de la population de 15 ans et plus de la région métropolitaine de Montréal demeurant en logement privé (ce qui exclut les résidences pour personnes âgées), souffrent d'une incapacité qui les limite dans leurs activités de la vie quotidienne. Plus de la moitié de la population avec incapacité aurait une incapacité physique liée à la mobilité, à la flexibilité ou à la dextérité.

Les conceptions et les caractéristiques d'accessibilité à l'extérieur et à l'intérieur des résidences peuvent aider les personnes ayant une incapacité à accomplir certaines tâches quotidiennes. Avec le vieillissement de la population dans la région, cet enjeu est appelé à prendre de plus en plus de place dans les années à venir.

L'accessibilité des bâtiments et de l'intérieur des logements pour les personnes affectées par des incapacités fonctionnelles est donc un enjeu crucial en habitation. À cet égard, en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) adopte des règlements en accessibilité et doit veiller au respect de leur application dans les nouvelles constructions, ou lorsque des travaux de transformation sont effectués. Cette réglementation amène des exigences pour l'accessibilité des bâtiments et également, depuis

2018, en matière d'accessibilité à l'intérieur des nouveaux logements d'habitation situés dans les bâtiments de plus de 2 étages et de plus de 8 unités³⁵.

À l'échelle du Canada, parmi les personnes ayant ce type d'incapacité physique, 44,9 % avaient besoin d'au moins un type d'aide ou d'appareil fonctionnel ou d'un dispositif d'accessibilité dans leur logement. Les aides et les dispositifs de l'environnement bâti comprennent les rampes d'accès, les baignoires à porte ou douches au sol, les dispositifs de levage ou les ascenseurs, les comptoirs abaissés et les portes automatiques.

Les femmes étaient plus susceptibles que les hommes d'avoir besoin d'un dispositif d'accessibilité chez elles, pour tous les groupes d'âge, sauf chez les jeunes. Aussi bien chez les hommes (55,3 %) que chez les femmes (69,6 %), les personnes de 65 ans et plus ayant une incapacité physique étaient les plus susceptibles d'utiliser au moins un type d'aide ou d'appareil fonctionnel à la maison³⁶.

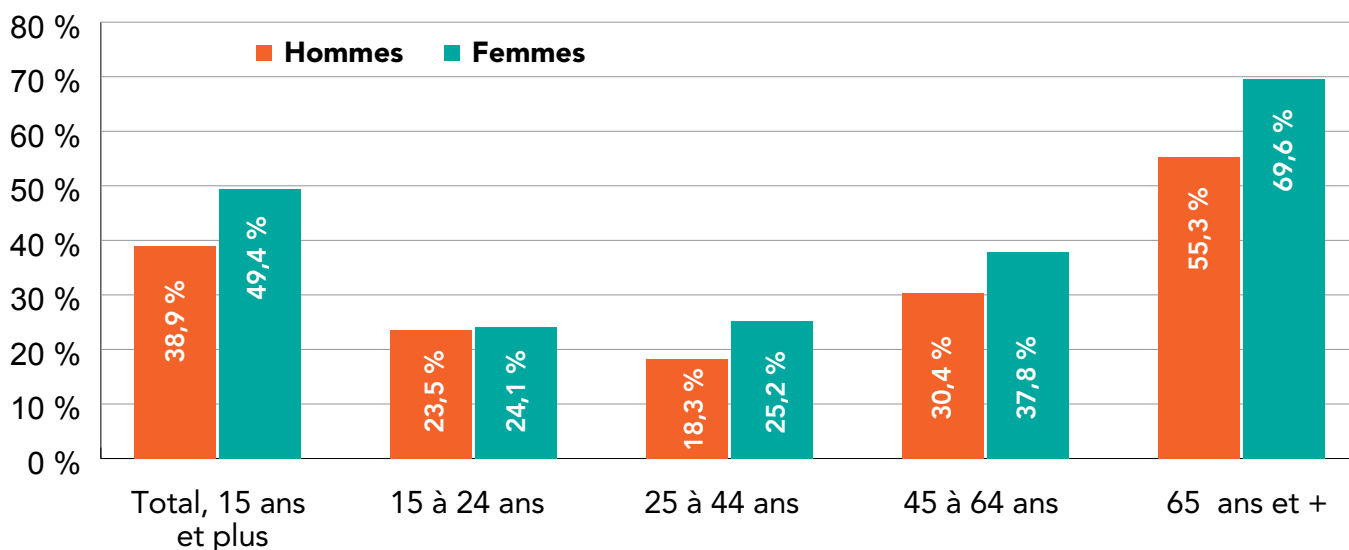
Toujours dans le cadre de l'Enquête canadienne sur l'incapacité 2017, plus d'un répondant sur dix (13,0 %) ayant une incapacité physique a déclaré avoir besoin d'aides ou d'appareils fonctionnels, mais ne pas y avoir accès.

³⁵ Pour plus de détails, voir la section [Accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées](#) du site Web de la Régie du Bâtiment du Québec.

³⁶ Choi, R. (2021). [Résultats sur l'accessibilité tirés de l'Enquête canadienne sur l'incapacité de 2017](#). Statistique Canada.

FIGURE 84

PROPORTION DES 15 ANS ET PLUS VIVANT DANS UN LOGEMENT PRIVÉ ET AYANT UNE INCAPACITÉ QUI NÉCESSITENT UNE AIDE, UN APPAREIL FONCTIONNEL OU UN DISPOSITIF D'ACCESSIBILITÉ À L'ENVIRONNEMENT BÂTI, CANADA, 2017



Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur l'incapacité 2017, Traitement : CMM : 2021.

ENCADRÉ 9

L'ITINÉRANCE DANS LE GRAND MONTRÉAL

Il existe une gradation dans les différentes formes de précarité résidentielle - qui inclut notamment les problèmes d'abordabilité du logement, de surpeuplement, ou d'insalubrité - mais l'itinérance est probablement la forme la plus extrême de cette précarité.

En 2018, le dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec, effectué par le MSSS, a permis d'estimer à 5 790 le nombre de personnes en situation d'itinérance visible au Québec, dont 3 150 (54 %) à Montréal, 280 (4,9 %) en Montérégie, 210 (3,6 %) dans Lanaudière, 190 (3,3 %) dans les Laurentides et 170 (2,9 %) à Laval.

À l'itinérance visible, s'ajoute également l'itinérance cachée, plus difficile à estimer, qui renvoie à la situation d'une personne vivant temporairement chez d'autres ou passant la nuit dans un hôtel, un motel ou dans une maison de chambres.

À Montréal, en 2018, où les personnes en situation d'itinérance sont les plus nombreuses :

- les hommes représentaient 74 % des personnes en situation d'itinérance ;
- près des trois quarts étaient âgés de 30 à 49 ans (39 %) et de 50 à 64 ans (32 %) ;
- plus de la moitié (55 %) était en situation d'itinérance depuis 5 ans et plus ;
- presque la moitié (47 %) avait passé l'année complète en situation d'itinérance ;
- les populations autochtones étaient surreprésentées. Près de 12 % des répondants déclaraient avoir une identité autochtone, or les autochtones à Montréal ne représentent que 0,7 % de la population montréalaise.

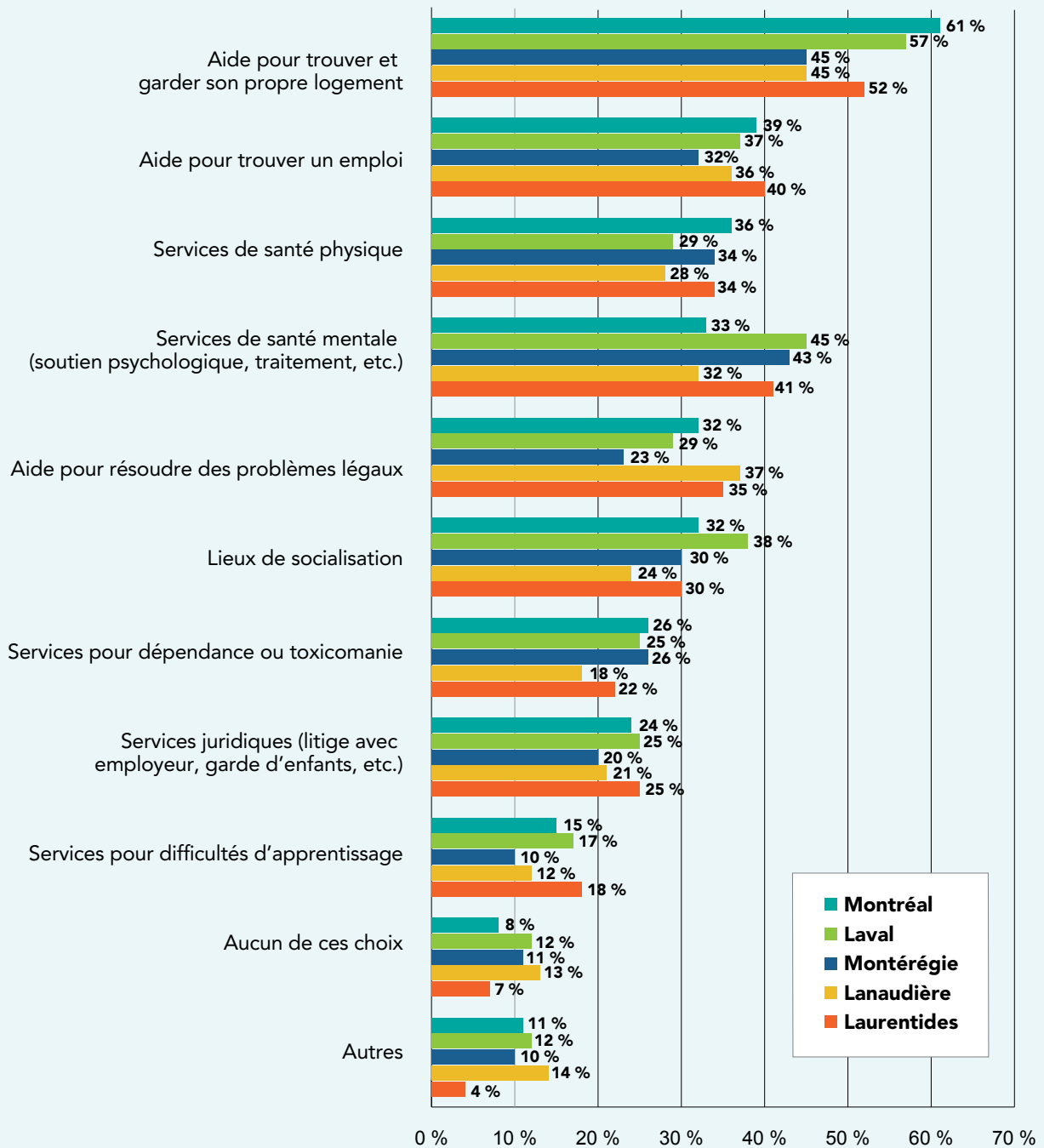
Pour les personnes en situation d'itinérance, le service souhaité le plus souvent évoqué était d'obtenir de l'aide pour trouver et garder son propre logement (61 % des répondants de Montréal et 57 % à Laval, 52 % dans Les Laurentides et 45 % en Montérégie et dans Lanaudière).

À Montréal, la proportion des personnes en

situation d'itinérance souhaitant ce service au cours des mois à venir était de 71 % chez les répondants en hébergement d'urgence, de 65 % parmi ceux ayant passé la nuit à l'extérieur, de 57 % parmi ceux en ressource de transition et de 61 % chez ceux en itinérance cachée (logeant principalement chez des amis ou en maison de chambre).

FIGURE 85

SERVICES QUE LES PERSONES EN SITUATION D'ITINÉRANCE ONT DÉCLARÉ SOUHAITER RECEVOIR AU COURS DES SIX PROCHAINS MOIS



Source : MSSS, Dénombrement des personnes en situation d'itinérance au Québec le 24 avril 2018. Traitement : CMM, 2021.

3. LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL

3.5 LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

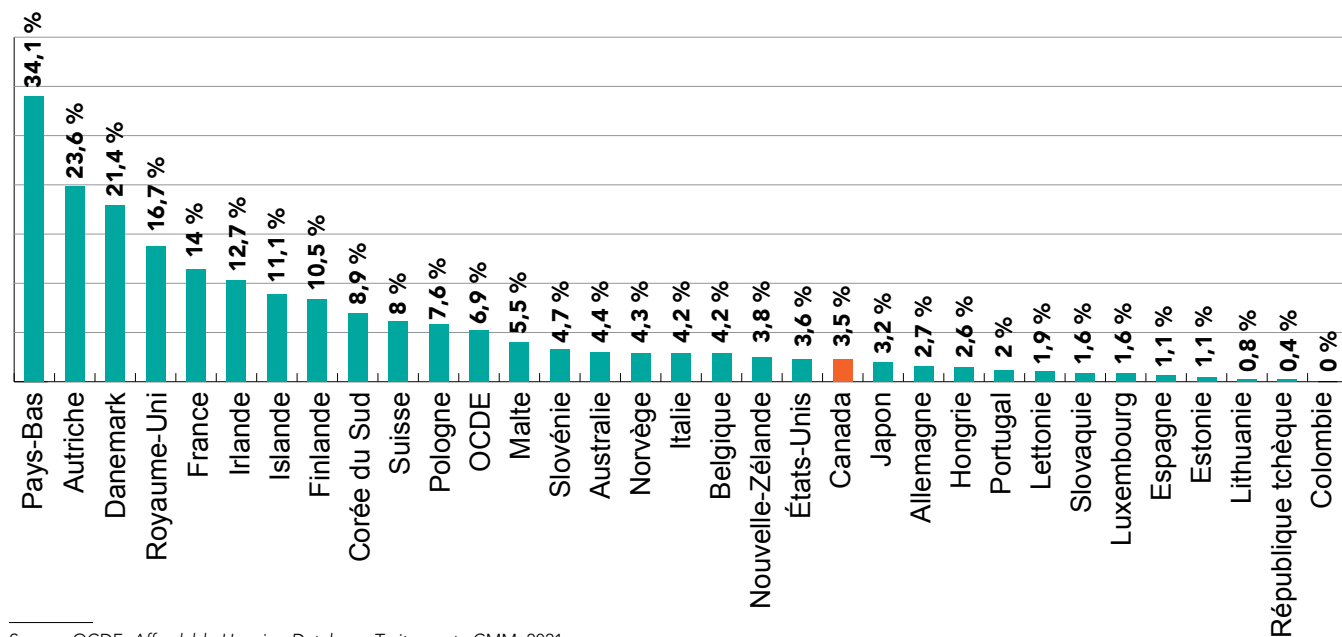
Le logement social et communautaire correspond à une formule de propriété collective ayant une mission sociale et ne poursuivant pas une finalité de profit. Bien que ce type de logement soit une réponse possible à des besoins de logement de qualité à un prix abordable, en particulier pour les ménages à faible revenu ou les personnes les plus vulnérables, il s'agit d'un modèle d'habitation

relativement peu répandu au Québec et au Canada.

À l'échelle canadienne, 3,5 % des logements sont des logements sociaux et communautaires, alors que cette proportion excède les 10 % dans plusieurs pays d'Europe et qu'elle se chiffre à 6,9 % à l'échelle des pays de l'OCDE.

FIGURE 86

PROPORTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS, PAYS DE L'OCDE, 2020 OU ANNÉE LA PLUS RÉCENTE DISPONIBLE



Source: OCDE, *Affordable Housing Database*. Traitement : CMM, 2021.

Des logements sociaux et communautaires qui représentent 4,1 % des logements de la région

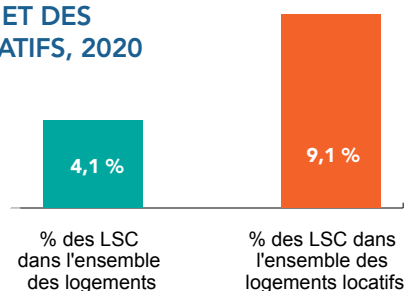
Sur le territoire de la CMM, 76 700 logements sociaux et communautaires ont été comptabilisés, soit environ 4,1 % des logements de la région et approximativement 9,1 % des logements locatifs. Cette offre est constituée d'un parc de logements géré par des offices d'habitation (OH), des coopératives et organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation. Ces logements ont été construits au fil du temps avec le soutien financier de divers programmes gouvernementaux.

FIGURE 87

PART DES LSC* DANS L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS ET DES LOGEMENTS LOCATIFS, 2020

* LSC = Logements sociaux et communautaires

Sources : SHQ, Ville de Montréal, MAMH, SCHL. Traitement : CMM, 2022.



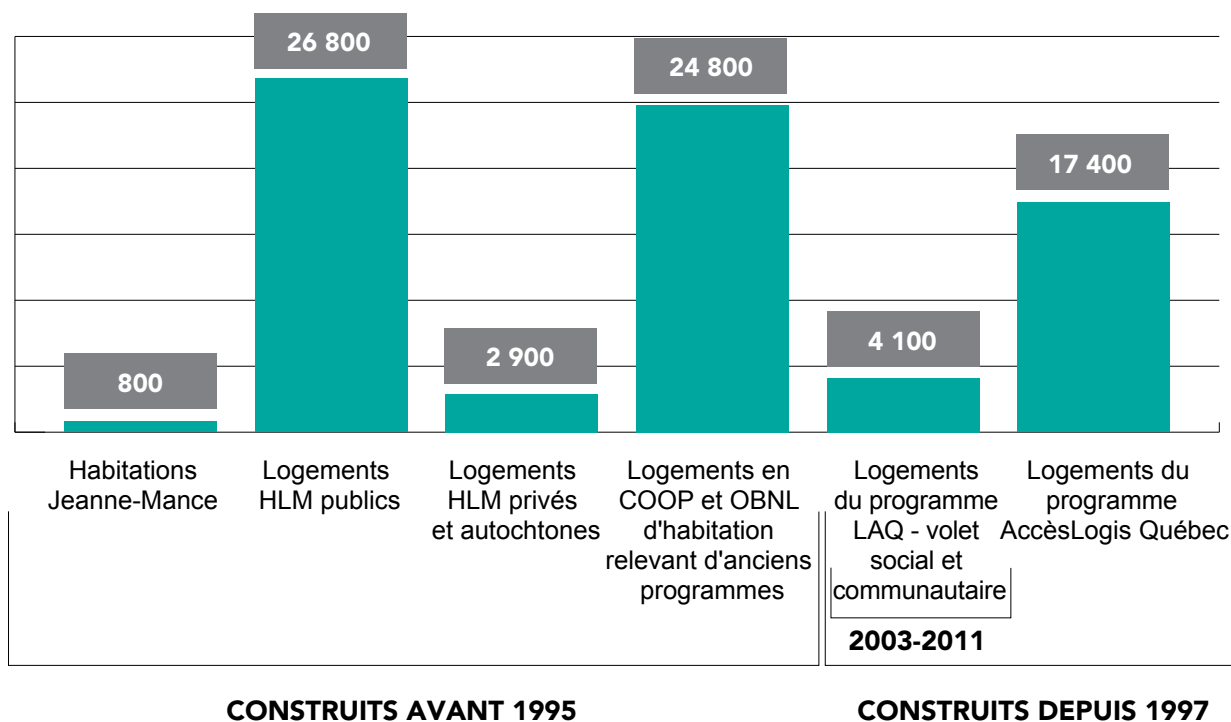
Près de 72 % des logements sociaux et communautaires du Grand Montréal ont été construits avant 1994, année marquant le désengagement du gouvernement fédéral dans la construction de logements sociaux. C'est le cas des quelque 2 900 HLM privés et autochtones³⁷, des 26 800 HLM publics gérés par les OH de la région³⁸ et des 788 logements des Habitations Jeanne-Mance à Montréal, le premier projet de logement social au Québec, lancé en 1958. Cette période faste du développement du logement social, découlant d'un soutien majeur du gouvernement fédéral, a également permis la réalisation de près de 24 800 logements sous forme de coopératives ou d'OBNL d'habitation.

Après le désengagement fédéral du milieu des années 1990, le Québec a mis en place son propre programme de développement de logements

communautaires : AccèsLogis Québec. Depuis 1997, la construction de nouveaux logements communautaires a reposé essentiellement sur ce programme, ainsi que sur le programme Logement abordable Québec, qui a permis de livrer 4 100 logements entre 2003 et 2011. Au total, ces deux programmes ont soutenu la création d'un peu plus de 21 000 logements en une vingtaine d'années.

En 2020, le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, a lancé l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) qui vise à construire de nouveaux logements abordables pour les personnes vulnérables. Les deux phases de ce programme annoncées à ce jour financent la construction de près de 800 logements dont certains étaient déjà en cours de réalisation dans le cadre d'AccèsLogis, mais sous-financés³⁹.

FIGURE 88
LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR TYPE DE PROGRAMMES, CMM, 2020



Sources : CMM à partir des données de la SHQ et de la Ville de Montréal. Traitement : CMM, 2022.

³⁷ Les logements HLM privés, aussi connus sous le nom de logements Programme sans but lucratif privé, sont gérés par des coopératives et des OBNL d'habitation, mais où le loyer des ménages est calculé conformément au *Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique*. Ces HLM privés ont été développés entre 1986 et 1993. La Corporation Waskahegen/Habitat Métis du Nord administre les logements à loyer modique destinés aux populations autochtones hors réserve.

³⁸ Il existe quelques exceptions au fait que le parc HLM n'ait pas augmenté depuis 1994. On peut penser par exemple aux 124 logements des Immeubles Val Martin à Laval qui ont acquis le statut de HLM en 2019.

³⁹ CMM (2021). *Suivi du financement et des programmes d'habitation soutenus par la Communauté métropolitaine de Montréal*.

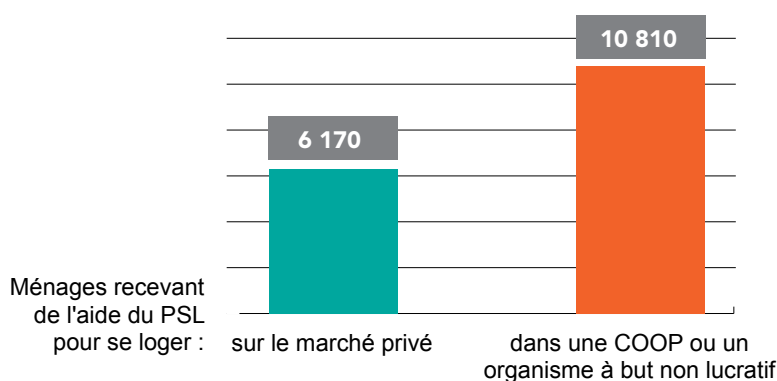
Un peu plus de 6 000 ménages bénéficient d'une aide financière leur permettant de demeurer dans un logement abordable sur le marché locatif privé

À l'offre de logement social et communautaire, s'ajoute une offre de soutien de type « aide à la personne » financée par le Programme de Supplément au Loyer (PSL) du gouvernement du Québec. Depuis la fin des années 1970, ce programme permet à des locataires à faible revenu d'habiter dans un logement privé, une COOP d'habitation ou un organisme à but non lucratif (OBNL) tout en payant un loyer similaire à celui d'un HLM, c'est-à-dire 25 % de leur revenu.

En 2021, on recensait près de 17 000 ménages bénéficiant du PSL sur le territoire de la CMM. Parmi eux, plus de 6 000 ménages demeuraient dans un logement sur le marché locatif privé, tandis que 10 800 vivaient dans un logement social et communautaire, et plus précisément dans une coopérative ou dans un logement appartenant à un OBNL d'habitation.

FIGURE 89
MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DU
PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU
LOYER (PSL), 2021

Source : Société d'habitation du Québec, mars 2021.
Traitement : CMM, 2022.



À noter qu'en plus des suppléments au loyer, il existe d'autres programmes d'aide à la personne, comme le Programme Allocation-Logement (PAL) du gouvernement du Québec. Celui-ci offre une aide pouvant aller jusqu'à 100 \$ par mois qui s'adresse autant à des locataires qu'à des propriétaires à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu pour se loger. Pour être admissibles, les

ménages doivent être âgés de 50 ans et plus, ou avoir un ou des enfants à charge. Approximativement 35 000 ménages bénéficiaient de ce programme dans le Grand Montréal en 2020. S'il peut donner un coup de pouce à certains ménages, ce programme ne leur garantit néanmoins pas de consacrer moins de 25 % de leur revenu au loyer, comme c'est le cas pour le PSL.

Un nombre de nouveaux logements sociaux et communautaires insuffisant pour répondre aux besoins

Malgré les 76 700 logements sociaux et communautaires et les 6 100 logements privés habités par un ménage bénéficiant du Programme de Supplément au Loyer, les besoins demeurent importants dans la région métropolitaine en matière de logements subventionnés. On compte près de 200 000 ménages locataires à faible revenu qui

éprouvent des difficultés financières à se loger : ce sont des ménages qui consacrent 30 % et plus de leur revenu au loyer. Également, environ 30 000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente gérées par les Offices d'habitation (OH) en vue d'obtenir un logement HLM ou un Supplément au Loyer.

TABLEAU 6

SYNTHÈSE DE L'OFFRE ET DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX, COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES

	Nombre total de logements	OFFRE			BESOINS NON COMBLÉS		
		Logements sociaux et communautaires (LSC) + Ménages bénéficiant du Programme de supplément au loyer (PSL) hors LSC			Ménages locataires à faible revenu* consacrant 30 % et plus de leur revenu brut pour se loger (2016)		
		Effectif total	en % des ménages locataires	% CMM	Effectif total	en % des ménages locataires	% CMM
Agglo. de Montréal	1 004 719	65 659	6,5 %	79,3	148 085	28,4 %	74,9 %
Agglo. de Longueuil	199 517	5 605	2,8 %	6,8 %	15 745	24,6 %	8 %
Laval	182 145	4 407	2,4 %	5,3 %	12 345	25,2 %	6,2 %
Couronne Nord	256 425	3 544	1,4 %	4,3 %	12 920	23,5 %	6,5 %
Couronne Sud	222 291	3 575	1,6 %	4,3 %	8 675	22,4 %	4,4 %
CMM	1 865 097	82 790	4,4 %	100 %	197 770	27,1 %	100 %

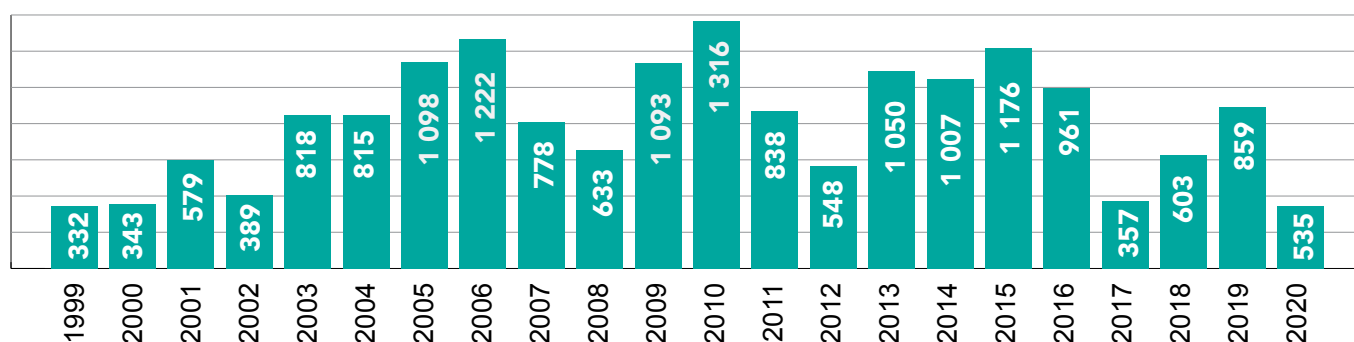
*Faible revenu basé sur la Mesure de faible revenu après impôt (MRF-ApI) de Statistique Canada.

Sources : MAMH, *Rôle d'évaluation 2021*; SHQ; Ville de Montréal; Statistique Canada, *Recensement 2016*. Traitement : CMM, 2021.

Les besoins sont donc importants, mais la création de nouveaux logements sociaux et communautaires demeure limitée. Entre 2016 et 2020, ils ont représenté approximativement 3,6 % des nouveaux logements construits et 7,6 % des nouveaux logements locatifs⁴⁰.

FIGURE 90

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES PAR ANNÉE DE PRISE DE POSSESSION, CMM



Note : Les logements sociaux et communautaires ayant été construits entre 1999 et 2020 ont été financés dans le cadre des programmes AccèsLogis et Logement abordable Québec (entre 2003-2011 pour ce dernier programme).

Source : SHQ. Traitement : CMM, 2021.

Le programme AccèsLogis est pratiquement le seul qui ait permis la construction de logements sociaux et communautaires au Québec au cours des deux dernières décennies. Cette réalité est toutefois appelée à changer avec, notamment, la mise en

place, d'une part, fin 2020, de l'Initiative de Création Rapide de Logements (ICRL) par le gouvernement fédéral, et d'autre part, du Programme d'Habitation Abordable du Québec (PHAQ), annoncé par le gouvernement du Québec en février 2022.

⁴⁰ Estimation de la CMM réalisée à partir des mises en chantier de la SCHL et des unités AccèsLogis ayant passé l'étape de l'engagement définitif.

Des délais de livraison considérables pour les projets de logements sociaux et communautaires

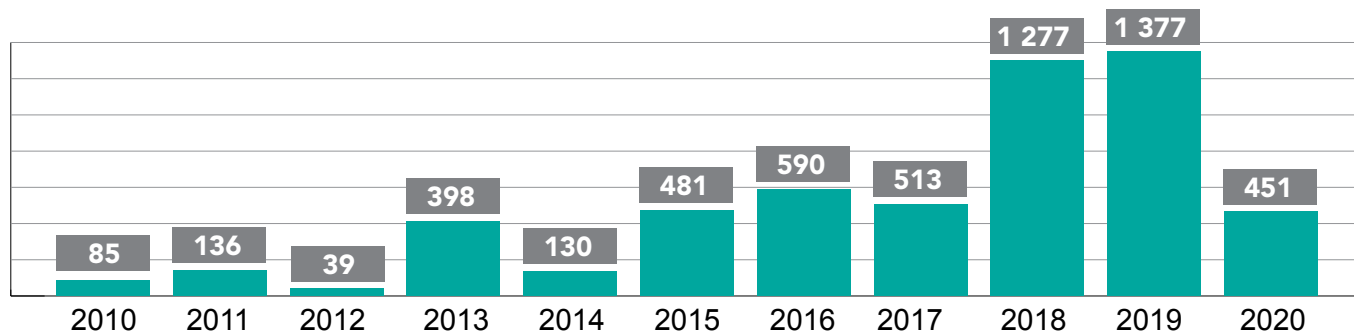
En juin 2021, on dénombrait près de 5 400 logements sociaux et communautaires en cours de réalisation dans le cadre du programme AccèsLogis, dont environ 4 200 dans l'agglomération de Montréal, 400 dans l'agglomération de Longueuil, 400 à Laval, 200 dans la couronne Nord et 200 dans la couronne Sud.

Parmi ces logements en cours de réalisation, près de la moitié (43,3 % soit 2 400 unités) a été annoncée

depuis plus de 3 ans, soit avant 2018. Pour la CMM, à l'instar de nombreux spécialistes et intervenants en logements sociaux et abordables, les délais et retards de livraison des projets s'expliquent essentiellement par l'inadéquation entre le financement gouvernemental et les coûts réels de réalisation de logements sociaux et communautaires.

FIGURE 91

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES EN ATTENTE D'ÊTRE LIVRÉS*, SELON L'ANNÉE DE LEUR ANNONCE PAR LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, CMM



* Logements à être livrés dans le cadre du programme AccèsLogis, essentiellement le seul programme permettant la construction de logements sociaux et communautaires au Québec depuis les 25 dernières années.

Source : SHQ. Traitement : CMM, 2021.

Un parc de logements sociaux et communautaires vieillissant et en situation précaire

Le gouvernement fédéral a financé, de la fin des années 1960 jusqu'au milieu des années 1990, la réalisation de quelque 27 000 logements sociaux, sous forme de HLM, sur le territoire du Grand Montréal et près de 25 000 logements en coopératives et OBNL d'habitation. Les conventions

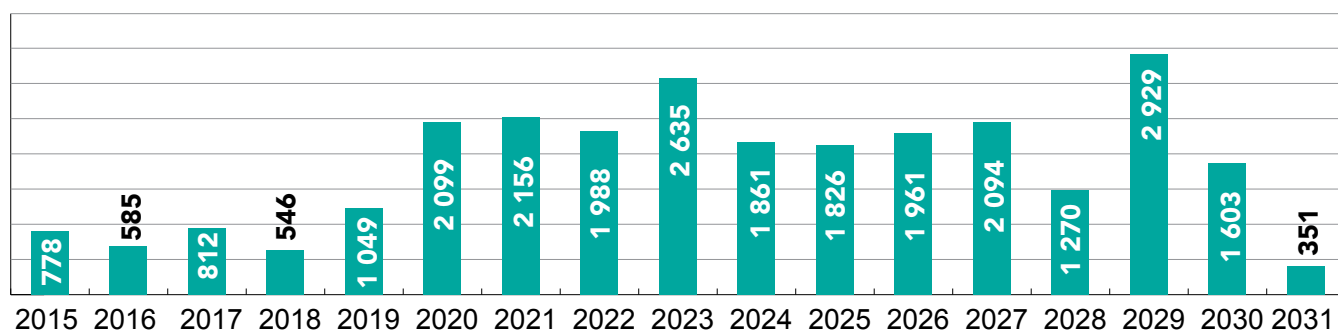
de financement et d'exploitation de ces projets avec le gouvernement fédéral étaient prévues pour une durée de 35 à 50 ans. Elles ont donc commencé à arriver à terme à partir du milieu des années 2010. Avec la fin des conventions, le financement fédéral pour les déficits d'exploitation a ainsi cessé.

LES HLM PUBLICS

Le parc HLM a souffert, depuis des décennies, d'un déficit d'entretien, en raison d'un financement inadéquat. Malgré la création des enveloppes de rénovation, d'amélioration et de modernisation (RAM) à partir de 2007, les investissements ont été insuffisants pour résorber ce déficit et l'enjeu devient encore plus préoccupant face à l'augmentation prochaine des fins de conventions.

À la fin de l'année 2021, la convention de financement et d'exploitation était arrivée à terme pour environ 8 000 unités situées dans des immeubles HLM. L'ensemble des unités HLM de la région se trouvera dans la même situation d'ici 2031.

FIGURE 92
NOMBRE D'UNITÉS EN HLM PUBLICS, SELON L'ANNÉE DE FIN DE CONVENTION D'EXPLOITATION AVEC LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL, CMM, 2015-2031.

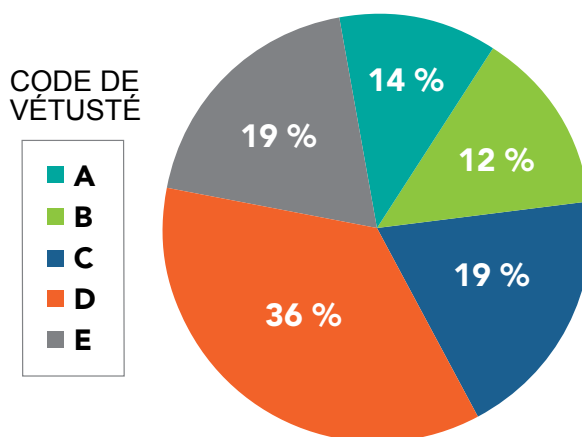


Sources : CMM. Collecte d'informations réalisée en 2021 auprès des Offices d'habitation possédant des HLM sur le territoire de la CMM. 12 des 14 OH ont fourni des données, couvrant près de 98 % du parc HLM.

Dans l'ensemble de la CMM, selon le bilan de santé des immeubles, réalisé par le gouvernement du Québec, quelque 9 500 logements HLM présentaient une cote de vétusté de D (mauvais) et plus de 5 000 unités étaient cotées E (très mauvais), ce qui signifie que des travaux majeurs, voire une reconstruction, sont requis. Sur les quelque 10 000 unités qui verront leur convention se terminer entre 2021 et 2025, près de 55 % se trouvent dans un immeuble coté D ou E.

Au début du printemps 2021, près de 700 logements HLM dans le Grand Montréal étaient même barricadés, en raison de leur vétusté, et uniquement à Montréal, on en dénombrait plus de 400.

FIGURE 93
PROPORTION DE HLM SELON LA COTE DE VÉTUSTÉ, CMM, 2021



Sources : CMM. Collecte d'informations réalisée en 2021 auprès des Offices d'habitation possédant des HLM sur le territoire de la CMM. 12 des 14 OH ont fourni des données, couvrant près de 98 % du parc HLM.

LES ANCIENNES COOP ET OBNL D'HABITATION

L'enjeu des fins de conventions affecte aussi de nombreuses coopératives et OBNL d'habitation, construits avant 1997, soit avant la mise en place du programme AccèsLogis. Cette situation pourrait signifier une dégradation des bâtiments, faute de fonds pour financer des travaux, voire une diminution du nombre de logements coopératifs et sans but lucratif au cours des prochaines années.

En 2018, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) estimait déjà à 400 M \$ la somme à allouer aux travaux de rénovation des 13 000 logements sous la gestion de ses membres. Comme les coopératives et OBNL d'habitation relevant de programmes antérieurs à AccèsLogis regroupent près de 25 000 logements, soit près du double de ceux qui sont membres de la FECHIMM, l'enveloppe requise pour une réhabilitation de l'ensemble de ce parc ancien approcherait les 800 M \$.

LES HABITATIONS JEANNE-MANCE

La situation des Habitations Jeanne-Mance se distingue de celle des HLM et des anciennes coop et OBNL d'habitation pour des raisons historiques. En effet, cet ensemble de 788 logements, qui a accueilli ses premiers locataires en 1959, est la propriété de la SCHL et de la Ville de Montréal, ce qui signifie qu'elle n'est pas impactée par la fin des conventions, comme c'est le cas pour les HLM et autres anciennes coop ou OBNL d'habitation.

D'ailleurs, un chantier d'envergure pour réhabiliter immeubles et aménagements extérieurs est en cours depuis quelques années sur l'ensemble du site et sera terminé en 2023.

04

L'HABITATION ET LES MILIEUX DE VIE

P. 114 | LA MIXITÉ SOCIALE ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS

P. 117 | L'HABITATION ET L'AMÉNAGEMENT
AXÉ SUR LE TRANSPORT COLLECTIF

P. 120 | L'HABITATION, LA CANOPÉ ET LES ÎLOTS DE CHALEUR

P. 122 | L'HABITATION ET LA DENSIFICATION

FAITS SAILLANTS

L'HABITATION ET LES MILIEUX DE VIE



DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE

Une densité qui permet d'optimiser l'espace et de **réduire la pression sur les milieux agricoles et naturels** et qui doit également favoriser la mixité sociale, la diminution de la dépendance à l'automobile et le verdissement des milieux de vie

MIXITÉ SOCIALE

Une **région reconnue pour ses faibles inégalités économiques**. Toutefois, plusieurs quartiers défavorisés ou plus aisés présentent une faible mixité sociale

QUARTIERS TOD

Depuis 2011,

41 % des nouveaux logements ont été construits dans les **aires TOD**, à proximité de points d'accès au réseau structurant de transport collectif



La forte hausse du coût du logement dans les **quartiers TOD** amène des défis en matière de mixité sociale

MOBILITÉ ACTIVE

Le tiers de la population du Grand Montréal demeure dans des milieux présentant une **bonne accessibilité piétonne** aux services et aux commerces



VERDISSEMENT

1/3

des logements de la région situés dans un **îlot de chaleur urbain**



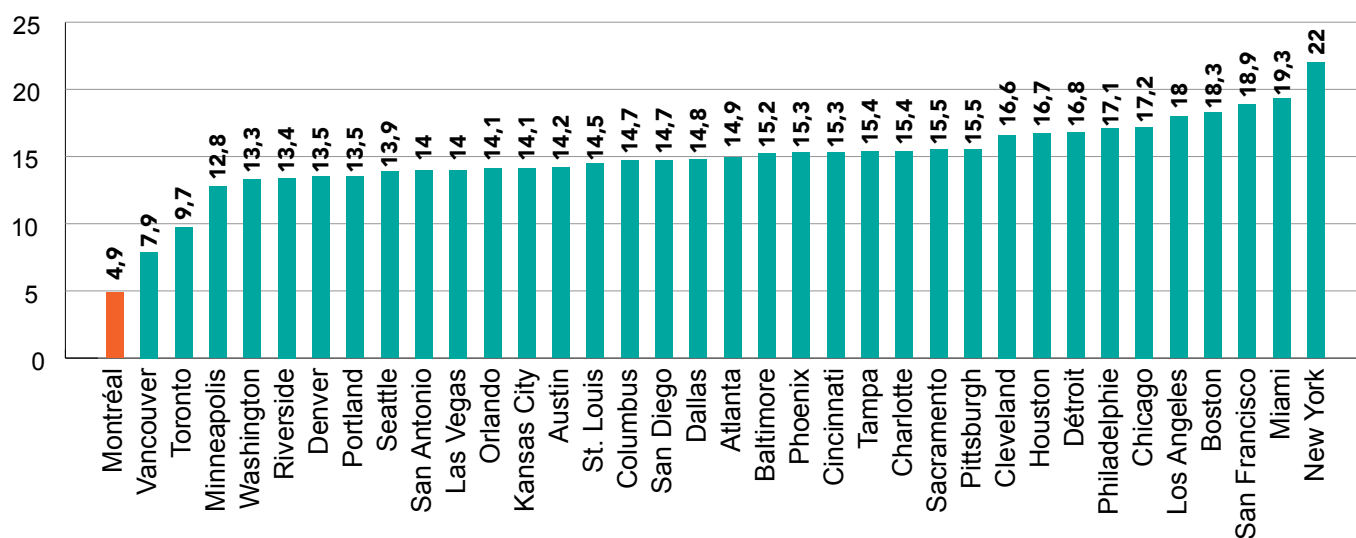
4. HABITATION ET MILIEUX DE VIE

4.1 LA MIXITÉ SOCIALE ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS

Une région reconnue pour ses faibles inégalités de revenus

Le Grand Montréal se démarque, à l'échelle de l'Amérique du Nord, comme étant la région métropolitaine présentant les plus faibles inégalités de revenus. C'est dans le Grand Montréal que le rapport S80/S20 est le plus faible. Indicateur courant de l'inégalité des revenus, celui-ci mesure le rapport entre les revenus des 20 % des ménages les plus riches et ceux des 20 % des ménages les plus pauvres.

FIGURE 94
INÉGALITÉ DES REVENUS : RAPPORT S80/S20* DU REVENU TOTAL PAR RÉGION MÉTROPOLITAINE, EN 2015



*Ratio entre les revenus agrégés des 20 % des ménages les plus riches et les revenus agrégés des 20 % des ménages les plus pauvres.

Sources : U.S. Census Bureau, *American Community Survey 2016* et Statistique Canada, *Recensement de 2016*.
Traitement : CMM, 2021.

Des quartiers à plus faible diversité de revenus répartis dans les cinq secteurs de la CMM

Malgré cette situation favorable pour le Grand Montréal, les nombreux quartiers de la région présentent des profils différents en matière de diversité de revenus - qui est l'une des dimensions centrales de la mixité sociale. Cette diversité de revenus dans les quartiers peut notamment être favorisée par une offre de logements diversifiée, qui inclut des logements en propriété, des logements locatifs abordables et des logements sociaux et communautaires.

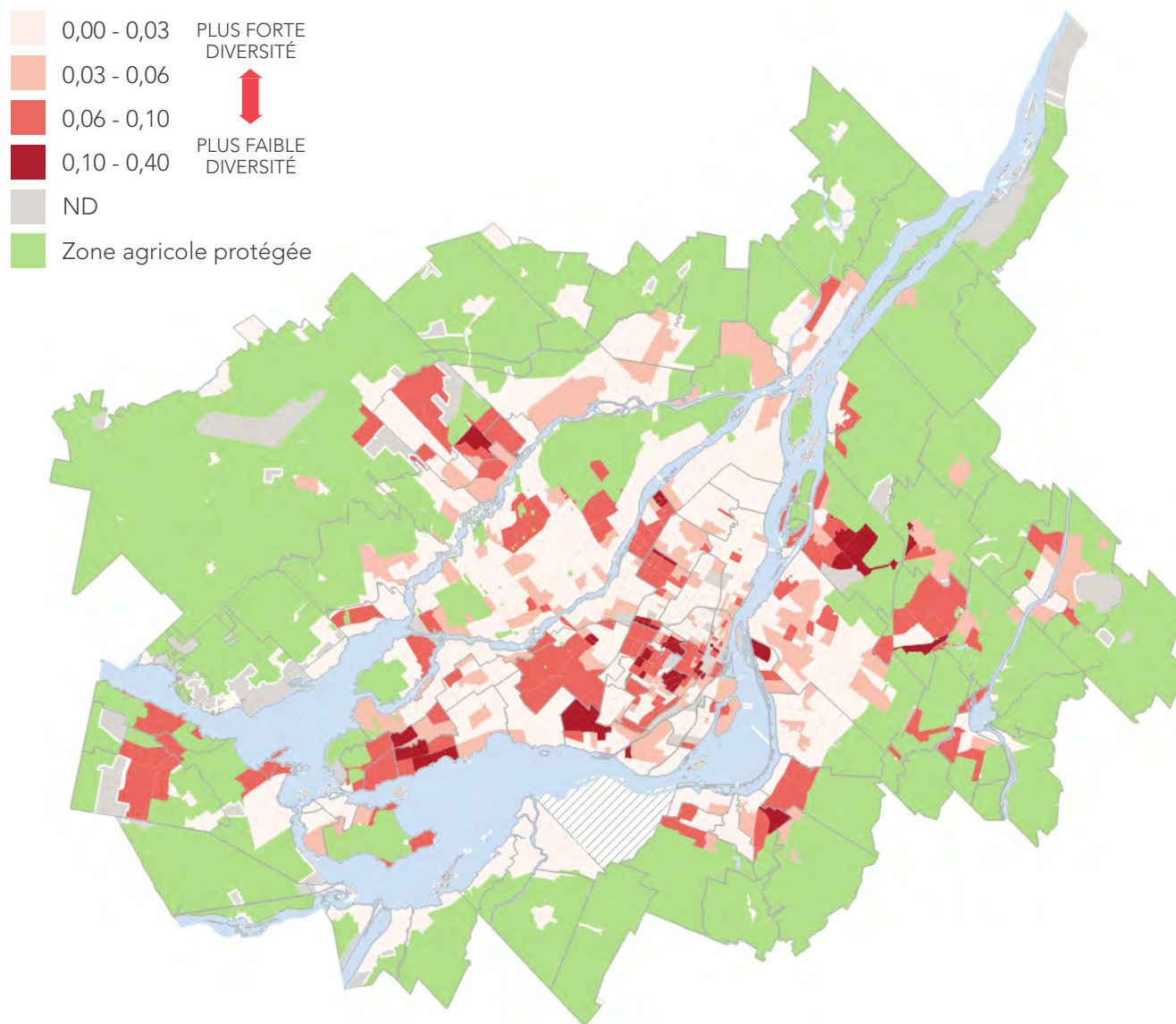
La carte 17 présente la diversité des revenus dans les différents secteurs de recensement (SR) de la

CMM. Elle illustre dans quelle mesure les sous-secteurs ou quartiers de la région sont composés de ménages ayant des niveaux de revenus différents.

Sur le territoire de la CMM, chacun des cinq grands secteurs que sont l'agglomération de Montréal, l'agglomération de Longueuil, Laval, la couronne Nord et la couronne Sud, regroupent à la fois de nombreux quartiers présentant une importante diversité de revenus et d'autres où cette diversité est moins présente.

Alors que dans plusieurs quartiers, la faible diversité reflète une forte concentration de ménages relativement aisés, dans d'autres, la faible diversité s'explique plutôt par une forte concentration de ménages plus défavorisés économiquement (Montréal-Nord, quartier Saint-Michel, Parc-Extension, etc.).

CARTE 17
INDICE DE DIVERSITÉ DES REVENUS (INDICE DE DIVERGENCE*),
SECTEUR DE RECENSEMENT DE LA CMM, 2017



*L'indice de divergence de la diversité des revenus varie d'une valeur de 0, indiquant que la diversité des revenus familiaux dans le secteur de recensement (SR) correspond à celle de la région métropolitaine de recensement (RMR), à une valeur de 1, indiquant que les revenus de l'ensemble des ménages du SR sont concentrés dans un segment unique (quintile) de la répartition des revenus. Les SR sont des régions géographiques délimitées par Statistique Canada comptant habituellement une population de 2 500 à 8 000 habitants.

Source : Statistique Canada, *Indice de divergence de revenu par secteur de recensement 2017*. Traitement : CMM, 2022.

Le tiers de la population du Grand Montréal demeure dans des milieux présentant une bonne accessibilité piétonne aux services et aux commerces

La mixité des fonctions d'un quartier se reflète notamment dans le niveau d'accessibilité piétonne à un ensemble de commerces et de services. Cette accessibilité est généralement renforcée dans les milieux de vie où l'habitation est relativement dense, où le bassin de population favorise la viabilité d'un plus grand nombre de commerces ou d'installations communautaires de proximité.

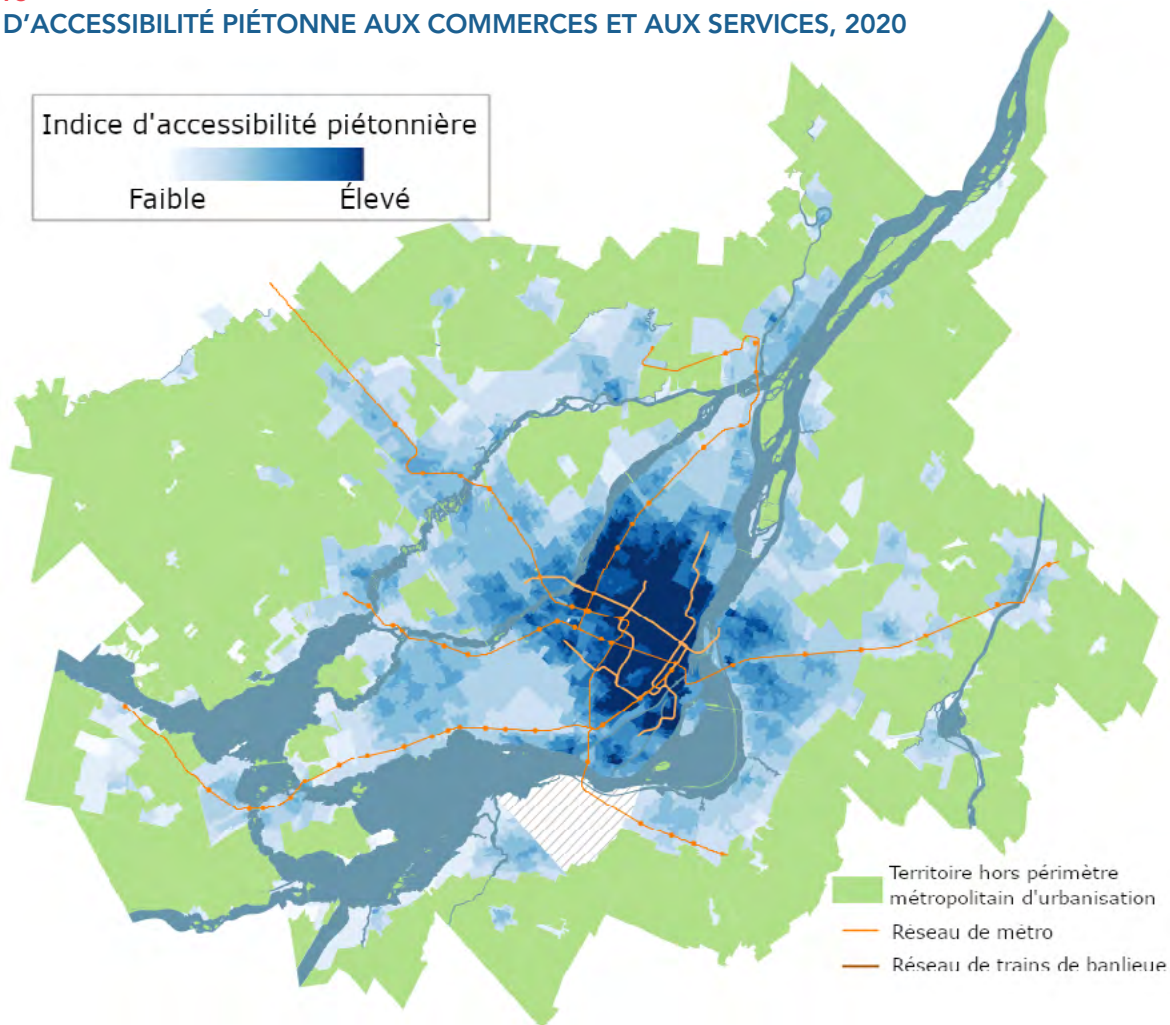
En 2020, selon l'indice d'accessibilité piétonnière aux commerces et aux services développé par la firme Local Logic, le tiers de la population du Grand Montréal résidait dans des milieux présentant une

bonne accessibilité piétonne aux services et aux commerces.

Les zones présentant une bonne accessibilité piétonne sont toutefois fortement concentrées dans les quartiers denses du centre de l'île de Montréal. Avec le vieillissement rapide de la population au cours des prochaines années (détails en p. 35), l'accessibilité piétonne aux commerces et aux services est appelée à devenir un enjeu grandissant en termes de mobilité, notamment dans les banlieues de la région⁴¹.

CARTE 18

INDICE D'ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE AUX COMMERCES ET AUX SERVICES, 2020



⁴¹ Pour plus de détails voir : Negron-Poblete, P. et S. Lord (2019). «Faciliter la marche chez les aînés vivant en banlieue ou en ville moyenne au Québec : un défi d'aménagement urbain.» *Pluriâges*, Vol. 9, No 1.

4.2 L'HABITATION ET L'AMÉNAGEMENT AXÉ SUR LE TRANSPORT COLLECTIF

Au cours des dix dernières années, 41 % des nouveaux logements ont été construits dans les aires TOD de la région

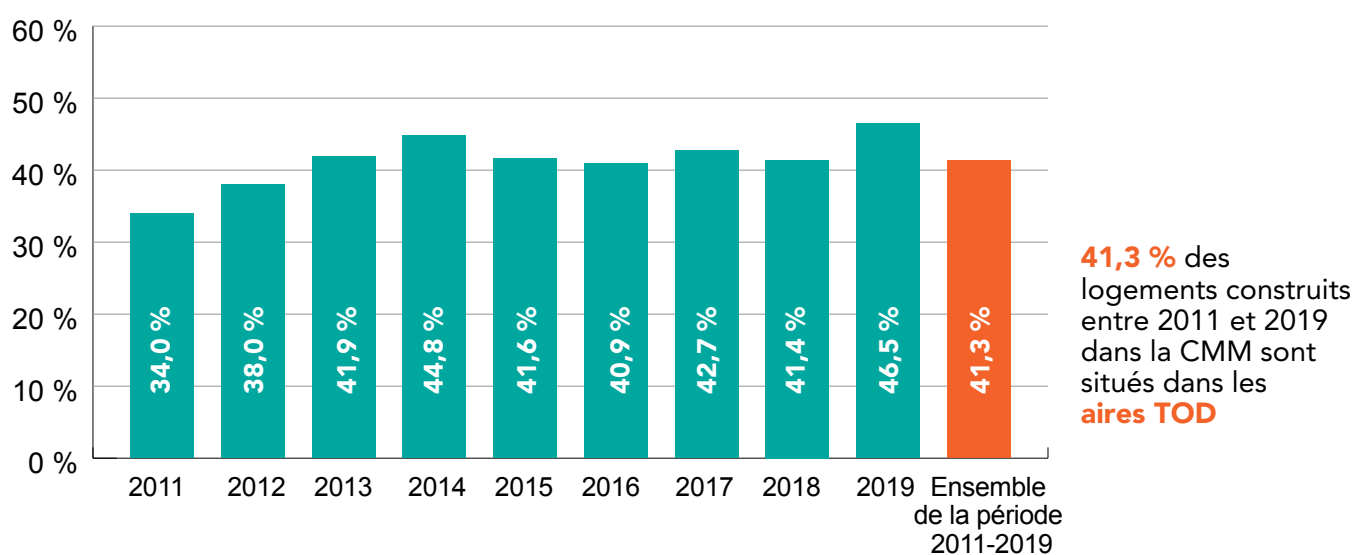
La planification intégrée de l'aménagement et du transport collectif tend à favoriser la création de milieux de vie durables autour de points d'accès aux réseaux de transport collectif. À cet égard, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM a fixé pour objectif qu'entre 2011 et 2031, 40 % des nouveaux logements soient construits dans des quartiers de type TOD (pour *Transit-Oriented Development*), autour de stations de métro, de trains de banlieue, de services légers sur rail (SLR) et de services rapides par autobus, et que cette cible soit majorée à 60 % advenant la réalisation d'investissements majeurs en infrastructure de transports collectifs.

Ces quartiers doivent être aménagés de façon à créer des milieux de vie denses et de qualité, qui soutiennent le transport collectif, qui favorisent le transport actif et qui offrent une diversité de logements, de lieux d'emploi et de loisirs, de commerces et de services.

Depuis l'adoption du PMAD en 2011, 41,3 % des nouveaux logements ont été construits dans les 159 aires TOD de la région. Jusqu'à présent, la cible minimale de concentrer 40 % des nouveaux logements dans les aires TOD est atteinte, mais avec les investissements majeurs liés au développement du REM, la cible a été ajustée à 60 % pour la période 2011-2031.

FIGURE 95

PROPORTION DES LOGEMENTS CONSTRUITS DANS LES AIRES TOD ENTRE 2011 ET 2019, CMM

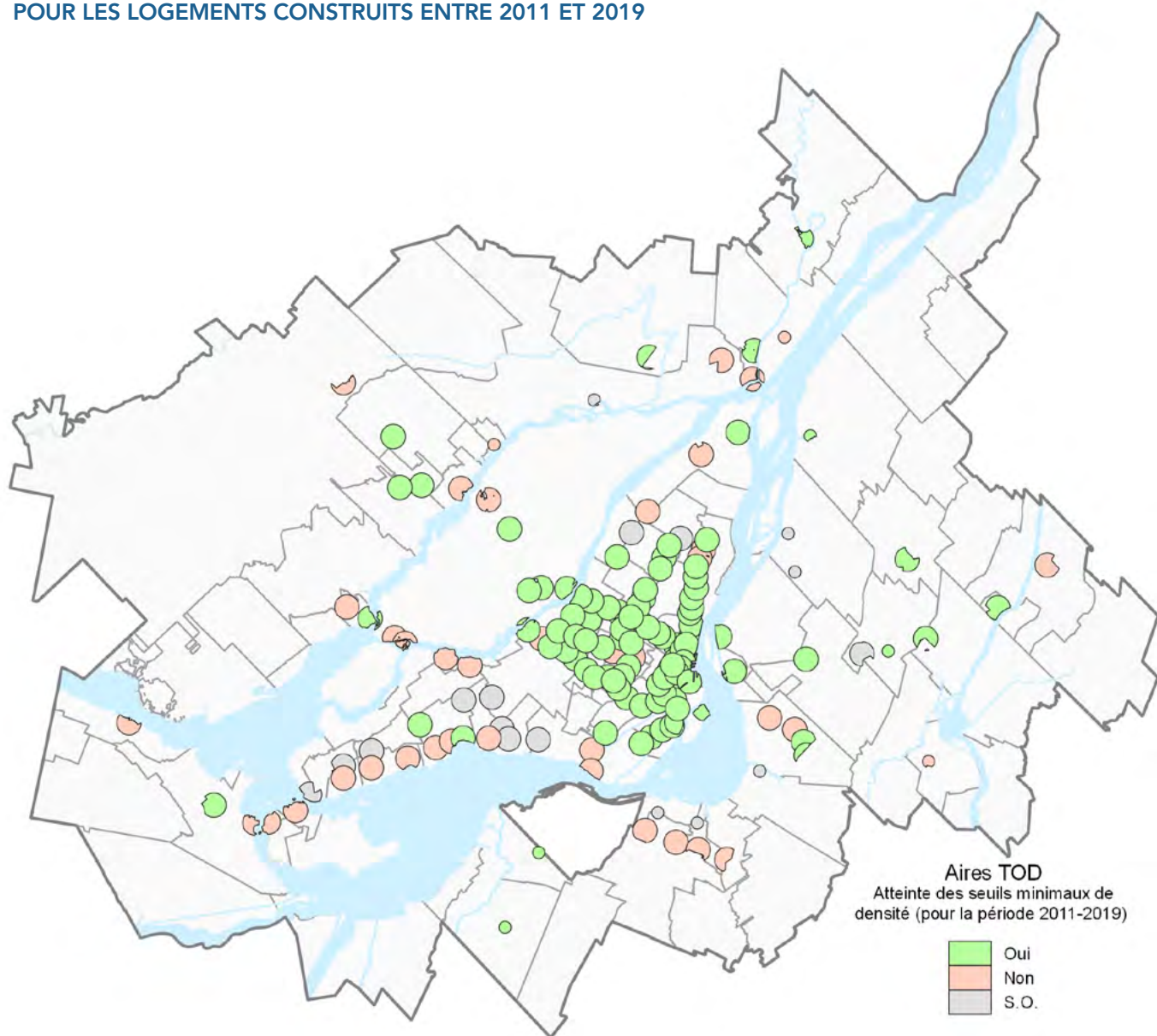


Sources : MAMH, Rôles d'évaluation foncière 2020; SCHL, Relevés des mises en chantier 2018 et 2019 (compilation spéciale). Traitement : CMM, 2020.

La densité résidentielle des logements construits dans les aires TOD au cours des dernières années a été supérieure à ce qui a été observé hors des aires TOD⁴². Toutefois, l'atteinte des seuils minimaux de densité demeure un défi dans plusieurs aires TOD situées autour des gares de train de banlieue. C'est notamment le cas pour plusieurs aires TOD où une faible densité des logements était déjà prédominante avant l'entrée en vigueur du PMAD.

CARTE 19

ATTEINTE DES SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LES AIRES TOD POUR LES LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2011 ET 2019



Source : CMM, 2020.

⁴² CMM (2021), *Suivi du PMAD, édition 2021, Cahiers métropolitains No 9.*

ENCADRÉ 10

LES TOD ET LA MIXITÉ SOCIALE

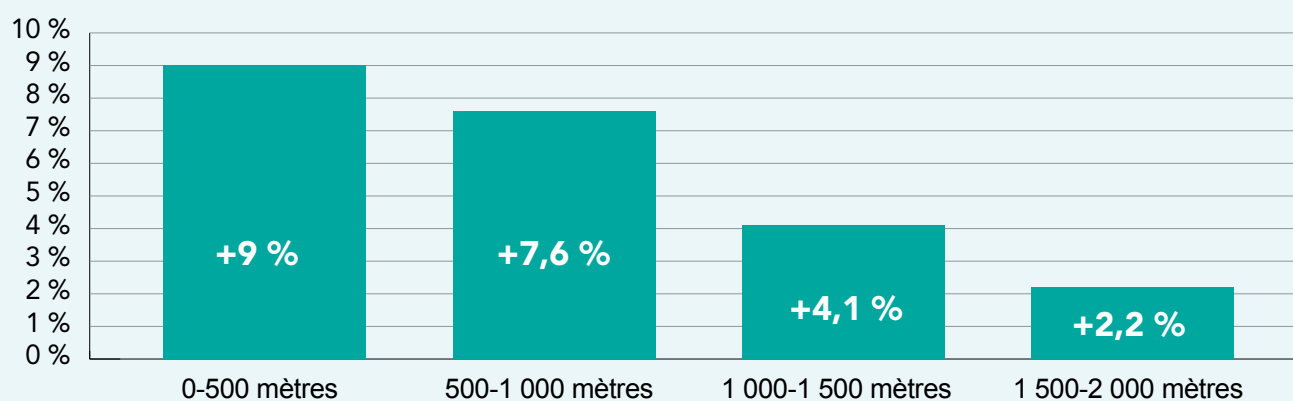
Différentes études ont montré que la proximité à un mode lourd de transport collectif contribue généralement à une hausse du prix du logement, en particulier lorsqu'il s'agit de transports collectifs à haute fréquence ⁴³.

Dans le Grand Montréal, une étude sur la question, réalisée par la firme JLR, a montré que la proximité des gares de train de banlieue, dont le service se limite généralement aux heures de pointe, semblait avoir relativement peu d'impact sur la valeur des habitations. Certains inconvénients liés aux bruits et aux réverbérations provoqués par le passage

des trains pourraient atténuer l'impact positif sur la valeur des propriétés générée par une plus grande accessibilité à ce mode de transports collectifs ⁴⁴.

En revanche, la proximité d'une station de métro s'avère un facteur déterminant sur le prix de l'habitation. Selon les résultats de JLR, en 2018, les propriétés qui se trouvaient à moins de 2 000 mètres d'une station de métro profitaient d'une plus-value attribuable à la proximité qui variait en moyenne entre +9 % pour les logements les plus proches (500 mètres et moins de la station) à +2,2 % pour ceux situés entre 1 500 et 2 000 mètres de la station.

FIGURE 96
IMPACT MOYEN DE LA DISTANCE À UNE STATION DE MÉTRO SUR LE PRIX DES PROPRIÉTÉS
(Zone de référence (valeur 0) = zone située entre 2 000 et 4 500 mètres d'une station)



Note : Les types de bâtiment ont été pris en compte afin d'isoler l'effet induit par un type de bâtiment sur le prix des habitations.

Source : JLR (2018). *Proximité à une station de métro : quelle est la plus-value sur le prix des propriétés avoisinantes?*

Le prix du logement, plus élevé dans les aires TOD et particulièrement dans les zones situées à proximité des stations de métro ou du futur REM, pourrait avoir un impact négatif sur la mixité sociale de ces quartiers. L'une des stratégies permettant de préserver ou d'encourager la mixité sociale dans les aires TOD est d'assurer une présence suffisante de logement sociaux et communautaires.

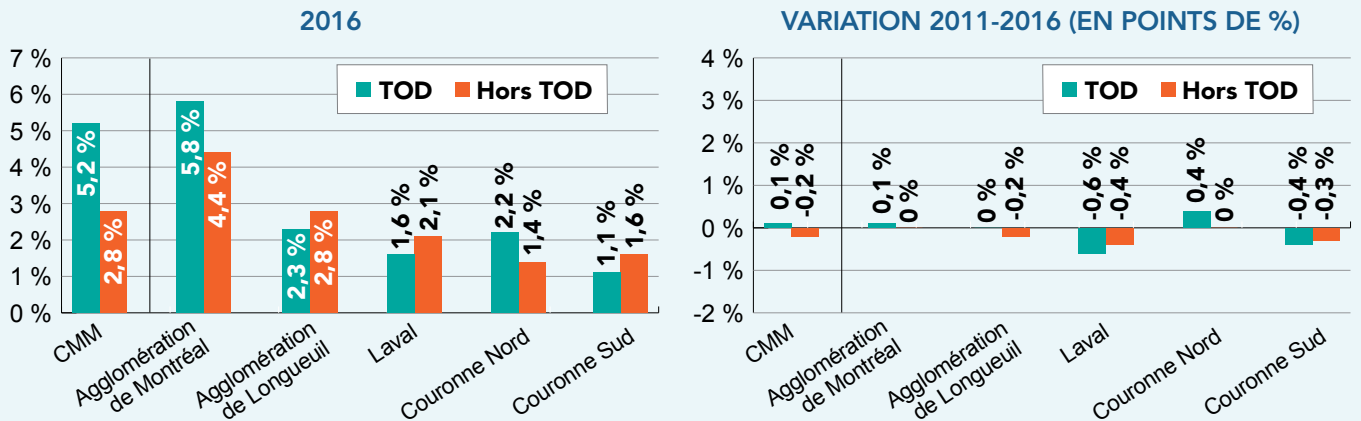
Dans le Grand Montréal, la proportion de logements sociaux et communautaires est plus forte à l'intérieur qu'à l'extérieur des 159 aires TOD. Toutefois, cette proportion a peu progressé au cours des dernières années et a même plutôt baissé dans les aires TOD de Laval et de la couronne Sud.

⁴³ Voir notamment Zhang, B.; Li, W.; Lownes, N.; Zhang, C. (2021). *Estimating the Impacts of Proximity to Public Transportation on Residential Property Values: An Empirical Analysis for Hartford and Stamford Areas*; APTA/REALTOR (2019). *The Real Estate Mantra – Locate Near Public Transportation*.

⁴⁴ JLR (2018). *Proximité à une gare de train de banlieue : quelle est la plus-value sur le prix des propriétés avoisinantes?*

FIGURE 97

LOGEMENTS LOCATIFS SUBVENTIONNÉS SUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS EN AIRES TOD ET HORS AIRES TOD, CMM ET SES CINQ SECTEURS



Sources : Statistique Canada, Recensement 2016 et Enquête nationale auprès des ménages 2011. Traitement : CMM, 2020.

4.3 HABITATION, CANOPÉE ET ÎLOT DE CHALEUR

Le tiers des logements de la région situés dans un îlot de chaleur urbain

En plus des conditions intrinsèques au logement telle que la qualité, la salubrité ou la taille, la localisation d'un logement et son environnement proche ont un impact non négligeable sur la santé des ménages.

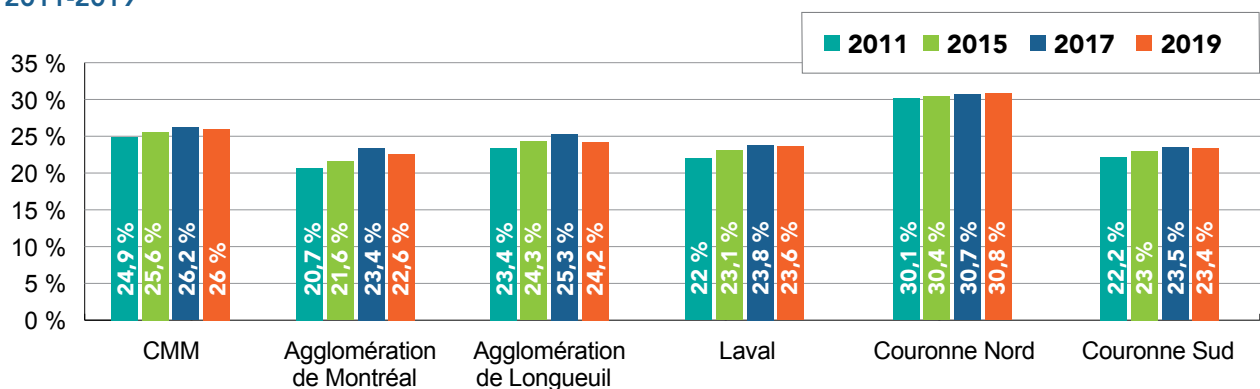
À cet égard, l'un des éléments clés d'un environnement sain et de qualité est la présence d'arbres, qui est associée à plusieurs effets significativement positifs sur la santé physique et mentale de la population. Les arbres réduisent notamment les polluants, comme la poussière,

l'ozone, et les métaux lourds, le bruit, ainsi que la température locale et l'effet d'îlots de chaleur urbains⁴⁵.

Sur le territoire de la CMM, la canopée, soit la superficie couverte par la cime des arbres, représentait en 2019 un peu plus du quart (26 %) de la superficie terrestre de la région, le reste de la région étant couvert principalement de terres agricoles, d'espaces verts non boisés ou d'espaces minéralisés.

FIGURE 98

PROPORTION DE LA CANOPÉE SUR LA SUPERFICIE TERRESTRE TOTALE, CMM ET SES CINQ SECTEURS, 2011-2019



Source : CMM, Indice canopée 2011 à 2019. Traitement : CMM, 2022.

⁴⁵ INSPQ (2011). *Les espaces verts urbains et la santé*.

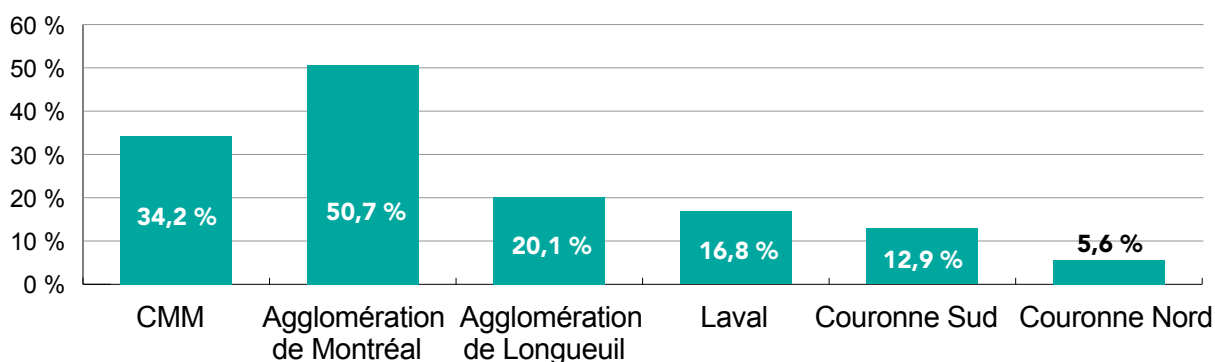
Faute d'une couverture d'arbres suffisante, de nombreux secteurs de la région peuvent être qualifiés d'îlots de chaleur urbains, caractérisés par des températures estivales plus élevées que dans les zones avoisinantes et pouvant entraîner des problèmes de santé importants.

Les populations les plus vulnérables à des chaleurs élevées sont principalement les individus plus fragiles (personnes âgées, malades, jeunes enfants) et les personnes défavorisées (ayant moins facilement

accès à des mesures permettant d'atténuer les effets des îlots de chaleur, telles que l'accès à des climatiseurs, des piscines, des cours ombragées, etc.)⁴⁶.

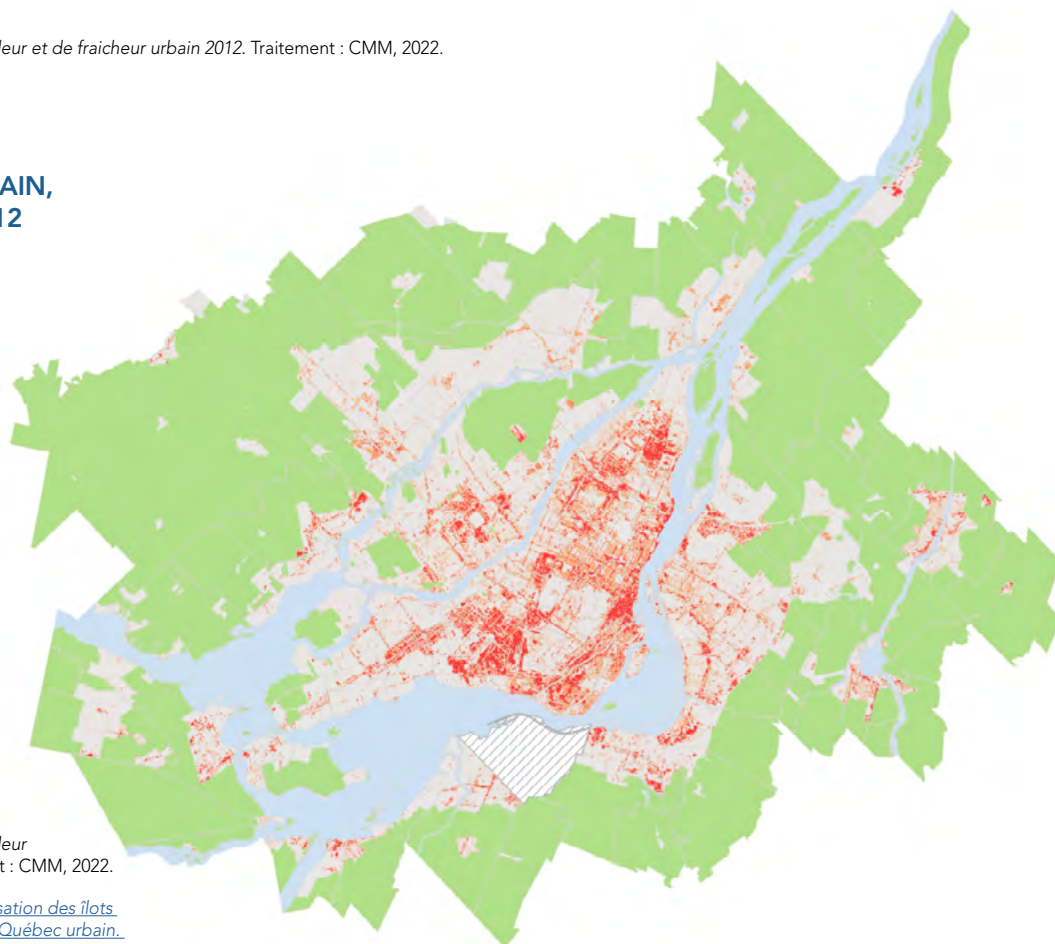
Sur le territoire de la CMM, en 2012, le tiers des logements (34,2 %) étaient situés dans un îlot de chaleur. Par secteur géographique de la CMM, cette proportion passe de 5,6 % dans la couronne Nord, à 50,7 % dans l'agglomération de Montréal.

FIGURE 99
PROPORTION DE LOGEMENTS SITUÉS DANS UN ÎLOT DE CHALEUR URBAIN, 2012



Source : INSPQ et CERFO, *îlots de chaleur et de fraîcheur urbain 2012*. Traitement : CMM, 2022.

CARTE 20
ÎLOTS DE CHALEUR URBAIN,
GRAND MONTRÉAL, 2012



Source : INSPQ et CERFO, *îlots de chaleur et de fraîcheur urbains 2012*. Traitement : CMM, 2022.

⁴⁶ CERFO (2013). *Identification et localisation des îlots de chaleur et de fraîcheur pour tout le Québec urbain*.

4.4 HABITATION ET DENSIFICATION

Afin d'assurer l'optimisation de l'espace à l'intérieur du périmètre d'urbanisation métropolitain et la préservation des milieux agricoles et naturels, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) a défini, dans les aires TOD et hors aires TOD, des seuils minimaux de densité résidentielle brute. Ces seuils s'appliquent aux terrains vacants ou à redévelopper à des fins résidentielles. Hors des aires TOD, des seuils distincts ont été établis pour chacune des MRC et des agglomérations de la région.

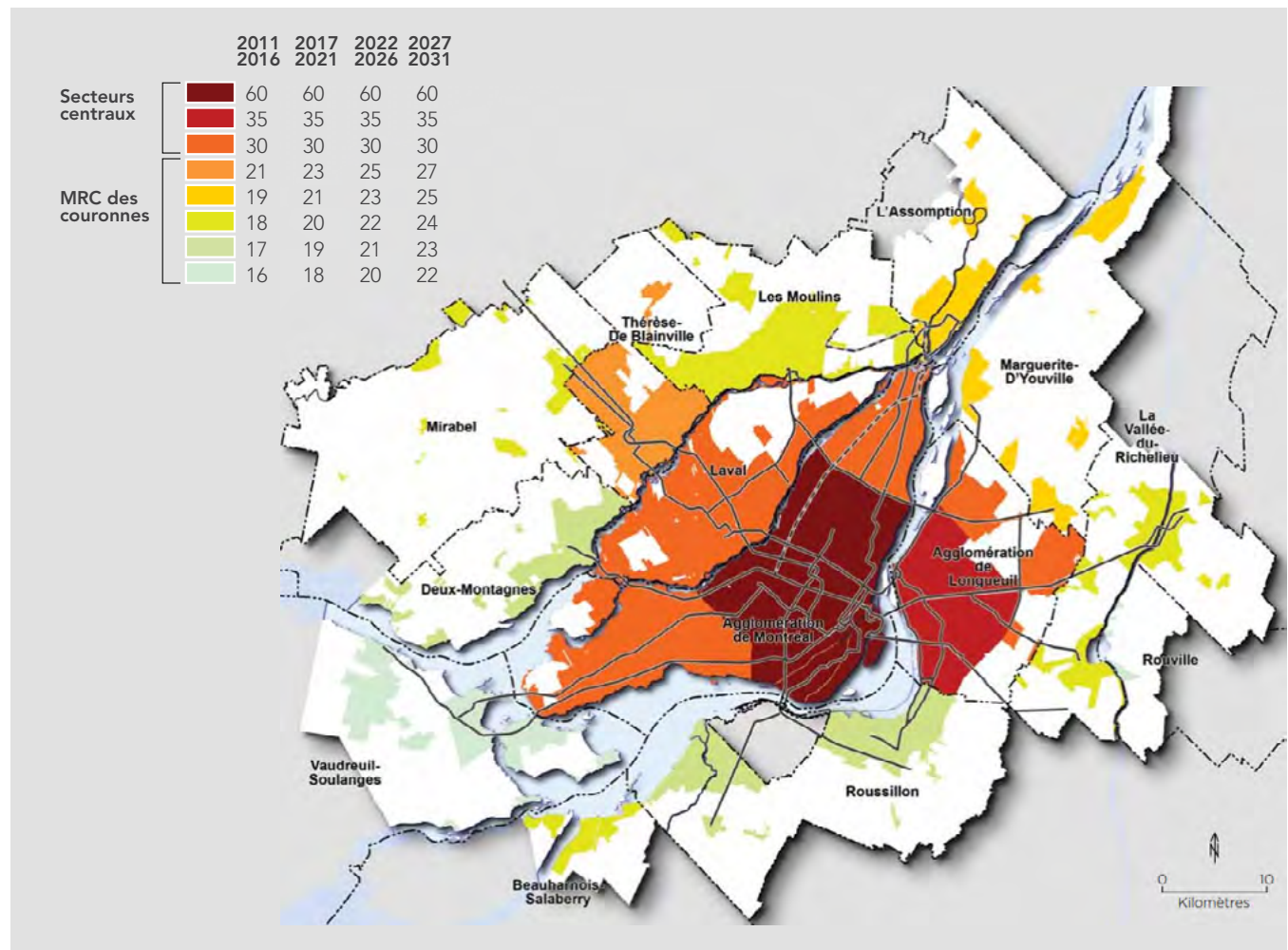
Les seuils minimaux de densité résidentielle prescrits par le PMAD sont des seuils minimaux

moyens, qui peuvent être modulés par les MRC et agglomérations, afin de répondre aux caractéristiques locales de leurs territoires respectifs.

Les municipalités de la région ont ensuite compétence afin de mettre en place la réglementation permettant le développement de quartiers denses et complets, qui favorisent notamment la mobilité durable, mais également la mixité sociale et fonctionnelle ou le verdissement, par exemple.

CARTE 21

SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE HORS TOD (LOGEMENTS PAR HECTARE) DANS LE PÉRIMÈTRE MÉTROPOLITAIN D'URBANISATION, 2011-2031



Les seuils minimaux de densité atteints, voire dépassés, presque partout

En ce qui concerne les seuils minimaux en vigueur pour la période 2011-2016, l'agglomération de Longueuil, ainsi que trois MRC, n'avaient pas atteint leur seuil de densité. Au cours de cette période, les MRC rendaient progressivement leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) conforme au PMAD et les obligations associées au PMAD percolaient encore peu dans les outils de planification et la réglementation municipale.

Pour la période plus récente, entre 2017 et 2019, toutes les agglomérations et les MRC, à l'exception de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, avaient atteint leur seuil de densité.

FIGURE 100
SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ BRUTE (LOG./HA) 2011-2016 DU PMAD ET DENSITÉ OBSERVÉE ENTRE 2011 ET 2016

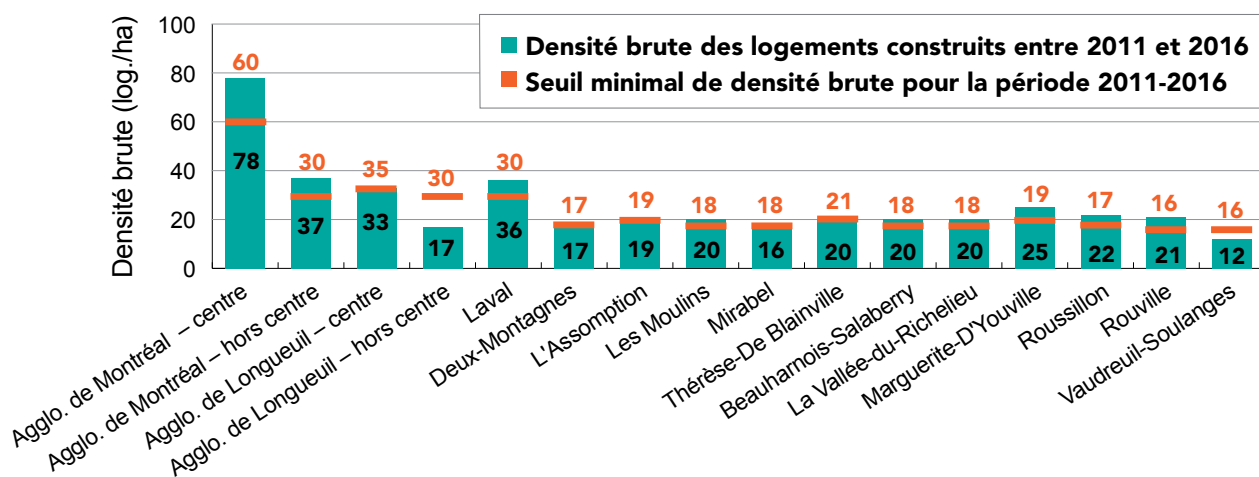
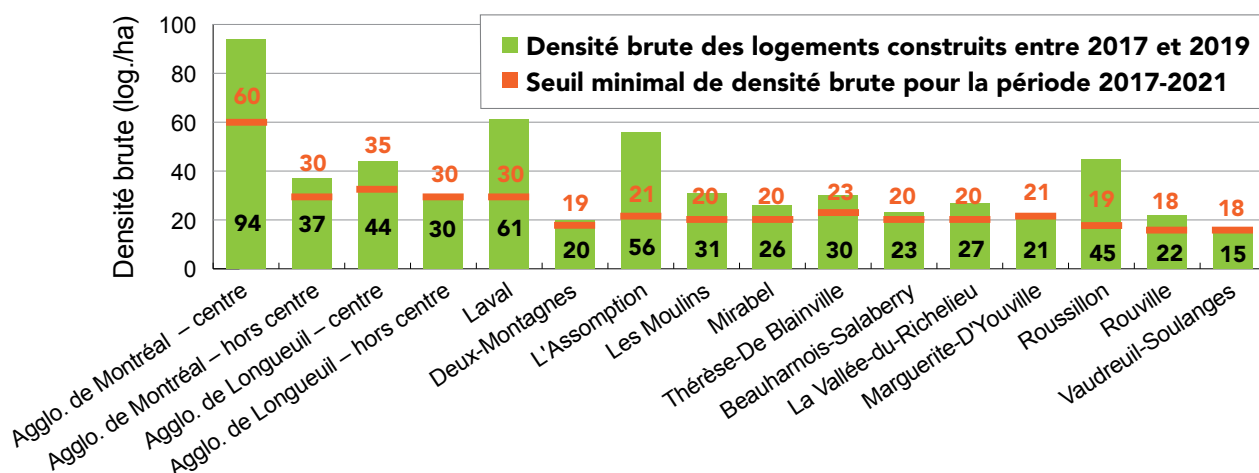


FIGURE 101
SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ BRUTE (LOG./HA), 2017-2021, DU PMAD ET DENSITÉ OBSERVÉE ENTRE 2017 ET 2019



LE REDÉVELOPPEMENT EN MILIEU RÉSIDENTIEL BÂTI À FAIBLE DENSITÉ

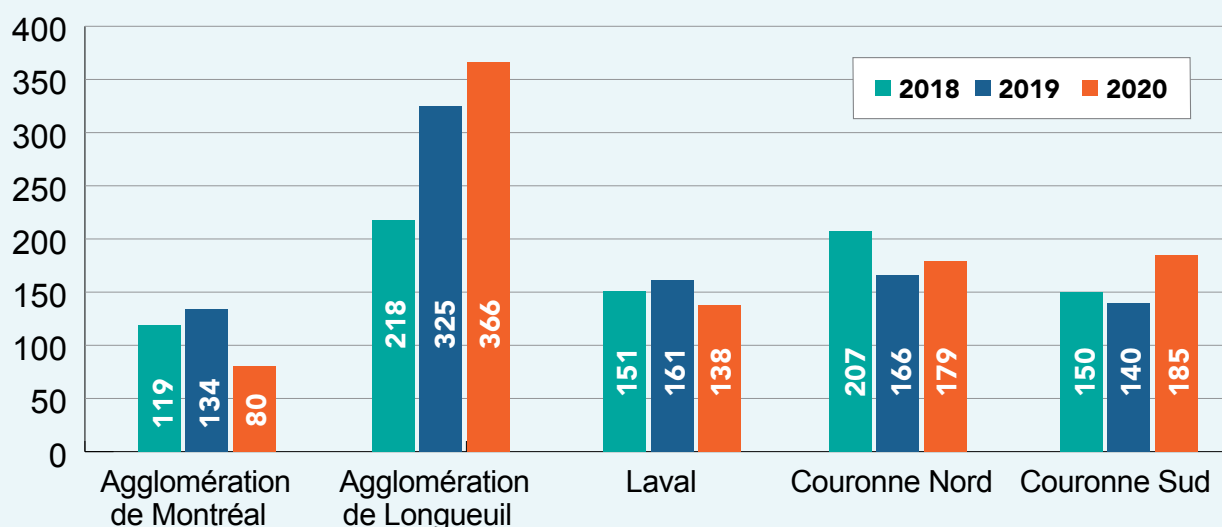
La densification résidentielle résulte essentiellement d'un développement plus dense des espaces vacants ou à requalifier, dans les quartiers déjà bâtis ou dans des secteurs destinés à l'urbanisation. Toutefois, elle peut également être le fruit d'un remplacement progressif de logements à faible densité, en particulier de maisons individuelles, par des immeubles résidentiels à plus forte densité.

Ce type de densification du cadre bâti existant présente l'avantage d'optimiser l'espace urbanisé, mais nécessite une planification adéquate pour permettre une bonne intégration de ces nouveaux immeubles à la trame urbaine existante. Le remplacement de maisons individuelles par des logements à plus forte densité peut également générer des enjeux en termes de préservation

du patrimoine bâti, lorsque, par exemple, les habitations visées par une démolition présentent une certaine valeur architecturale, ou des enjeux liés à une perte de couverture végétale, lorsque les projets incluent, notamment, la création de places de stationnement.

Il est difficile de connaître le nombre exact de logements construits à la suite de la démolition de maisons individuelles, mais entre 2018 et 2020, des permis ont été émis pour la démolition d'environ 2 700 maisons individuelles sur le territoire de la CMM. Bien qu'il s'agisse d'un phénomène encore relativement marginal, il a connu une forte augmentation au cours des dernières années, en particulier sur le territoire de l'agglomération de Longueuil.

FIGURE 102
MAISONS INDIVIDUELLES AUTORISÉES À ÊTRE DÉMOLIES ENTRE 2018 ET 2020



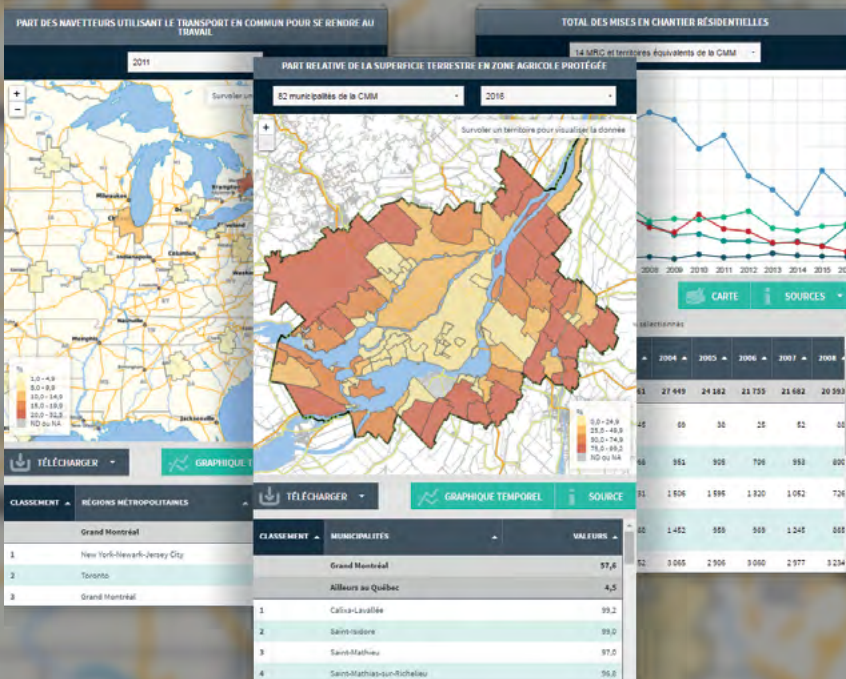
Source : Statistique Canada, *Permis de bâtir 2018-2020, compilation spéciale*. Traitement : CMM, 2022.





OBSERVATOIRE GRAND MONTRÉAL

CONNAISSEZ-VOUS VOTRE GRAND MONTRÉAL ?



- Statistiques par municipalité et MRC
- Statistiques par grande région métropolitaine d'Amérique du Nord
- Cartes interactives
- Couches de données géoréférencées
- Périodiques
- Tableaux de bord



La Communauté métropolitaine de Montréal vous invite à découvrir l'**Observatoire Grand Montréal**, une plateforme de diffusion d'analyses et de données statistiques et cartographiques pour suivre le développement du Grand Montréal et ses 82 municipalités.