Sommet de l'habitation

Cahier du Sommet

CAP SUR 20%

5 novembre 2026

Communauté métropolitaine de Montréal

Un cahier pour nourrir la réflexion et guider l'action

Établir une base commune, soutenir les discussions et alimenter la feuille de route

Réalisé dans le cadre du Sommet de l'habitation 2026, ce cahier propose un portrait des principaux enjeux qui marquent l'habitation au Québec et dans le Grand Montréal.

En réunissant des données et des constats, il vise à soutenir les discussions, alimenter les réflexions et favoriser une compréhension commune des défis à relever.

Les discussions alimentées par ce cahier contribueront à identifier et prioriser les actions qui guideront l'élaboration d'une feuille de route collective en habitation, afin d'accélérer la réalisation de logements hors marché, de préserver durablement leur abordabilité et de renforcer la coordination entre les différents partenaires.

© Daph & Nico - TM

Table des matières

01 **À la recherche d'un toit** 6

La demande de logements augmente et se transforme, dans les économies avancées, notamment dans la CMM, creusant un déséquilibre persistant avec l'offre.

02 **Les logements peinent à sortir de terre** 19

Entre le projet et la livraison, les coûts, les infrastructures et la réglementation s'accumulent et freinent la réalisation de nouveaux logements.

03 **Des voies de sortie se dessinent** 26

Les leviers pour accroître et diversifier l'offre : planification du territoire, décloisonnement des acteurs, réglementation, financement et modèles inspirants d'ici et d'ailleurs.

04 **Note méthodologique, lexique et documents stratégiques** 29

Politique métropolitaine et sommets de l'habitation

2022

SOMMET DE L'HABITATION

Organisé par Laval et Longueuil

Objectif : comprendre la crise de l'abordabilité et appeler à l'action collective.

POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Adoptée par la CMM

Objectif : se doter d'une vision métropolitaine commune en habitation.

2022 → 2026

Mobilisation à tous les niveaux et transformations majeures :

- Politiques publiques
- Pouvoirs municipaux
- Programmes de financement
- Acteurs du logement hors marché

Un cap commun de plus en plus partagé

NOUVEAU PMAD 2026-2046

20 %

de logements locatifs hors marché

70 % des nouveaux logements dans les secteurs PIAT

Espaces stratégiques de redéveloppement (ESR) : potentiel majeur de redéveloppement

2026

SOMMET DE L'HABITATION 2026

Objectif : se doter d'une feuille de route commune jusqu'en 2030.

Un engagement métropolitain concret pour le logement social et hors marché

Le Fonds du logement social métropolitain

La CMM a constitué, en 2003, le Fonds du logement social métropolitain, alimenté par les quotes-parts des 82 municipalités de la région selon leur potentiel fiscal respectif. Unique au Québec et au Canada, ce modèle permet un partage équitable du financement à l'échelle de la région métropolitaine. La CMM assure le remboursement de la part versée par les municipalités dans le cadre de projets homologués par la SHQ. Depuis sa création, près de 1 G$ ont été investis en logements sociaux et hors marché.

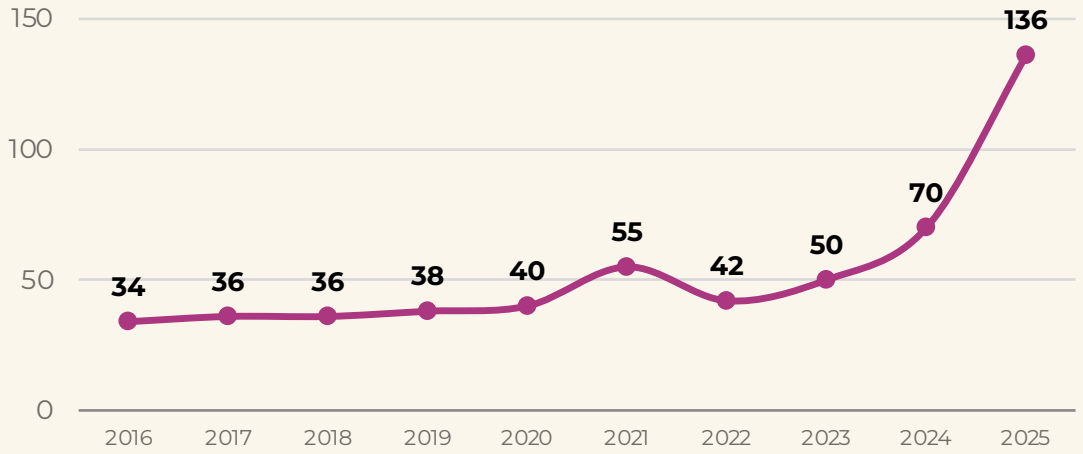
De 2022 à 2025

- **300 M$** investis
- **4 550** logements réalisés
- Soutien à l'exploitation de **27 000** logements sociaux (HLM, CHJM)
- **17 000** ménages bénéficiant d'un supplément au loyer

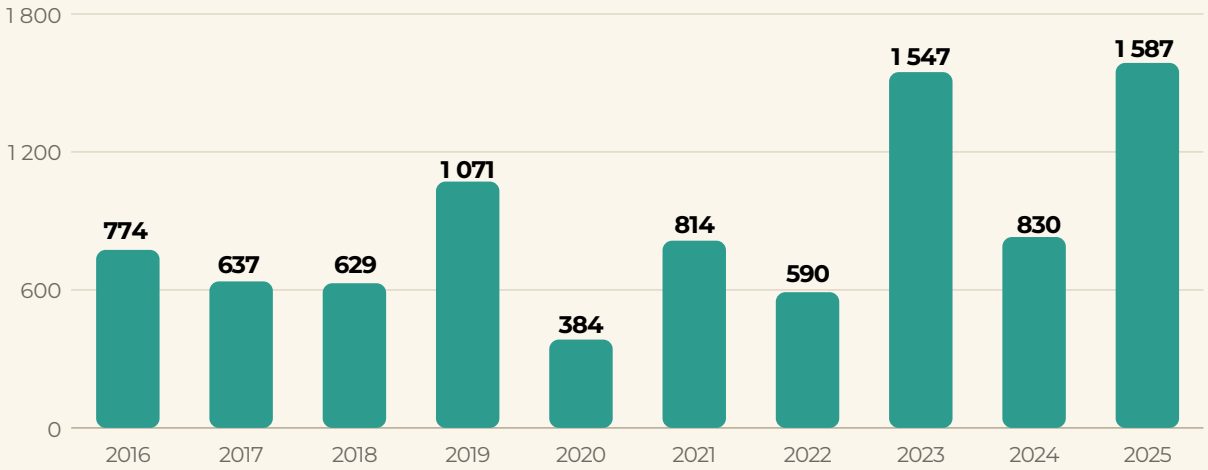
Pour la suite

- **5133** logements en cours de réalisation
- Plus de **3000** logements acceptés et en développement

Remboursements annuels de la CMM[1]
2016-2025, en M$



Logements hors marché réalisés et soutenus par la CMM[1]
2016-2025

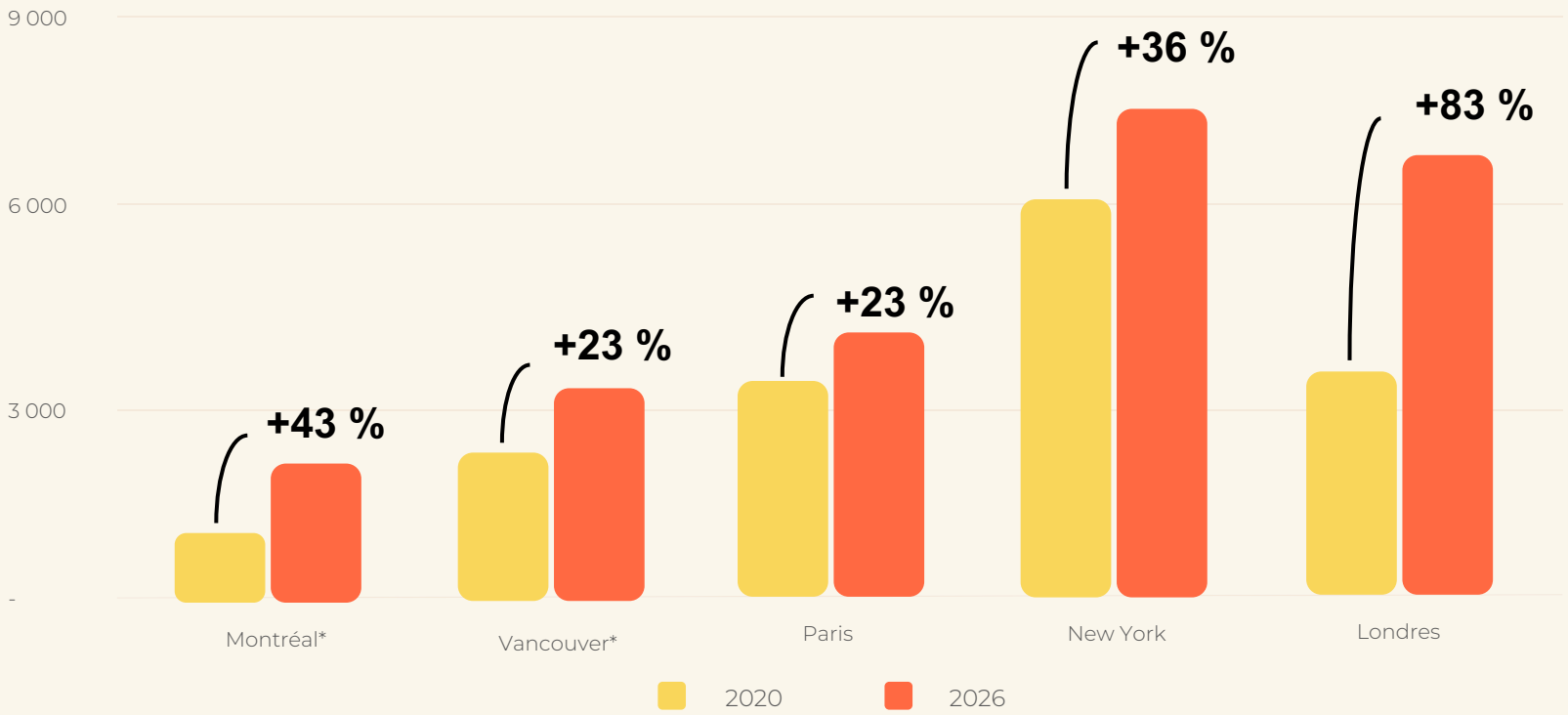


Sources : CMM[1], recherches et analyses Volume Dix

À la recherche d'un toit

La question du logement s'impose dans de nombreuses métropoles comme une préoccupation économique, sociale et politique majeure

Évolution du prix du logement dans des grandes métropoles du monde [1, 2, 3, 4]
Pour un logement locatif de deux chambres, de 2020-2026, en dollars canadiens



**Les données de Montréal et Vancouver proviennent d'une autre source (Statistique Canada) que celle des autres villes; la comparaison est fournie à titre indicatif.*
Ce qui est mesuré: le loyer mensuel demandé (moyen) pour un appartement locatif de deux chambres.
Montants convertis en dollars canadiens à taux fixe; les hausses sont calculées en devise locale (hors effet de change).

2020 → 2026

+43 %[1]

de croissance du loyer pour un logement de deux chambres dans la RMR de Montréal.

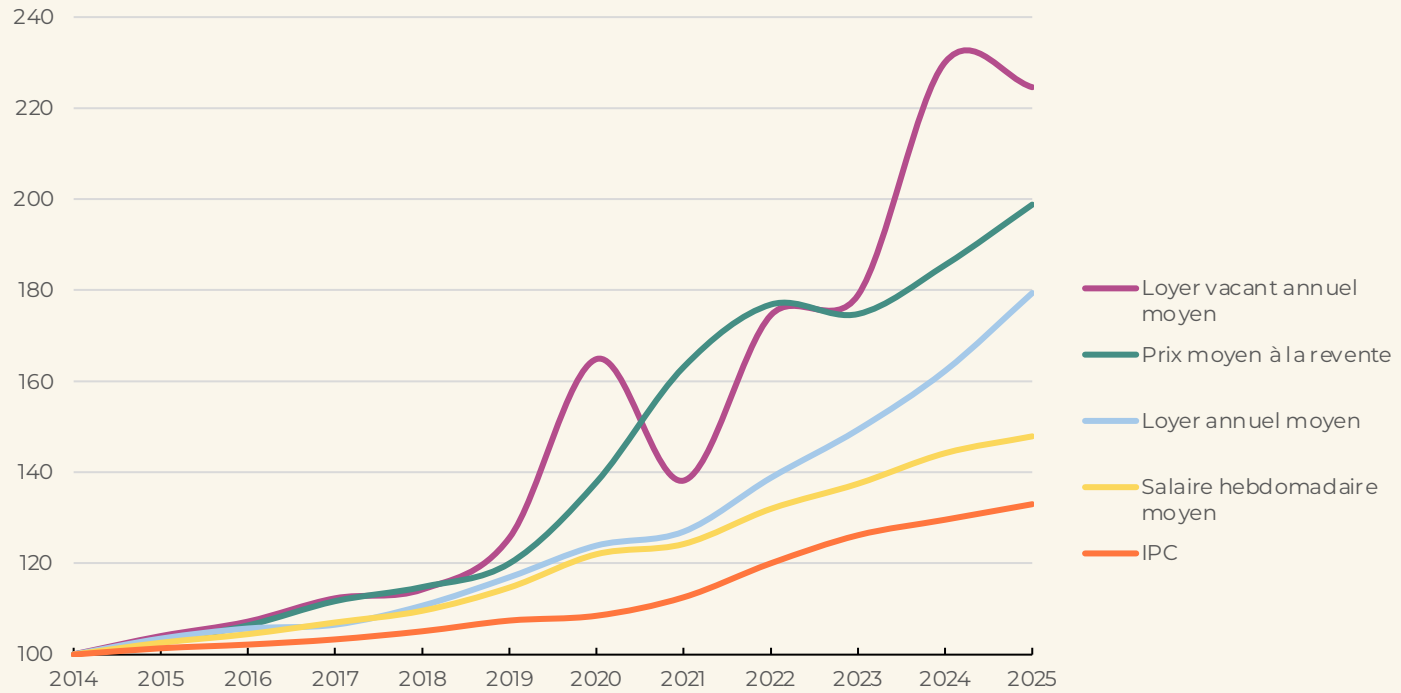
Bien que la métropole demeure plus abordable que plusieurs autres grandes villes, le taux de croissance des prix du logement montre que l'abordabilité du logement constitue désormais un enjeu pour sa compétitivité et son attractivité.

En 2026, dans la RMR de Montréal, le loyer moyen pour un logement vacant de deux chambres s'établissait à 1920$ par mois.

Sources : Statistique Canada[1], Global Property Guide[2], EUROSTAT[3], SiRP[4], recherches et analyses Volume Dix

À Montréal, se loger coûte beaucoup plus cher qu'avant, surtout à l'entrée sur le marché

Évolution du prix du logement, loyer, salaire et prix à la consommation dans la RMR de Montréal [1, 2, 3]
2014-2025, indice 2014 = 100



**Le loyer moyen (SCHL) reflète le niveau moyen des loyers, tiré vers le haut par les nouvelles unités et le renouvellement des baux; l'inflation vécue par un locataire en place est plus faible.*

2014 → 2025

+125 %

de la hausse du loyer lors d'un changement de locataire – contre +48 % pour le salaire.

La pression se concentre à l'entrée sur le marché : se reloger (+125 %) ou acheter (prix de revente +99 %) coûte bien plus que la progression des salaires(+48 %) et de l'inflation (+33 %). Pour les ménages déjà en place, la hausse est nettement plus contenue.

Loyer vacant	**+125 %**
Prix de revente	**+99 %**
Loyer moyen (occupé)	**+79 %**
Salaire hebdomadaire	**+48 %**
Inflation (IPC)	**+33 %**

Sources : Statistique Canada[1], APCIQ[2], SCHL[3], recherches et analyses Volume Dix

La demande de logements augmente et évolue rapidement dans la majorité des économies prospères, amplifiée par un concours de facteurs

DÉCOHABITATION

43 %[1] des femmes et

49 %[1] des hommes

âgés entre 25 et 34 ans **vivent sans conjoint** dans la RMR de Montréal. Cette proportion est en **hausse** continue depuis 2006.

Cette tendance est aussi observée ailleurs en Amérique du Nord.[2]

VIEILLISSEMENT

La population mondiale est vieillissante et celles du Grand Montréal et du Québec n'échappent pas à cette tendance.

En 2025, nous observons une **hausse de**

+2,9 %[2]

de la population de la CMM âgée de 65 ans et plus, tandis que celle des 19 à 29 ans a simultanément reculé.

CROISSANCE DE L'EMPLOI

Entre 2015 et 2025, une augmentation des emplois a été observée dans les grandes régions métropolitaines

Montréal (RMR)	Toronto (RMR)	Vancouver (RMR)
340k[1] nouveaux emplois (+ 16 %)	617k[1] nouveaux emplois (+ 20 %)	374k[1] nouveaux emplois (+ 28 %)

La décohabitation, le vieillissement de la population et la croissance de l'emploi transforment le marché du logement en raison de la croissance soutenue de la demande et de l'évolution du profil des locataires.
Le marché doit ainsi répondre à une population locative plus variée, avec des attentes différentes en matière de types de logements, de localisation, d'abordabilité et de flexibilité.

Cette diversification de la demande exerce une **pression supplémentaire sur l'offre** et redéfinit les secteurs immobiliers dans la région métropolitaine de Montréal.

Sources : Statistique Canada[1], Current Population Survey[2], Observatoire de la CMM[3], recherches et analyses Volume Dix

La hausse des loyers repousse les ménages à faible revenu vers des secteurs moins bien desservis par le transport collectif et les services, et moins bien pourvus en espaces verts

4 principales cibles identifiées au PMAD [1]:

20 %
de logement locatif hors marché

70 %
des nouveaux logements dans les secteurs PIAT

50 %
de part modale combinée pour le transport actif et collectif d'ici 2050

Moins de
25 %
des logements sont localisés dans un îlot de chaleur

Situation observée [1]:

9,5 %
de logement locatif hors marché en 2025

Dans l'ensemble de la CMM, cette proportion est passée de 8,3 % en 2001 à 9,8 % en 2011, puis a légèrement diminué à **9,5 %** en 2025.

49 %
des nouveaux logements dans les secteurs PIAT

La cible de 70 % vise à offrir à davantage de ménages un accès à des milieux de vie abordables, complets et bien desservis.

32,2 %
de part modale combinée pour le transport actif et collectif en 2023

La part modale combinée du transport actif et collectif dans la CMM est passée de 31,1 % en 2013, à **32,2 %** en 2023. En cohérence avec l'objectif du PMAD, l'ARTM a identifié, pour le transport collectif, des cibles intermédiaires. Ainsi, d'ici 2034, 27% de la population devra avoir un meilleur accès au transport collectif. La cible s'élève à 33% pour la population vulnérable.

45 %
des logements sont localisés dans un îlot de chaleur

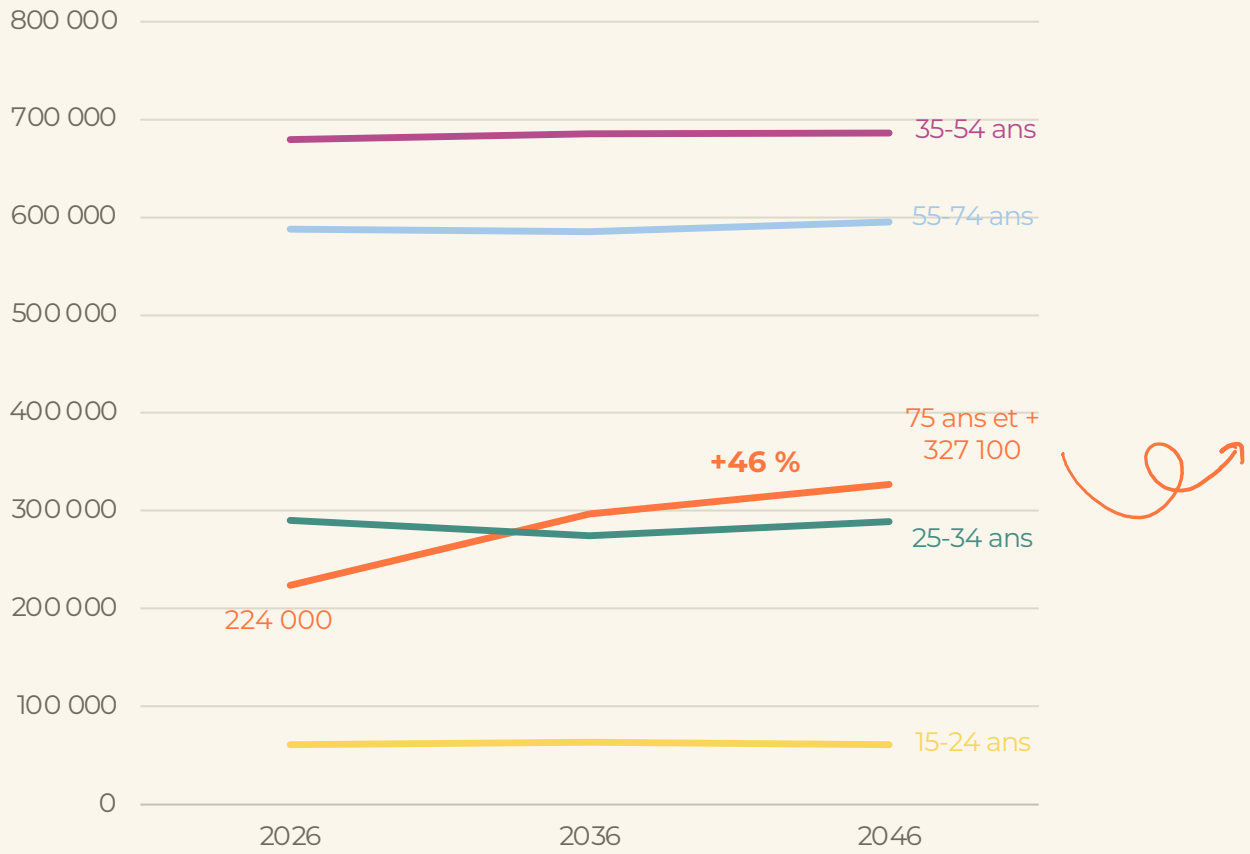
Généralement, les **ménages à faible revenu** se retrouvent dans des **quartiers touchés par des îlots de chaleur urbaine (ICU)** et un **accès plus difficile au transport collectif**, car les quartiers offrant de meilleures conditions sont en demande, ce qui fait grimper le prix des loyers et repousse ces ménages vers les zones moins attractives.

L'atteinte des cibles du PMAD nécessitera un **financement adéquat de la part des gouvernements du Québec et du Canada.**

Sources : PMAD[1], recherches et analyses Volume Dix

Le Grand Montréal présente un déséquilibre persistant entre l'offre de logements et les besoins de sa population

Projection du nombre de ménages privés dans la CMM[1]
2026-2046



Sources : PMAD[1], recherches et analyses Volume Dix

+46 %

Croissance des ménages de 75 ans et plus d'ici 2046.

Le **vieillissement** de la population **redéfinit les besoins en logement** et contribue à la diminution de la taille des ménages car les ménages plus âgés comprennent davantage de personnes seules que les ménages plus jeunes.

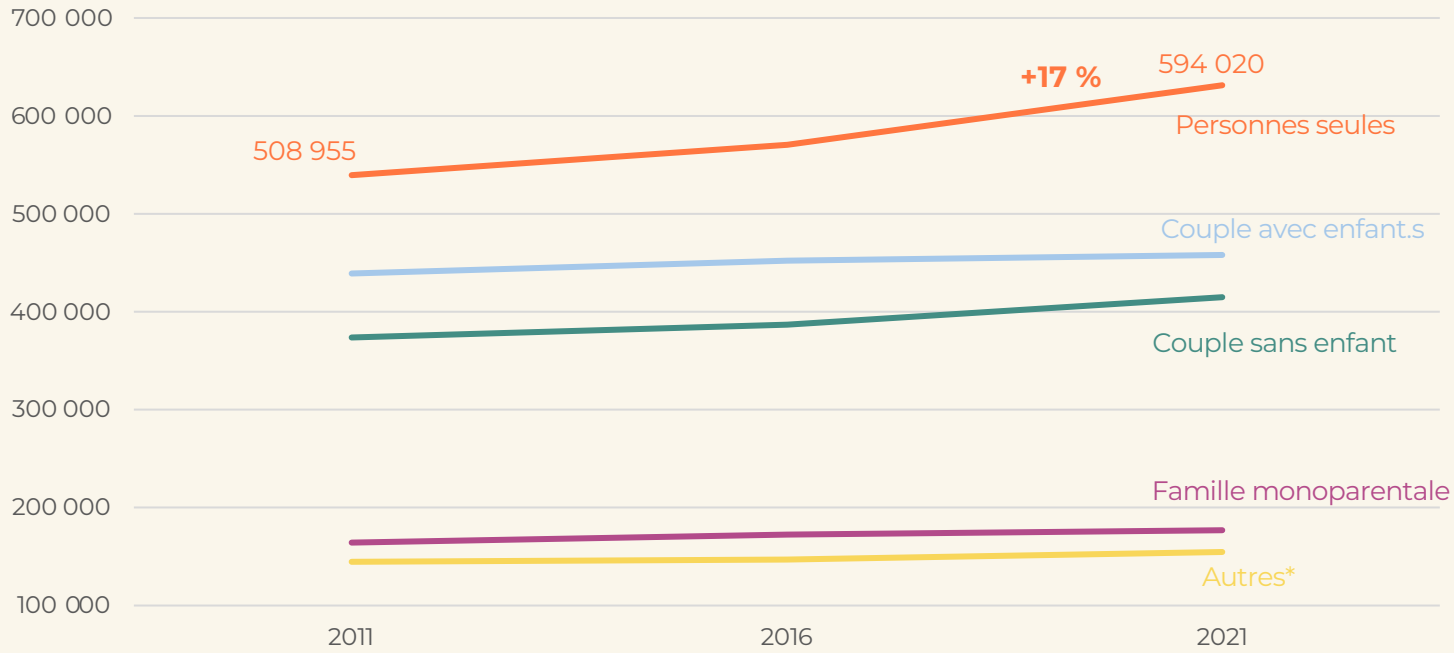
Ce phénomène s'accélère surtout dans les couronnes, où le vieillissement est le plus marqué.

Dès 2021, les **deux tiers des ménages de la CMM comptaient deux personnes ou moins**.

Or, le parc immobilier actuel de la CMM se caractérise par 30% de maisons individuelles et 62% d'appartements (locatifs ou en copropriété) dans des immeubles de quatre étages et moins. **Alors que les ménages rétrécissent et vieillissent, les types de logements à construire devront évoluer.**

Le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population et génère des besoins supplémentaires en logement

Type de ménage dans la CMM[1]
2011-2016-2021



**La valeur dans « Autres » est un regroupement entre les ménages multigénérationnels, les colocations, avec plusieurs familles de recensement et avec une famille accueillant des personnes additionnelles.*

Les ménages composés **d'une personne seule connaissent la plus forte croissance**. Une augmentation de près de

90 000

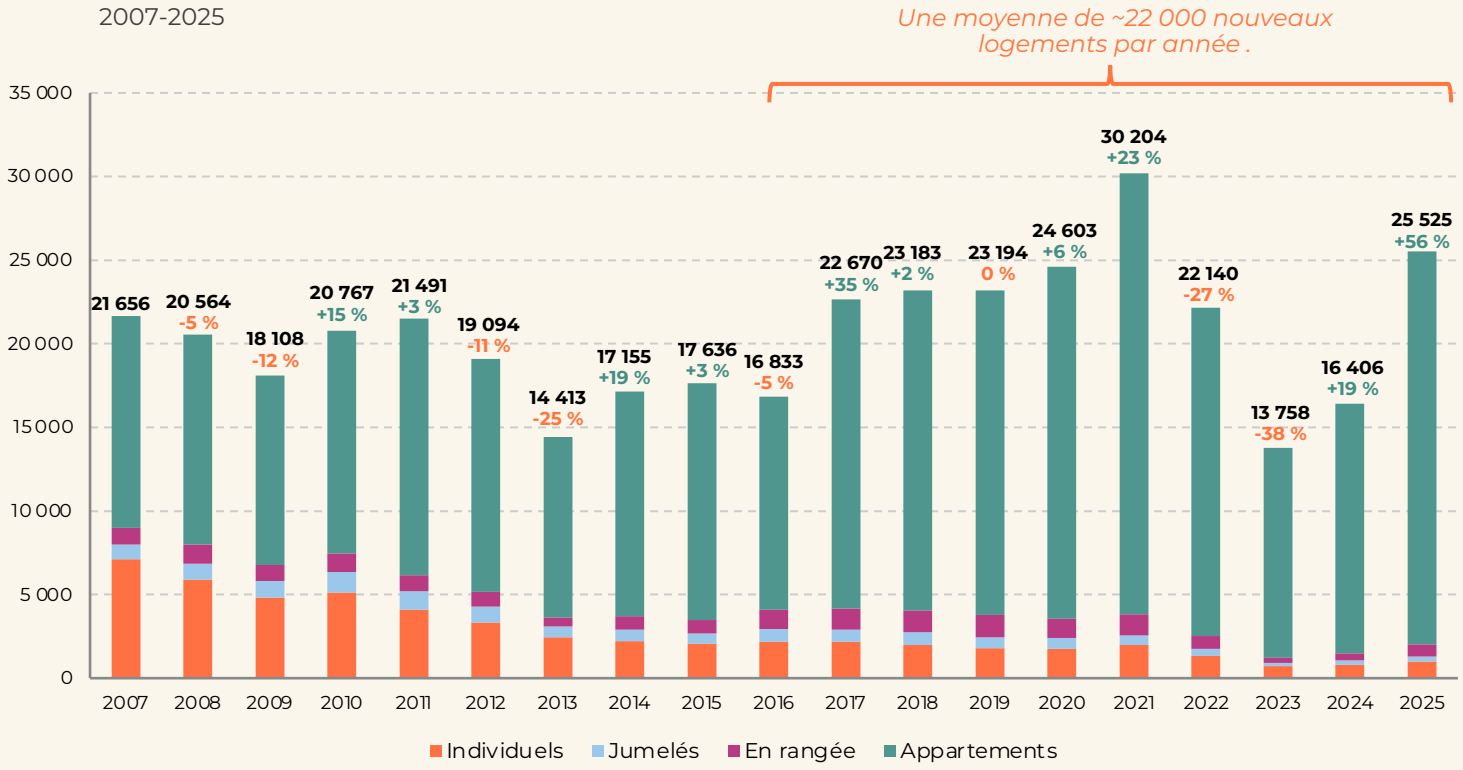
ménages de personne seule en 10 ans (+17 %).

Cette croissance exerce une **pression supplémentaire** sur le marché du logement, puisque la diminution de la taille moyenne des ménages **augmente le nombre de logements nécessaires pour une même population.**

Sources : Statistique Canada[1], recherches et analyses Volume Dix

La construction de logements ne progresse pas suffisamment pour répondre aux besoins courants et résorber le déficit accumulé

Type de logements mis en chantier dans la CMM[1]
2007-2025



En 2023, la CMM atteint le plus bas niveau de mises en chantier enregistré depuis le début des années 2000, avec 13 758 logements. **Cette chute a ajouté beaucoup de pression sur le marché immobilier.**

En 2025, la CMM a enregistré 25 525 mises en chantier résidentielles, une hausse de

56 % comparée à 2024.

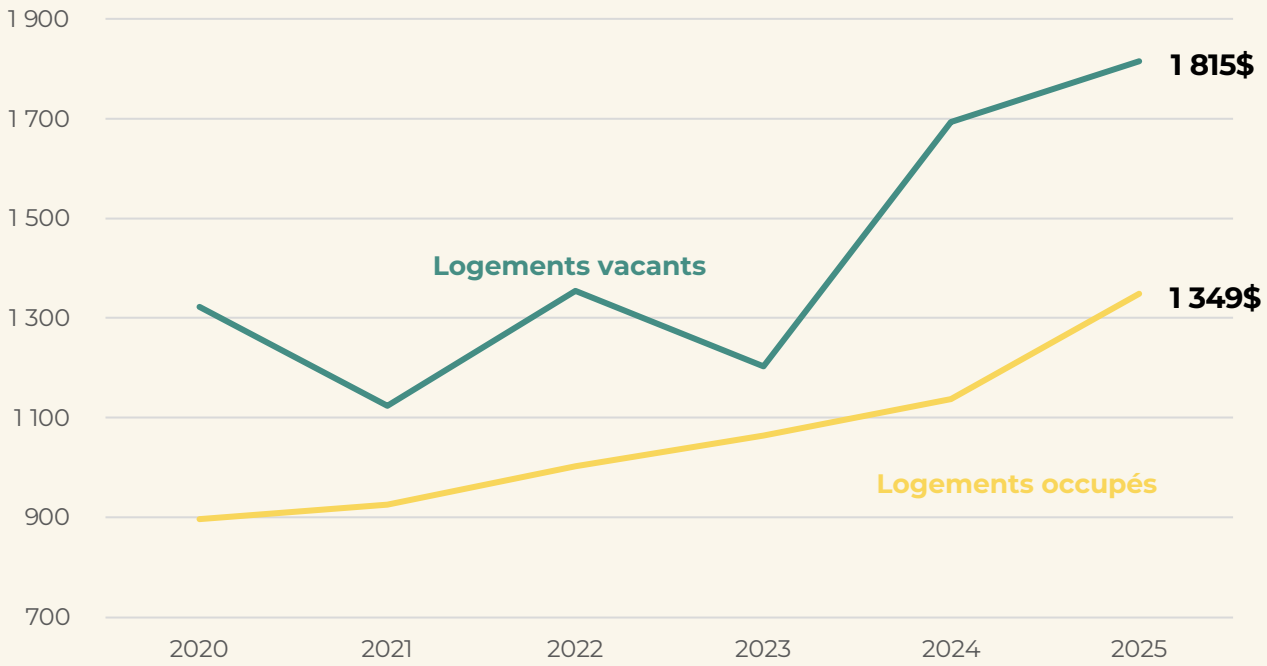
Mais la reprise reste fragile, on retrouve tout juste le niveau de 2019-2020, sans effacer les années creuses. **Tant que les mises en chantier ne dépasseront pas durablement les besoins courants, le déficit accumulé depuis 2022 continuera de se creuser.**

Sources : SCHL[1], recherches et analyses Volume Dix

Faible taux d'inoccupation : l'écart entre les besoins et les logements disponibles a alimenté la hausse des loyers

Loyer mensuel moyen des appartements privés pour les logements vacants et occupés [1]

RMR de Montréal, en dollars canadiens



Dans le Grand Montréal, le taux d'inoccupation a atteint 2,9 %[2] en 2025, son niveau le plus élevé depuis 2021.

Cependant, les logements du 1er tercile, c'est-à-dire les plus abordables, affichent un taux d'inoccupation de

1,2 %[2]

en 2025, bien loin du seuil d'équilibre de 3 %.

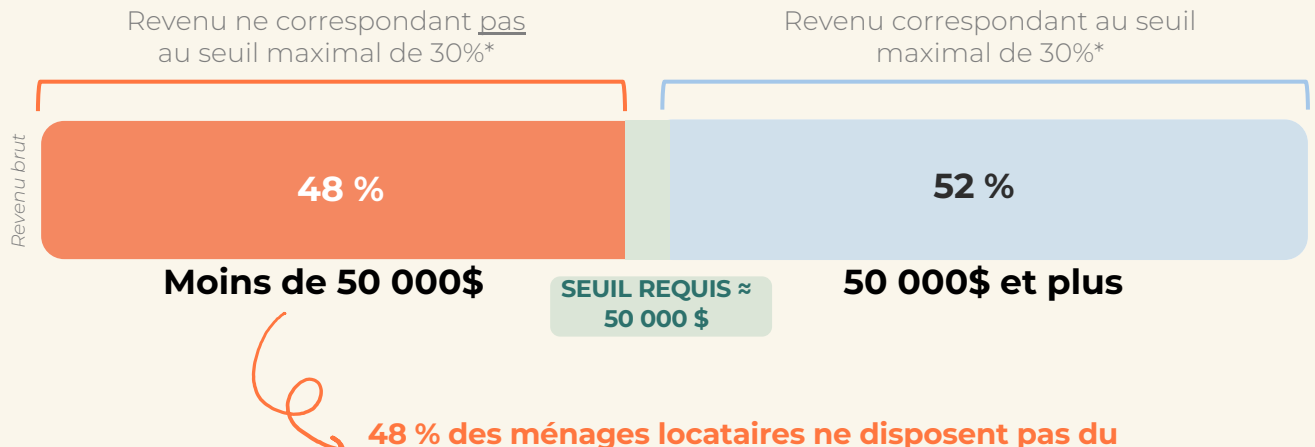
Ceux du 2e tercile sont à 2,7 %[2] et ceux du 3e tercile, les plus chers, affichent le taux d'inoccupation le plus élevé, à 4,4 %[2].

Tant que l'offre de logements ne suit pas la demande, **la hausse de loyer entre les nouveaux locataires et ceux en place continue de se creuser**, ce qui est un signal clair que la pénurie de logements se traduit directement en pression inflationniste sur les loyers.

Sources : SCHL[1], Observatoire de la CMM[2], recherches et analyses Volume Dix

La pénurie de logements abordables fait croître le nombre de ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement

Répartition des ménages locataires selon leur revenu brut [1, 2]
RMR de Montréal, 2022



48 % des ménages locataires ne disposent pas du revenu requis pour payer un loyer moyen sans effort financier excessif, et environ un quart dispose d'un revenu de moins de 30 000$.

*Le 30 % est basé sur le principe qu'un logement est jugé inabordable pour un ménage si celui-ci doit consacrer ce pourcentage ou plus de son revenu brut pour le loyer

Un ménage doit disposer d'un revenu brut de

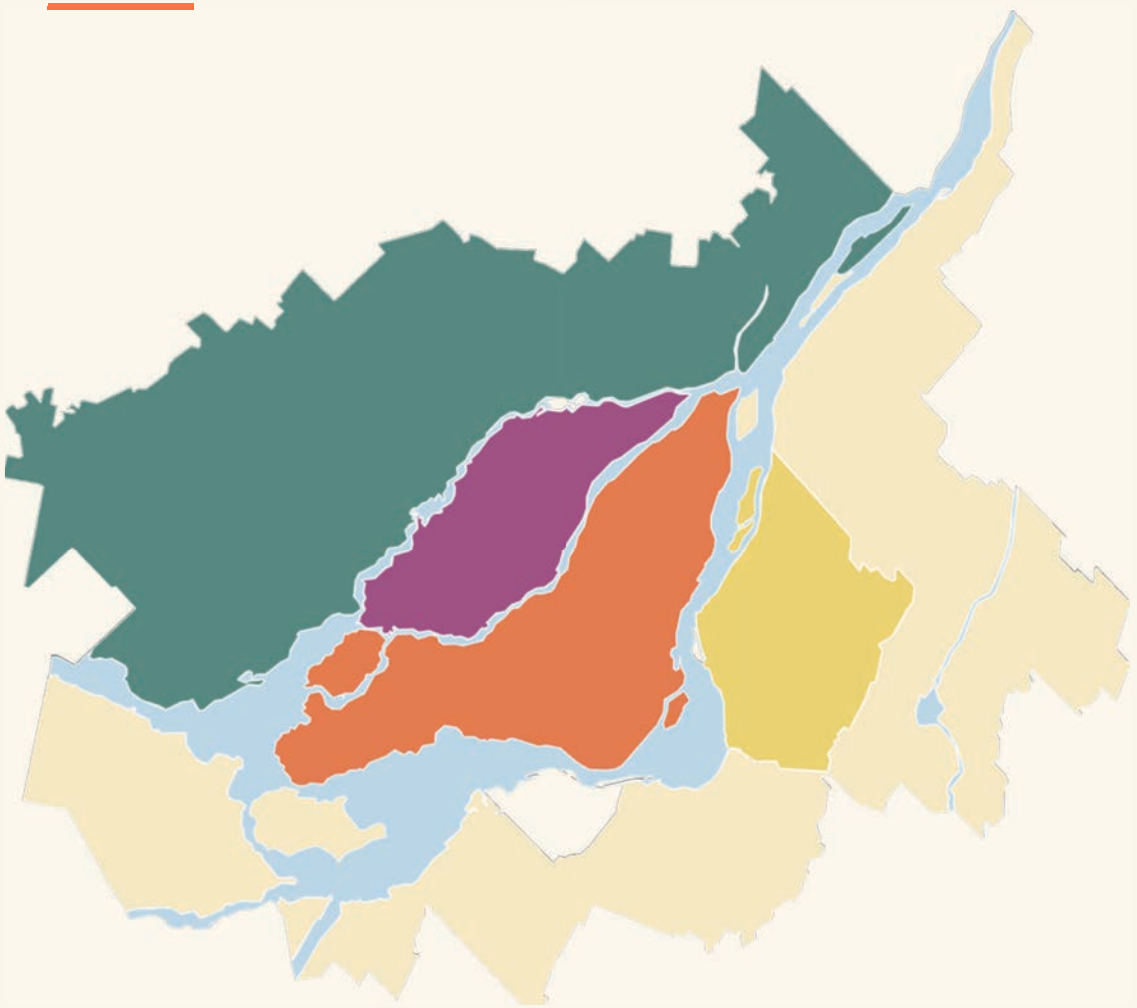
50 000$ et plus

afin de pouvoir louer un logement correspondant au loyer moyen des logements inoccupés (1 268 $) ou correspondant au loyer moyen des logements ayant récemment changé de locataires (1 235 $) **sans consacrer plus de 30 %* de son revenu à son loyer, soit le seuil généralement retenu pour mesurer l'abordabilité**.[2]

Le loyer moyen dépasse la capacité financière d'une part importante des ménages locataires. La pression est particulièrement forte pour les ménages à faible revenu, qui disposent de beaucoup moins d'options sur le marché.

Sources : Statistique Canada[1], Observatoire de la CMM[2], recherches et analyses Volume Dix

L'enjeu de l'abordabilité touche l'ensemble des secteurs du Grand Montréal



MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRANT 30 % ET PLUS DE LEUR REVENU BRUT POUR SE LOGER

Nombre et part de tous les ménages locataires, CMM, 2021[1]

Agglomération de Montréal
156 267 ménages • **28,4 %**

Laval
16 011 ménages • **28,2 %**

Agglomération de Longueuil
19 397 ménages • **26,5 %**

Couronne Nord
17 340 ménages • **26,4 %**

Couronne Sud
12 862 ménages • **27 %**

Sources : Observatoire de la CMM[1], recherches et analyses Volume Dix

La rareté des logements sociaux et abordables contribue à la hausse de l'itinérance

L'itinérance visible continue d'augmenter au Québec depuis 2018.

12 077[1] personnes estimées en situation d'itinérance visible au Québec en 2025.

Sur une base comparable*, la hausse observée est de:

+8 %[1] par année entre **2018 et 2022**, et;

+7 %[1] par année entre **2022 et 2025**.

Quand le marché locatif abordable se détériore, l'itinérance augmente.

Les travaux de la CAEH[2] montrent que les communautés où les loyers augmentent rapidement et où les logements les moins chers deviennent moins accessibles connaissent généralement les plus fortes hausses de l'itinérance.

Hausse des loyers → Moins de logements abordables accessibles → Hausse de l'itinérance

La détérioration du segment le plus abordable du marché accroît la vulnérabilité des ménages les plus fragiles.

La Stratégie métropolitaine en itinérance (SMI) de la CMM reconnaît que l'itinérance résulte de causes multiples qui se cumulent chez une même personne, dont un enjeu d'offre : le manque de logements abordables, salubres et sécuritaires.

Le plan d'action de la stratégie s'articule autour de **quatre axes** :

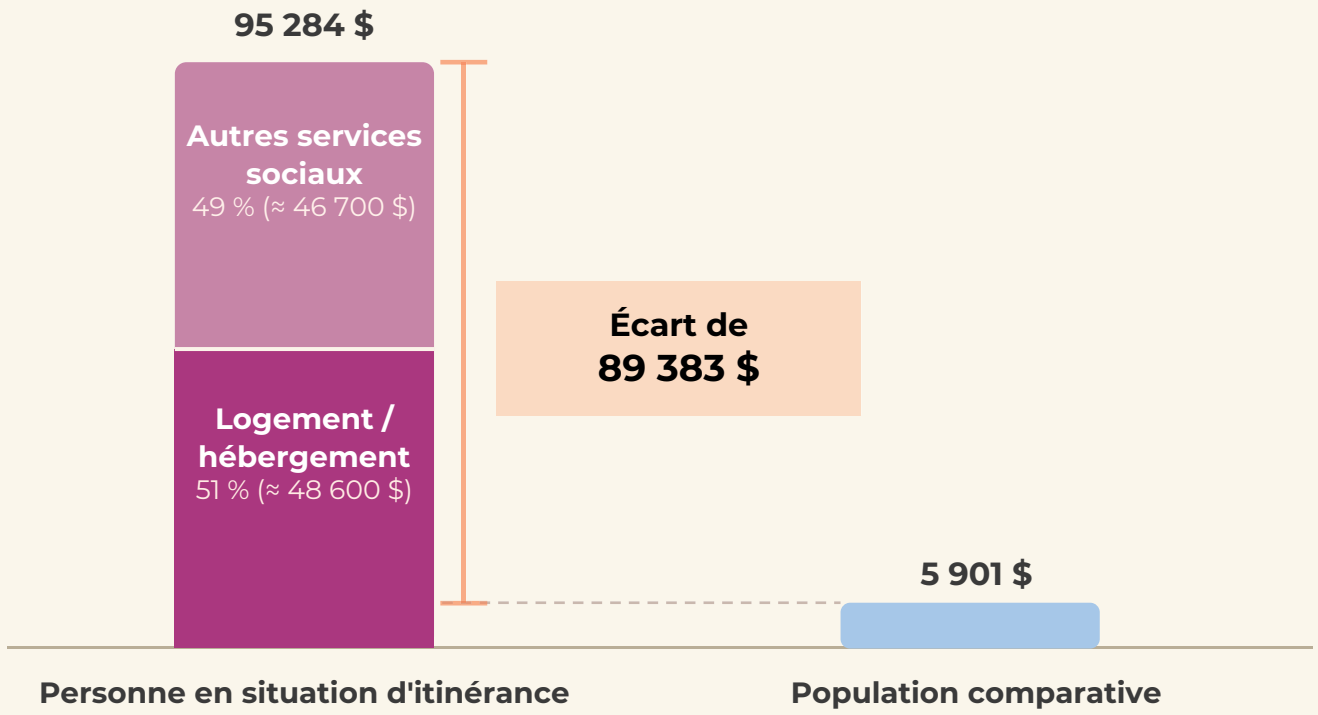
1. Soutenir le développement de logements sociaux et abordables.
2. Collaborer pour renforcer le filet social et améliorer le soutien aux populations vulnérables.
3. Produire et partager des connaissances sur l'itinérance, les vulnérabilités sociales et économiques et l'accès au logement dans le Grand Montréal.
4. Contribuer au développement de milieux de vie complets et inclusifs.

**Le laps de temps n'étant pas le même, la hausse a été annualisé.*

Sources : Gouvernement du Québec[1], Canadian Alliance to End Homelessness[2], recherches et analyses Volume Dix

L'itinérance représente un coût collectif de plus de 1,1 G$ par année, qui s'explique principalement par les besoins en hébergement

Coût annuel des services sociaux pour une personne en situation d'itinérance comparé à la population générale[1]
Québec, 2026



L'inaction a un coût. Le coût annuel associé à une personne en situation d'itinérance est

16,1 x plus élevé

que le coût annuel par Québécois.e. Les coûts de l'itinérance pour les services publics ont bondi de 734 M$ en 2023-2024 pour atteindre 1,1 G$ aujourd'hui. Cette hausse illustre l'urgence d'agir sur les causes structurelles du phénomène.

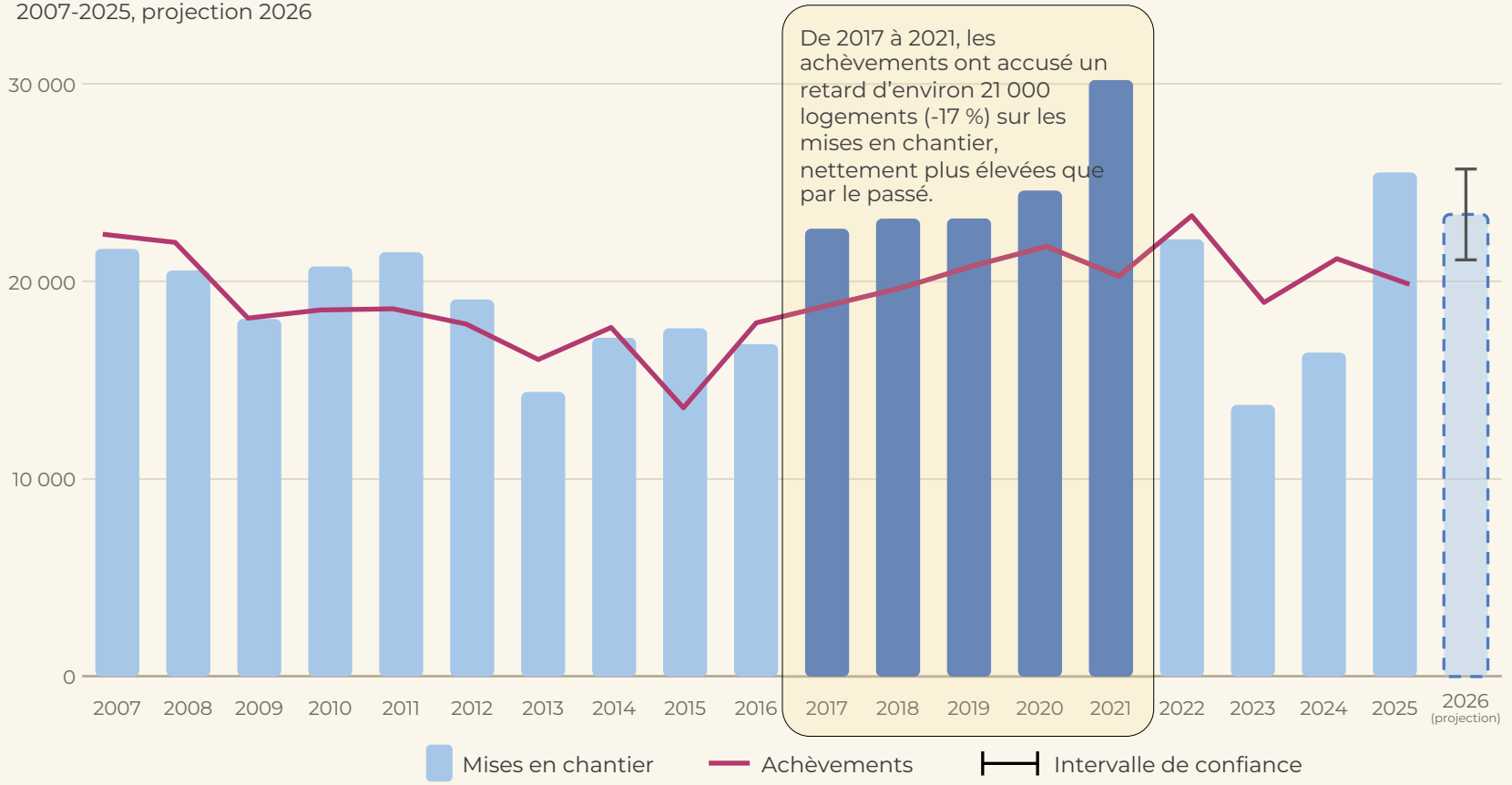
Malgré des investissements records de 488 M$ en 2025-2026, les ressources consacrées à la lutte contre l'itinérance ne suivent pas la progression des besoins sur le terrain.

Sources : UMQ[1], Mise à jour de l'étude sur l'itinérance au Québec, Traitement CMM

Les logements peinent à sortir de terre

Entre le projet envisagé et le logement livré, les contraintes s'accumulent et réduisent progressivement le nombre de projets réalisés

Mises en chantier et achèvements de logements dans la CMM[1]
2007-2025, projection 2026



Depuis plusieurs années, **la courbe des achèvements est généralement inférieure à celle des mises en chantier** dans la CMM.

Cet écart reflète les **délais à la réalisation des projets**, auxquels s'ajoutent les retards causés par les **pénuries de main-d'œuvre, les enjeux d'approvisionnement, les processus réglementaires et les contraintes financières**.

Le retard est concentré dans l'agglomération de Montréal et, dans une moindre mesure, dans la couronne Nord et à Laval.[1]

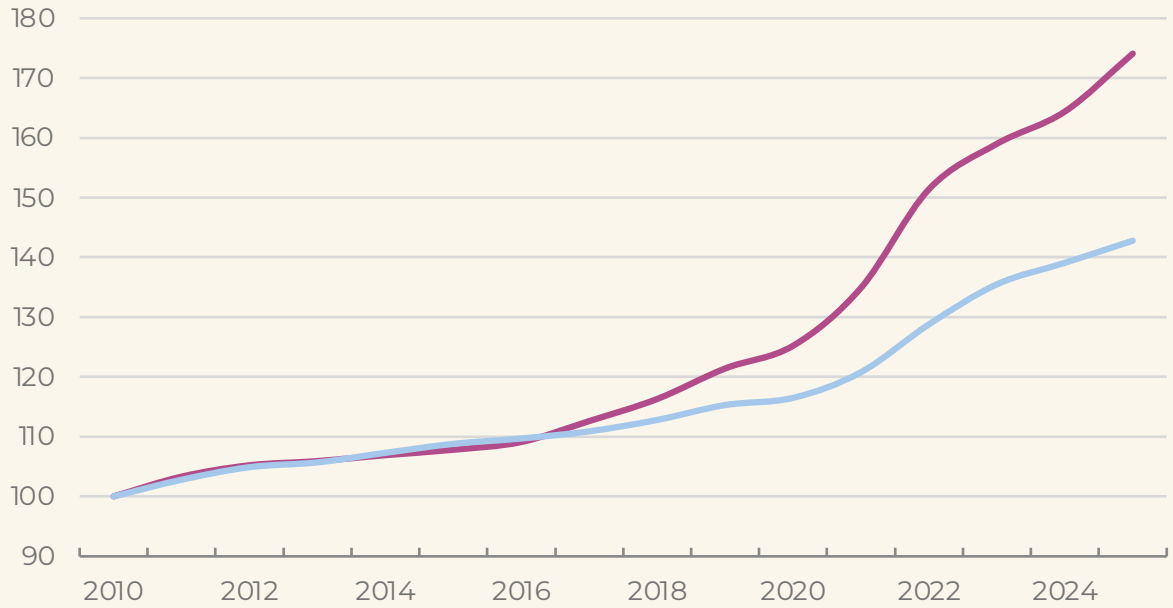
À moyen terme, la reprise des mises en chantier de 2025 – stimulée par la baisse des taux d'intérêt et l'assouplissement réglementaire mis en place par la Ville de Montréal[2] – **allège la pression, mais ne suffit pas à combler le déficit accumulé.**

Sources : SCHL/Observatoire de la CMM[1], CCQ[2] recherches et analyses Volume Dix

La hausse des coûts de construction et du capital creuse l'écart entre les sommes requises pour réaliser les projets et les revenus qu'ils peuvent générer

Indice de prix de la construction de bâtiments résidentiels* et indice de prix de la consommation (IPC) dans la RMR de Montréal[1]

2010-2025, indice 2010 = 100



*Bâtiments résidentiels de 5 étages et plus, seule série remontant à 2010; sa tendance suit celle de l'ensemble des bâtiments résidentiels (disponibles depuis 2017 seulement).

Les coûts de construction ont fortement augmenté depuis 2016. De 2016 à 2025, ils ont grimpé de 5,1 % par année, alors que les prix à la consommation n'augmentaient que de 3 % par année – une hausse particulièrement marquée depuis 2022.

Cette progression pèse directement sur la viabilité des projets résidentiels. Selon Raymond Chabot Grant Thornton[2], la hausse des coûts de construction expliquerait à elle seule entre 37 % et 53 % de l'augmentation des coûts des projets, réduisant d'autant la marge de manœuvre des promoteurs.

Cette pression se répercute ultimement sur le coût du logement. Pour préserver la rentabilité des nouveaux projets malgré la hausse des coûts, les revenus locatifs doivent augmenter en conséquence, ce qui transfère aux locataires cette pression.

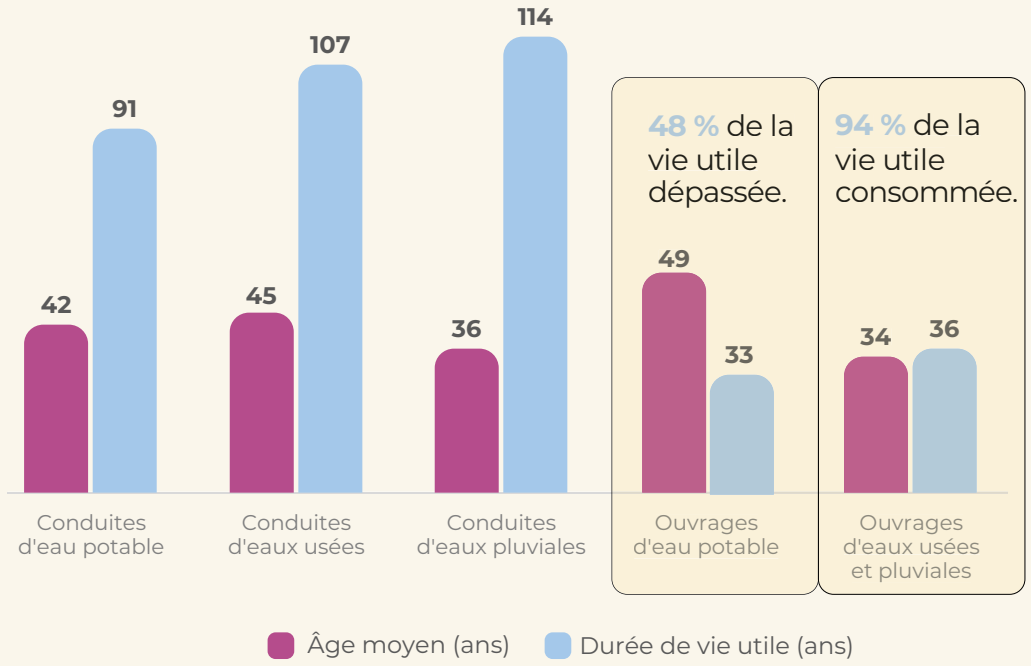
— **Indice de prix de la consommation**

— **Indice de prix de la construction des bâtiments**

Sources : Statistique Canada[1], Raymond Chabot Grant Thornton[2], recherches et analyses Volume Dix

Le vieillissement des ouvrages d'eau limite la capacité d'accueillir de nouveaux logements

Âge moyen et durée de vie moyenne par type d'infrastructures au Québec[1]
2023, en années



À mesure que les infrastructures d'eau vieillissent, les bris se multiplient, les coûts augmentent et la capacité résiduelle pour accueillir de nouveaux logements diminue.

Dans la CMM,

447 400[2] **logements sont en péril**

La capacité d'accueil de 447 400 nouveaux logements est remise en cause si des investissements importants dans le maintien et le développement des infrastructures d'eau ne sont pas réalisés.

Sans capacité disponible dans les ouvrages d'eau, de nouveaux logements ne peuvent pas être raccordés au réseau ni sortir de terre. Des investissements dans les infrastructures deviennent alors un préalable au développement résidentiel.

Sources : Statistique Canada[1], Observatoire de la CMM[2], Aviséo 2026, recherches et analyses Volume Dix

La capacité limitée des infrastructures réduit le nombre de sites réellement disponibles pour accueillir de nouveaux logements

CE QUE LE QUÉBEC DOIT ENTRETENIR

En 2025, la valeur de remplacement pour l'ensemble des infrastructures d'eau du Québec s'élève à

197,6 G$ [1]

52 %*
sur le territoire de la CMM

C'est 101 105 km de conduites souterraines et **10 659 ouvrages** de traitement, de pompage et de stockage qui nécessitent d'être remplacés.

CE QUE ÇA COÛTE À LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN 2025

L'ajout de nouveaux ménages accentue la demande sur des réseaux déjà saturés. **Plusieurs municipalités doivent refuser ou retarder des projets résidentiels faute de capacité**. Les nouveaux développements peuvent aussi exiger des mises à niveau majeures pour adapter la capacité du réseau, notamment dans un contexte de densification urbaine.

** Les chiffres relatifs au Québec proviennent du PIEMQ 2025 du CERIU. Le ratio attribué au territoire de la CMM est une estimation de la CMM.*

Selon un sondage mené par l'UMQ,

36 000 [2*]

logements

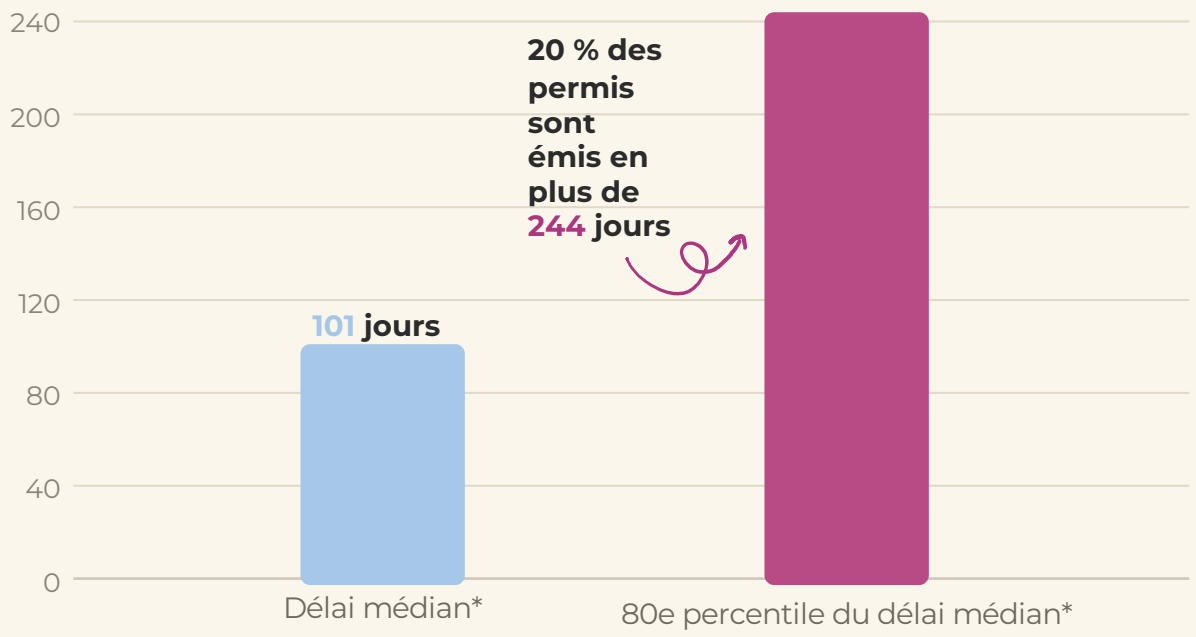
n'ont pas pu être construits au Québec en 2025 en raison de la capacité limitée des réseaux d'aqueduc et d'égouts.

*Ce chiffre a été recueilli à travers les 139 municipalités répondantes au Québec. L'UMQ estime que le chiffre réel est beaucoup plus élevé.

Sources : CERIU[1], Aviséo 2026[2], recherches et analyses Volume Dix

Les délais d'approbation et d'émission des permis prolongent le portage financier, exposent les projets aux changements du marché et augmentent le risque qu'ils soient retardés ou abandonnés

Les délais médians des permis de construction dans le Grand Montréal[1]
2017-2024, en jours



**Délai médian calculé à partir d'un échantillon des grandes villes du Grand Montréal (Laval, Montréal et Longueuil).*

PORTAGE FINANCIER

710 000 $[1]

De coûts additionnels pour 1 an de délai sur un projet de 10 M$. Jusqu'à +100$/mois de loyer transférés au locataire.

EXPOSITION AU MARCHÉ

+ 58 %[1]

Hausse des coûts de construction résidentielle depuis 2018. C'est deux fois plus que l'inflation générale (+24 %).

ABANDON

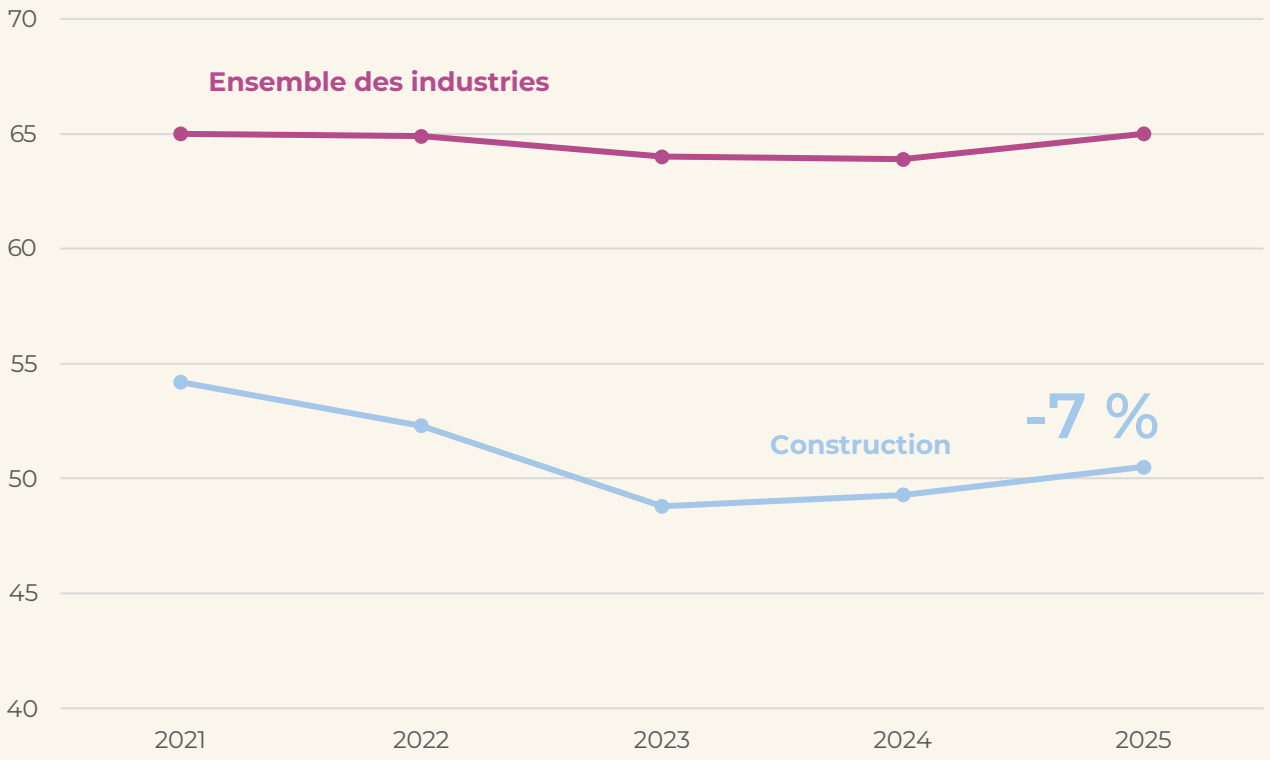
4,8 %[2]

Des logements mis en chantier entre 2019 et 2025 dans le Grand Montréal, ne sont pas achevés. L'accumulation de facteurs peut faire basculer certains projets hors de leur zone de faisabilité.

Sources : IDU APCHQ ACQ CORPIQ Volume Dix, 2026[1], SCHL[2], recherches et analyses Volume Dix

La productivité de l'industrie de la construction recule depuis 2021, ce qui alourdit les coûts et ralentit la livraison des logements

Évolution de la productivité au travail en fonction de l'industrie au Canada[1]
2021-2025, dollars canadiens par heure



Productivité en baisse

De 2021 à 2025, la productivité de l'industrie de la construction a reculé de

-7 %[1]

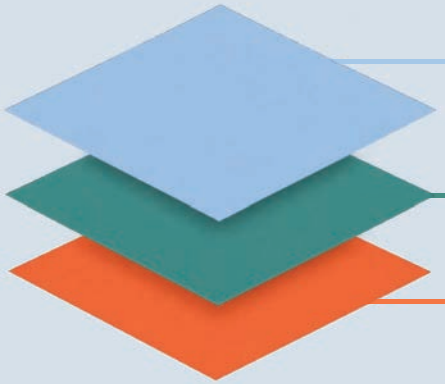
alors qu'elle est demeurée stable dans l'ensemble des autres industries. **Pour bâtir le même nombre de logements qu'en 2021, il faut donc plus d'heures-travailleurs** et plus de temps, ce qui fait **monter le coût par logement produit**, indépendamment de l'inflation des matériaux.

Sources : Statistique Canada[1], recherches et analyses Volume Dix

Des voies de sortie se dessinent

© Alexandre Choquette - TM

Répondre durablement à la crise de l'habitation exige d'agir simultanément sur 3 dimensions : la quantité de logements produits, leur accessibilité financière et leur adéquation aux besoins des ménages



AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

Lever les principaux freins à la production résidentielle en améliorant la prévisibilité, la rapidité et la capacité d'exécution du système.

AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE

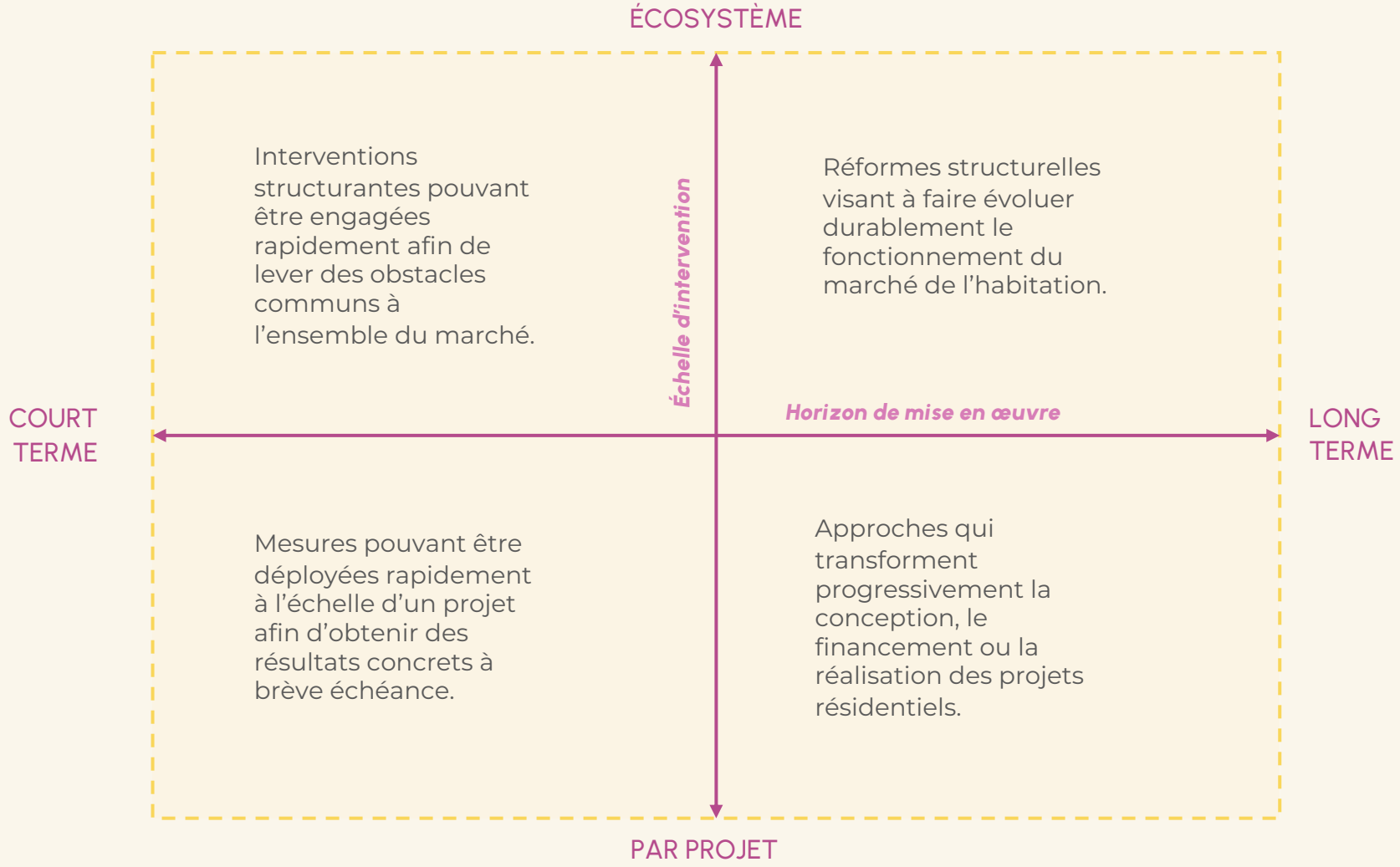
Mobiliser l'ensemble des leviers susceptibles de réduire le coût du logement, tant par une meilleure efficacité du marché que par le développement d'une offre hors marché.

MIEUX RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS RÉSIDENTIELS

Favoriser une offre résidentielle suffisamment diversifiée pour répondre à l'évolution des besoins des ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel.

Ces pistes de solutions s'appuient notamment sur les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et de la Politique métropolitaine d'habitation (PMH), ainsi que sur les principaux constats présentés dans le cahier de faits.

Les pistes de solutions peuvent être positionnées selon deux dimensions complémentaires : leur horizon de mise en œuvre et leur échelle d'intervention



Note méthodologique, lexique et documents stratégiques

Note méthodologique

L'information présentée dans ce document a été colligée par Volume Dix à partir des données de l'Observatoire Grand Montréal, de sources publiques et de publications récentes d'organismes reconnus. Les périodes de référence varient selon les indicateurs et sont précisées sur chaque page.

Certains indicateurs reposent sur des mesures indirectes lorsque la donnée directe était inexistante ou partielle. Ces cas sont signalés. Ce document vise à éclairer les échanges du Sommet de l'habitation 2026. Il dresse un état de situation factuel et ne constitue pas une position officielle de la Communauté métropolitaine de Montréal ou de ses partenaires.

Lexique

TYPES DE LOGEMENTS, AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRE

Logement accessoire
Logement privé et indépendant aménagé dans une maison individuelle ou un bâtiment annexe, pouvant être loué ou occupé par une ou plusieurs personnes.

Logement abordable
Au Canada, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Le terme peut toutefois désigner différentes formes d'habitation et différents modes d'occupation.

Logement hors marché ou à but non lucratif
Logements qui sont détenus par une entité à but non lucratif (coopérative, OBNL, office d'habitation, société paramunicipale, fiducie d'utilité sociale) et dont le prix d'occupation n'obéit pas aux principes de l'offre et de la demande, restant abordables de manière pérenne.

Logement social
Le logement social est l'une des formes des logements hors marché et réfère aux logements subventionnés par un programme gouvernemental ou municipal et destiné aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation.

Mesures de conservation
Zones bénéficiant de mesures légales, réglementaires ou autres visant à préserver à long terme la biodiversité à l'extérieur des aires protégées.

Ouvrage d'eau
Usine de traitement, station de pompage, réservoir ou autre infrastructure liée à l'approvisionnement en eau. Contrairement aux conduites souterraines, ces ouvrages sont dimensionnés selon la population qu'ils desservent et peuvent difficilement être agrandis sans investissements importants.

RMR de Montréal
La région métropolitaine de recensement de Montréal est un territoire statistique défini par Statistique Canada. Elle est plus peuplée et couvre un territoire plus vaste que celui de la CMM.

INDICATEURS, SEUILS ET DYNAMIQUES DE MARCHÉ

Achèvements
Fin officielle des travaux de construction, logement prêt à être mis sur le marché.

Décohabitation
Processus par lequel des individus cessent de partager le même lieu de résidence.

Mises en chantier
Début officiel des travaux de construction d'un bâtiment ou d'un projet, généralement marqué par le coulage des fondations en béton ou une étape équivalente pour les bâtiments sans sous-sol.

Portage financier
Coûts qu'un promoteur doit assumer pour financer un projet tant qu'il ne génère aucun revenu (intérêts sur les emprunts, capital immobilisé, taxes foncières et assurances). Ces coûts s'accumulent à chaque mois de délai, avant même le début des travaux.

Part modale
La part en pourcentage d'un mode de déplacement (comme la marche, le vélo, le transport collectif ou l'auto) par rapport au total de tous les modes de déplacement réalisés.

Seuil historique d'inoccupation
Un taux de **3 %** correspond au seuil d'équilibre entre l'offre et la demande; sous 3 %, le marché est en tension (peu de choix, pression à la hausse sur les loyers). **La CMM vise pour sa part un taux d'inoccupation de 5 %,** jugé nécessaire pour redonner une réelle marge de manœuvre aux ménages.

Seuil du revenu consacré au logement
Basé sur le principe qu'un logement est jugé inabordable pour un ménage si celui-ci doit consacrer **30 %** ou plus de son revenu brut pour se loger.

Documents stratégiques

Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

Le PMAD 2026-2046 propose une vision de développement du Grand Montréal fondée sur des milieux de vie complets, durables et inclusifs. Il mise notamment sur un aménagement du territoire mieux intégré au transport collectif en visant à orienter 70 % de la croissance des nouveaux ménages dans les secteurs de planification intégrée aménagement-transport (PIAT) d'ici 2046. Le PMAD cherche également à renforcer la mixité sociale en fixant une cible de 20 % de logements hors marché dans l'ensemble du parc locatif métropolitain. À travers ces orientations, il vise à répondre simultanément aux défis de l'habitation, de la mobilité durable et de la qualité de vie des ménages du Grand Montréal.

Politique métropolitaine d'habitation (PMH)

Adoptée en novembre 2022, la première Politique métropolitaine d'habitation de la CMM établit une vision commune pour répondre aux besoins en logement du Grand Montréal. Elle vise à mieux coordonner l'action des 82 municipalités et des acteurs de l'habitation autour de trois grandes orientations : accélérer le développement du logement social et communautaire, accroître et diversifier l'offre résidentielle abordable, et favoriser des milieux de vie inclusifs, durables et adaptés aux besoins évolutifs des ménages.

Programme métropolitain pour le logement hors marché

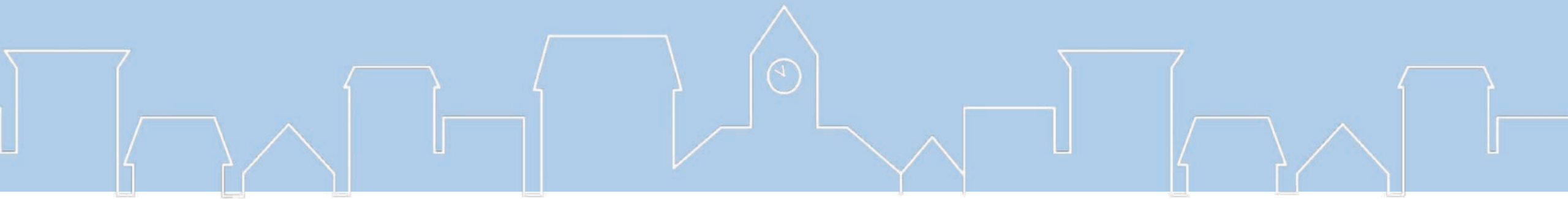
En avril 2026, le conseil de la CMM a adopté le Programme métropolitain pour le logement hors marché. Alors que les crises du logement et de l'itinérance frappent de plein fouet le Grand Montréal, ce nouveau programme vient renforcer les leviers financiers existants, soutenir une plus grande diversité de projets et offrir un cadre clair, prévisible et efficace aux municipalités pour accélérer la réalisation de logements hors marché sur l'ensemble du territoire de la CMM. Ce programme contribuera à l'atteinte de la cible ambitieuse de porter à 20 % la part des logements hors marché dans l'offre locative d'ici 2046, inscrite au PMAD 2026-2046.

Stratégie métropolitaine en itinérance (SMI)

En septembre 2024, la CMM publie sa stratégie métropolitaine en itinérance. La SMI de la CMM vise à prévenir et réduire l'itinérance dans le Grand Montréal grâce à une approche concertée axée sur le logement, le soutien aux personnes vulnérables et le partage des connaissances. Elle mise notamment sur le développement de milieux de vie inclusifs et l'amélioration du continuum de services à l'échelle métropolitaine

© Prével

Sommet de l'habitation



VOLUME DIX

Communauté métropolitaine de Montréal