

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



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 mettre en lumière les faits saillants du dernier numéro des *Cahiers métropolitains*, qui présente 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.

**Lien vers la version complète
du Portrait de l'habitation
dans le Grand Montréal**





01

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LE GRAND MONTREAL

FAITS SAILLANTS

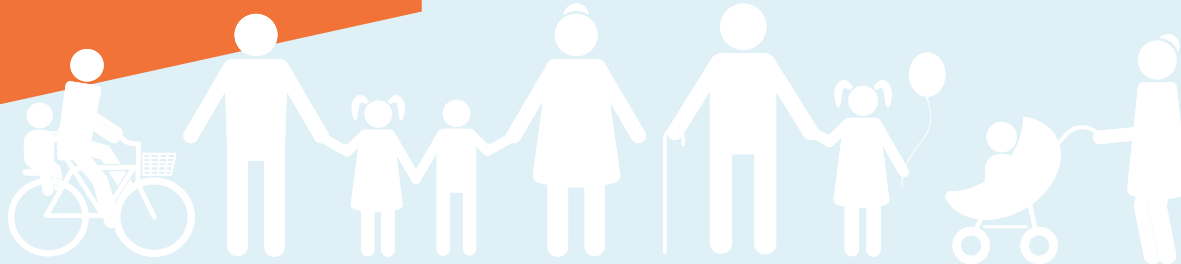
LA CROISSANCE
DÉMOGRAPHIQUE
DANS LE GRAND
MONTREAL



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

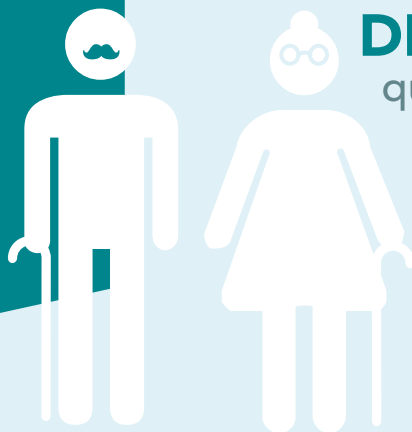


02

LES MÉNAGES DU GRAND MONTREAL

FAITS SAILLANTS

LES MÉNAGES DU GRAND MONTREAL



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



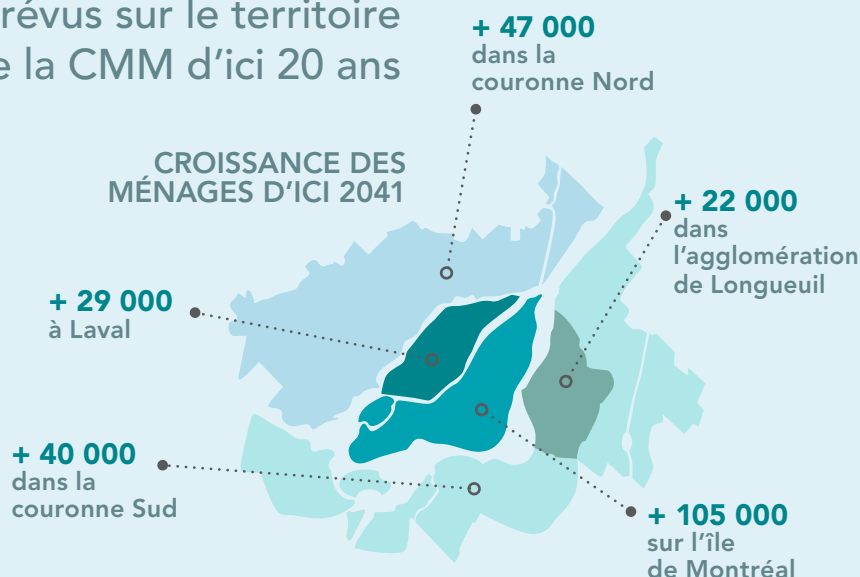
66%

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**

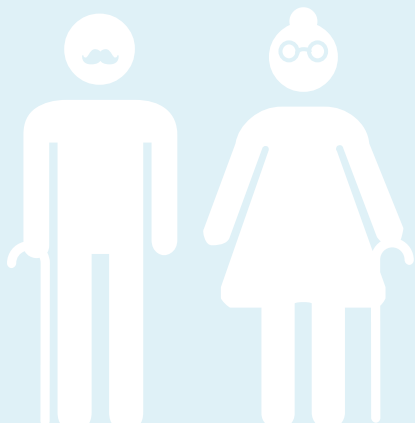


EN RAISON DU
VIEILLISSEMENT
DES MÉNAGES

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

03

LE LOGEMENT DANS LE GRAND MONTREAL

FAITS SAILLANTS

L'HABITATION DANS LE GRAND MONTREAL



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

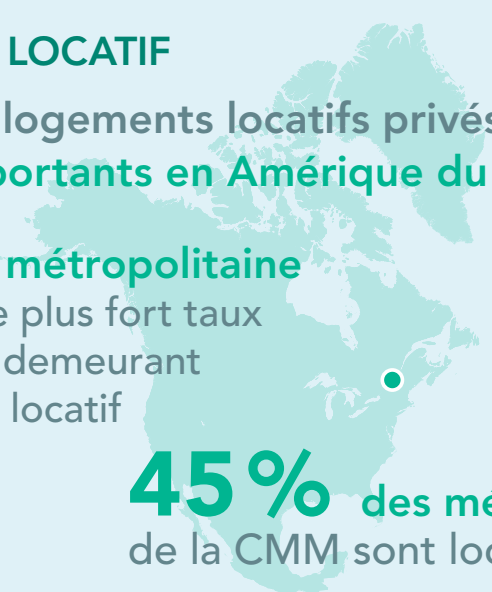
LOGEMENT LOCATIF

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
MONTRÉAL

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



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

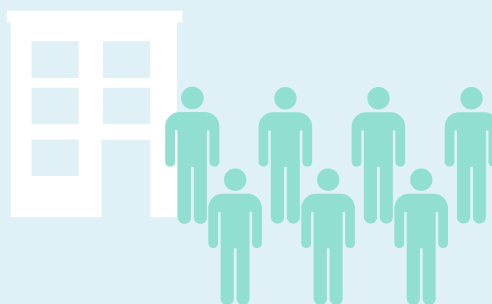


**Les hausses du loyer
les plus élevées**
depuis la crise du logement
du début des années 2000

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
MONTREAL



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



12

04

L'HABITATION ET LES MILIEUX DE VIE

L'ATELIER
SUSHI

6

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

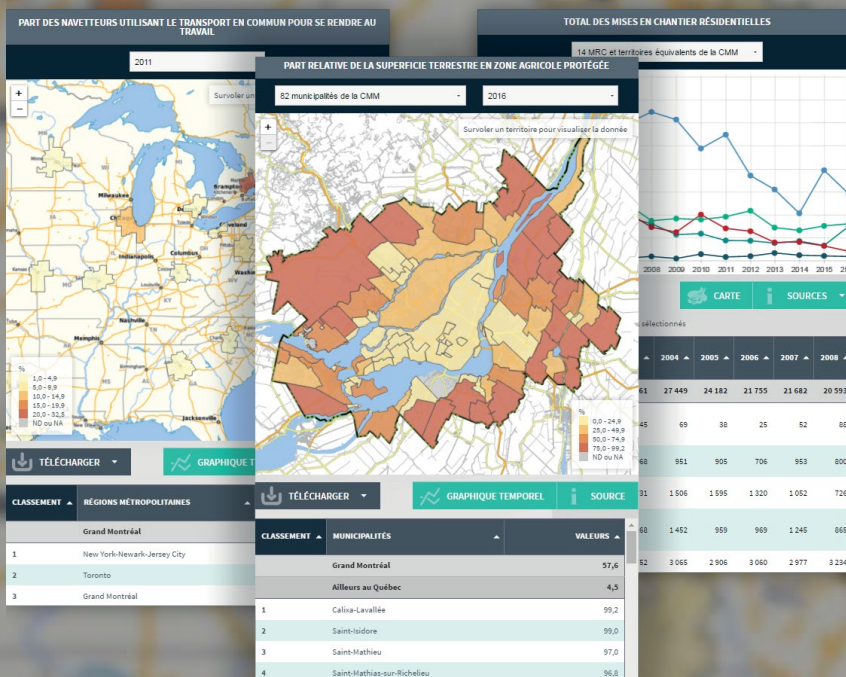
1/3

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





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.