

Signes **vitaux**^{MC}
DU GRAND MONTRÉAL

LOGEMENT DU GRAND MONTRÉAL



Réalisé par

IQ Institut
du Québec



Fondation du Grand Montréal



Centraide
du Grand Montréal

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| Mot du président-directeur général de la Fondation du Grand Montréal | 3 |
| Mot du président-directeur général de Centraide du Grand Montréal | 4 |
| Reconnaissance territoriale | 5 |
| Énoncé JEDI de la Fondation du Grand Montréal | 6 |
| Comité de travail | 7 |
| Avant-propos | 10 |
| Lexique | 12 |
| Introduction | 16 |
| Groupes les plus touchés par les enjeux d'abordabilité | 18 |
| Des loyers en progression, surtout pour ceux qui doivent déménager | 39 |
| Les enjeux de disponibilité de logements touchent davantage les personnes à faible revenu et les familles | 47 |
| Des difficultés pour trouver des logements adéquats | 52 |
| Conclusion | 57 |
| Annexes | 59 |
| Bibliographie | 63 |
| Remerciements | 65 |

DISCUTEZ. AGISSEZ. Si la lecture de ce rapport vous inspire, nous espérons qu'il vous guidera dans votre engagement.

PARLEZ-EN. Partagez ce rapport avec vos ami·e·s, collègues, employé·e·s, étudiant·e·s, avec une voisin·e, votre bibliothèque ou centre communautaire, ou avec une représentante·e gouvernementale.

RENSEIGNEZ-VOUS. Découvrez les organisations qui œuvrent pour améliorer notre communauté, et vérifiez comment vous pouvez participer vous aussi.

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS. Nous connaissons les enjeux et les organisations de notre communauté. Si vous souhaitez faire une différence, nous pouvons vous aider et vous accompagner. www.fgmtl.org



MOT DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL de la Fondation du Grand Montréal

Avec sa série de rapports *Signes vitaux du Grand Montréal*, la Fondation du Grand Montréal s'est donné pour objectifs d'informer, de rassembler et de mobiliser notre communauté autour des enjeux les plus importants auxquels elle doit faire face. En réunissant et en diffusant des données contextualisées et fiables sur l'état de la collectivité, notre volonté est de stimuler la réflexion, la concertation et l'élaboration de solutions adaptées à ces enjeux.

Avec la crise du logement qui a repris racine dans le Grand Montréal au fil des derniers mois et des dernières années, cette quête de solutions revêt aujourd'hui un caractère primordial. À travers la région, la pénurie de logements abordables et adaptés aux besoins des ménages alimente la croissance fulgurante des coûts de l'habitation et place de nombreuses familles devant des choix impossibles. Les répercussions de cette crise se font sentir dans tous les aspects de leur qualité de vie : sécurité, santé physique et mentale, pauvreté et exclusion, réussite scolaire, sécurité alimentaire et bien d'autres encore. Vous le constaterez immédiatement à la lecture des pages suivantes : il y a urgence d'agir. Pour relever cet immense défi, notre communauté devra miser sur l'ensemble de ses forces vives. C'est pourquoi la FGM a uni ses efforts à ceux de Centraide du Grand Montréal pour l'élaboration et le lancement du présent rapport.

Cette édition des *Signes vitaux* se veut un état de la situation du logement dans le Grand Montréal. Plus spécifiquement, notre étude examine les deux variables clés que sont l'accessibilité et l'abordabilité des logements. Elle comprend également une cartographie des secteurs et des groupes les plus vulnérables face aux tendances économiques et immobilières actuelles. Nous tenons d'ailleurs à remercier l'Institut du Québec, qui a déniché de nombreuses données inédites et en a habilement assuré la compilation et l'analyse. La qualité de ce travail facilitera la recherche de solutions sérieuses, concrètes et ciblées. Mises en œuvre de manière concertée, ces solutions permettront de pallier aux pires impacts de la présente crise, particulièrement ceux vécus par les populations les plus marginalisées de notre collectivité.

Nous espérons que la publication de ce rapport *Signes vitaux* accélérera la prise de conscience des pouvoirs publics, mais aussi de l'ensemble de la communauté, face à l'urgence de la situation. L'accès à un logement décent et abordable est essentiel pour vivre dans la dignité. Il faut par conséquent considérer le logement comme un droit fondamental, et investir dès maintenant toutes les ressources nécessaires pour garantir ce droit pour toutes et pour tous. C'est l'objectif auquel nous vous appelons à adhérer aujourd'hui. Bonne lecture !

Karel Mayrand

Président-directeur général
Fondation du Grand Montréal

MOT DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL de Centraide du Grand Montréal



Au cours de la dernière année, Centraide du Grand Montréal a pris position sur la pénurie de logements abordables à maintes reprises. La raison est simple : le logement a un effet direct sur la pauvreté et l'exclusion sociale. L'insécurité alimentaire, l'anxiété financière et l'itinérance n'en sont que quelques-unes des nombreuses manifestations.

Quand on traite de la crise du logement, on en parle souvent en termes d'effets, ce qui est compréhensible car ce sont de vraies personnes qui en subissent les conséquences. Toutefois, pour trouver de réelles solutions, il faut diriger notre regard vers les causes.

Centraide du Grand Montréal a toujours réuni les forces vives du Grand Montréal. Ce rôle de rassembleur fait en sorte que nous ne pouvons pas rester les bras croisés devant la crise actuelle.

Depuis le début de l'année 2022, nous avons rencontré plusieurs personnes, des membres de la société civile aux représentants du milieu des affaires, de l'immobilier, d'institutions publiques, de groupes communautaires et de fondations. Progressivement, ces gens que nous avons mobilisés ont entamé une grande conversation pour trouver des voies de sortie de cette crise.

En juin dernier, Centraide du Grand Montréal a mis sur pied un groupe de travail pour discuter des solutions à la crise du logement. Merci aux villes de Montréal, Laval et Longueuil, à l'UQAM, à la Coalition montréalaise des tables de quartier, au Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, à la Fondation du Grand Montréal, aux directions de santé publique de Montréal, de Laval et de la Montérégie, à Projets autochtones du Québec, à Concertation Horizon et au ROMEL de faire partie de ce groupe.

Ces travaux culmineront en mai 2023 lors d'une rencontre de travail qui abordera des pistes de solutions concrètes. Les parties prenantes pourront mettre en commun leurs forces et leurs expertises afin d'atteindre des cibles convenues ensemble et faire du droit au logement une réalité.

Je tiens par ailleurs à remercier la Fondation du Grand Montréal de participer à ce grand chantier en consacrant cette édition des Signes vitaux au logement. Merci également à l'Institut du Québec qui, grâce à son travail, met en lumière certaines données essentielles pour bien comprendre les nuances subtiles.

Dans ce rapport, vous trouverez des cartes qui illustrent l'état des lieux en matière de logement. Celles-ci ont été développées par Curbcut Montréal, une organisation dédiée à la durabilité urbaine et menée par des étudiants de l'Université McGill, que je remercie tout particulièrement.

En terminant, je tiens à rappeler que plusieurs ménages du Grand Montréal consacrent présentement une partie trop importante de leur revenu à leur loyer. Ils le font au prix de grands sacrifices. Ces gens méritent de vivre dans la dignité; ils ont besoin d'une réponse adéquate à la crise actuelle. Ensemble, osons l'ambition, sortons des conventions établies et fixons des objectifs réalistes et atteignables pour les personnes en situation de vulnérabilité.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pinard'.

Claude Pinard

Président et directeur général
Centraide du Grand Montréal

RECONNAISSANCE TERRITORIALE

La Fondation du Grand Montréal (FGM) tient à reconnaître la présence ancestrale des communautés Kanien'kehá:ka de Kahnawà:ke et Kanehsatà:ke, qui occupent historiquement le territoire aujourd'hui connu comme le Grand Montréal.

Elle désire aussi souligner que ce territoire a également accueilli au fil du temps plusieurs nations autochtones qui s'y sont établies à différents moments dans l'Histoire. Encore aujourd'hui, une population autochtone diversifiée incluant des membres des Premières Nations, des Inuits et des Métis réside sur ce territoire, dans des conditions socioéconomiques variées.

Ce territoire a longtemps servi de lieu de rassemblement et d'échange entre les Premiers Peuples, et est historiquement le lieu où la Grande Paix de Montréal a été signée par 39 Premières Nations en 1701. C'est dans un esprit de paix, de justice et de réconciliation, et en s'inspirant des savoirs des premiers peuples, que la FGM œuvre au mieux-être des communautés et à la protection du territoire du Grand Montréal, aujourd'hui et pour les générations à venir.



ÉNONCÉ JEDI DE LA FONDATION DU GRAND MONTRÉAL

Les valeurs de justice, d'équité, de diversité et d'inclusion sont au cœur de la mission de la Fondation du Grand Montréal, qui aspire à être le reflet de la communauté qu'elle sert.

Afin de briser les barrières et de créer une société inclusive, la FGM écoute, apprend, et met en œuvre des mesures intentionnelles dans sa culture organisationnelle, ses subventions, ses investissements, ses décisions et ses actions. Elle reconnaît l'existence de facteurs discriminants envers des individus et des groupes de façon directe ou systémique au sein de la société, ainsi que l'intersectionnalité des différentes discriminations qui peuvent être vécues simultanément, sont indissociables les unes des autres et ne sont pas hiérarchisées.

La FGM s'engage simultanément à :

- procéder à des adaptations structurelles continues dans ses pratiques, y compris dans ses investissements et ses subventions;
- se former en continu sur les enjeux de justice, d'équité, de diversité et d'inclusion;
- contribuer à la sensibilisation des parties prenantes et offrir des espaces de dialogue, d'échange et de rencontre;
- s'assurer que la composition de son personnel, de ses bénévoles et des ressources consultées reflète la communauté qu'elle sert;
- mesurer et évaluer la progression de ses actions.

La Fondation du Grand Montréal (FGM) soutient l'égalité des sexes et des genres à travers l'ensemble de ses pratiques, dont ses communications. À ce titre, elle favorise une écriture inclusive. La FGM s'engage à intégrer progressivement des règles de communication adaptées à la réduction des inégalités.



COMITÉ DE TRAVAIL



Maude Beausoleil

Professionnelle de recherche, Équipe développement social
Centraide du Grand Montréal

Formée en sciences sociales, Maude Beausoleil est professionnelle de recherche et analyste chez Centraide du Grand Montréal depuis 10 ans. À ce titre, elle a développé une solide connaissance des réalités actuelles, des acteurs en jeu et des défis spécifiques au Grand Montréal. Auparavant, elle a travaillé pendant plusieurs années sur divers mandats à la Direction régionale de santé publique de Montréal, dont les questions du logement et de l'insécurité alimentaire. Elle y a également coordonné un programme de développement durable pour soutenir des projets dans les quartiers de Montréal, de concert avec des acteurs du milieu communautaire et municipaux. Les conditions de vie, la pauvreté, les inégalités et le devenir de Montréal sont au cœur de son engagement professionnel depuis plus de 20 ans.



Marie-Andrée Farmer

Directrice, Initiatives stratégiques et partenariats communautaires
Fondation du Grand Montréal

Marie-Andrée travaille depuis 15 ans dans le milieu de la philanthropie, principalement en tant que responsable de programmes de financement en appui à la communauté. Elle s'intéresse particulièrement aux enjeux sociaux et leur évolution ainsi qu'aux collaborations et concertations nécessaires pour offrir un soutien approprié. Elle est à l'écoute de la communauté et apprécie les interactions avec les acteurs terrain qui sont essentiels dans cet écosystème. Marie-Andrée est diplômée de l'UQÀM en administration des affaires et tourisme ainsi qu'en responsabilité sociale des organisations.



Annick Germain

Professeure titulaire, Centre Urbanisation Culture Société
Directrice des programmes en études urbaines
INRS

Annick Germain, sociologue, est professeure et chercheuse titulaire au Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS). Ses recherches portent sur le logement, les espaces publics, l'immigration à Montréal. Elle dirige les programmes en études urbaines à l'INRS.



Renaud Goyer

Chargé de cours, UdeM et UQAM
Collectif de recherche et d'action sur l'habitat (CRACH)

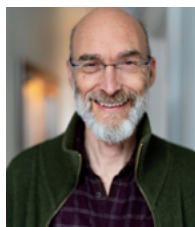
Renaud Goyer est chargé de cours au département de sociologie à l'Université de Montréal depuis plus de 12 ans. Il est également l'auteur de nombreux écrits sur la situation du logement au Québec, s'attaquant particulièrement aux inégalités sociales.



Xavier Leloup

Professeur, chercheur au Centre Urbanisation Culture Société
INRS

Xavier Leloup est professeur-chercheur au Centre Urbanisation Culture Société de l'Institut national de la recherche scientifique (INRS). Ses travaux portent sur différentes questions en lien avec le logement et l'habitat. Au fil de différents projets, il s'est intéressé au logement social public, aux interventions sociales qui y sont menées, aux conditions de logement des immigrants et aux quartiers où ils résident, à la cohabitation interethnique à l'échelle des quartiers, et à l'évolution des inégalités de revenus à Montréal. Il est membre du partenariat de recherche *People, Places, Policies, Prospects: Affordable Rental Housing for Those in Greatest Need* et dirige la revue *Lien social et Politiques*.



Éric Michaud

Coordonnateur
Comité logement Ville-Marie

Éric Michaud assure depuis une vingtaine d'années la coordination du Comité logement Ville-Marie, un organisme de défense collective des droits des locataires qui œuvre au centre-ville. Il coordonne également la table de concertation en logement Habiter Ville-Marie, dont la mission est de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social dans l'arrondissement de Ville-Marie en priorisant la réponse aux besoins des populations locales. À ces titres, il a collaboré à de nombreuses recherches sur l'habitation et est intervenu à de nombreuses reprises dans le cadre de consultations publiques sur des projets de planification ou de développement urbain au centre-ville de Montréal.



Marco Monzon
Directeur général
Comité logement Rive-Sud

Diplômé en science politique à l'UQAM, Marco Monzon travaille depuis plus de 10 ans dans le domaine du droit au logement et de la promotion du logement social. Il occupe actuellement le poste de directeur général auprès du Comité logement Rive-Sud et s'implique activement auprès de conseils d'administration d'organisations qui œuvrent dans le développement et l'exploitation de logement social. Auparavant, il a travaillé plusieurs années comme intervenant auprès des hommes en situation d'itinérance pour des ressources de première et deuxième ligne.



Mario Régis
Directeur principal
Centraide du Grand Montréal

Mario Régis travaille à Centraide du Grand Montréal depuis 2013. Il est actuellement directeur principal, à la Direction générale. Avant de se joindre à Centraide, Mario Régis a dirigé le Regroupement des Centres de la petite enfance de l'île de Montréal pendant les sept premières années de l'implantation de cette importante politique publique. Puis il a dirigé le Centre 1, 2, 3 GO! et le déploiement au Québec d'Avenir d'enfants. Son parcours l'a amené à s'intéresser à la mobilisation des communautés, aux pratiques philanthropiques ainsi qu'aux politiques sociales favorisant une meilleure égalité des chances. Mario est détenteur d'une maîtrise en administration sociale de l'École de travail social de l'Université de Montréal.

La Fondation du Grand Montréal, Centraide du Grand Montréal et l'Institut du Québec souhaitent également remercier Catherine Lussier du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ainsi que Marc-André Plante et Rodolphe Parent de la Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec (CORPIQ) pour les entretiens qu'ils nous ont accordés afin d'offrir leur point de vue et leur expertise concernant certains groupes moins bien représentés dans les données statistiques.

L'Institut du Québec souhaite également remercier particulièrement Lily Ibrahim, conseillère, Systèmes d'information géographique (SIG) chez Centraide du Grand Montréal pour sa collaboration à la collecte des données ci-après présentées.

AVANT-PROPOS

Le présent rapport a pour objectif d'identifier les groupes de personnes ou de ménages ayant le plus de difficulté, dans l'état actuel du marché, à trouver ou à demeurer dans un logement abordable et adéquat dans la grande région de Montréal. Basés sur les meilleures données disponibles, ces constats permettront aux organisations qui leur viennent en aide de mieux cibler leurs actions.

Le rapport explore dans un premier temps des données inédites sur le taux d'effort, soit la proportion de ses revenus qu'un ménage consacre au logement, pour différents groupes et différents territoires du Grand Montréal. Nous avons également observé l'évolution des loyers et la disponibilité des logements en fonction de leur type, et finalement nous avons analysé les enjeux liés à la qualité de ces logements.

Dans chaque cas, le choix des statistiques présentées a été fortement déterminé par leur disponibilité. De façon générale, les données choisies ont été retenues selon les principes suivants.

Sur les taux d'effort

Une requête spéciale auprès de Statistique Canada a permis de recueillir des données très détaillées du recensement de 2016 et de croiser celles portant sur les revenus et les coûts de logement, mais également les caractéristiques sociodémographiques des personnes (ayant un statut d'immigration ou de minorité visible, vivant sous le seuil de faible revenu, habitant seule, avec des enfants à charge, etc.) ainsi que leur zone géographique précise.

Afin de permettre à toutes les organisations et parties prenantes intéressées de mieux cibler leurs actions en matière de logement, les taux d'effort sont présentés pour les différents secteurs de l'île de Montréal, de Laval et de la Rive-Sud.

Seules les données du recensement quinquennal fournissent l'information sur les taux d'effort avec le degré de précision désiré. Dans le présent rapport, ce sont les données du recensement de 2016 qui sont utilisées. Pourquoi? Si les données agrégées sur l'habitation du recensement de 2021 sont déjà publiques, il faudra attendre 2023 pour obtenir les données détaillées nécessaires à notre analyse. Centraide du Grand Montréal et la Fondation du Grand Montréal mettront à jour ces données dans le cadre de la Grande conversation sur le logement, qui se tiendra en 2023.

Il est à noter que les taux d'effort pour 2016 sont calculés à partir des coûts de logement de 2016 et des revenus de 2015. L'ensemble des revenus et des coûts d'un ménage sont considérés. En revanche, les attributs sociodémographiques des membres d'un ménage sont attribués à l'ensemble du ménage. Par exemple, le taux d'effort des personnes immigrantes concerne l'ensemble des ménages comptant au moins une personne ayant un statut d'immigration.

Sur l'évolution des loyers et les taux d'inoccupation

Les données sur l'évolution des loyers et les taux d'inoccupation proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et ce jusqu'en 2021. Les données sont présentées pour l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal ainsi que différents quartiers de l'île de Montréal, de Laval et de la Rive-Sud.

Sur la qualité des logements

Enfin, les données de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) pour 2018 et 2021 sont utilisées afin d'illustrer les difficultés auxquelles certains ménages font face pour accéder à des logements adéquats, c'est-à-dire en bon état et de taille suffisante. Les données sont présentées uniquement pour la RMR de Montréal, puisque ce sont les seules données disponibles actuellement.



LEXIQUE

Abordabilité

Capacité ou moyens financiers que possède un ménage pour accéder au marché de l'habitation ou de faire face à la concurrence de manière efficace (voir la définition de « logement abordable »).

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Stratégie nationale du logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Besoins impérieux en matière de logement

- Un ménage est considéré comme éprouvant des « besoins impérieux en matière de logement » si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et qu'il doit consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour accéder à un logement acceptable sur le marché local.
- Un logement est acceptable s'il est de qualité et de taille convenables et s'il est abordable.
- Un logement est de qualité convenable si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres étant donné la taille du ménage (nombre de personnes) et sa composition (sexe, personne seule/couple, etc.), au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO).
- Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu brut (avant impôt) (voir « logement abordable »).

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Stratégie nationale du logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Bon état

Se dit d'un logement ne nécessitant pas de « réparations majeures » pour être fonctionnel et répondre aux besoins des résidents. En d'autres termes, les systèmes ou les éléments du bâtiment fonctionnent comme ils le devraient. Des réparations mineures peuvent être nécessaires, en plus des travaux d'entretien continu. Les réparations importantes comprennent les défauts de plomberie ou de l'électricité et les réparations structurales des murs, de la toiture, des planchers ou des plafonds.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Stratégie nationale du logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Coopératives d'habitation (Coops)

Les coops sont gérées par les membres qui en sont collectivement propriétaires, tout en étant locataires de leur propre logement. C'est l'assemblée générale qui fixe les loyers qui sont inférieurs au prix du marché. Une partie des locataires, à plus faible revenu, peut bénéficier de subventions leur permettant de payer un loyer respectant leur capacité de payer (généralement 25 % de leur revenu).

Source : Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Faible revenu

Une personne est considérée à faible revenu selon le critère de mesure de faible revenu (MFR) de Statistique Canada lorsque le revenu de son ménage correspond à 50 % ou moins de la médiane des revenus ajustés des ménages de la zone géographique concernée. Cette mesure est différenciée selon le nombre de personnes présentes dans le ménage afin de refléter les économies d'échelle attribuables à la taille du ménage.

Source : <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/ref/dict/az/Definition-fra.cfm?ID=fam021>

Groupes vulnérables

Femmes, enfants et personnes appartenant ou étant perçus comme appartenant à des groupes défavorisés ou marginalisés. Dans le contexte de la Stratégie nationale sur le logement, les groupes vulnérables prioritaires sont actuellement définis comme incluant les survivants (particulièrement les femmes et les enfants) fuyant une situation de violence familiale, les aînés, les Autochtones, les personnes ayant une déficience ou en situation de handicap, les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance, les anciens combattants, les LGBTQ2+, les groupes racialisés, les nouveaux arrivants (y compris les réfugiés), les personnes et les familles sans-abri et les jeunes adultes.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Stratégie nationale du logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Habitations à loyer modique (HLM)

Les HLM sont des propriétés publiques. Elles appartiennent à l'État. Ce sont les offices municipaux d'habitations (OMH) qui les gèrent. L'ensemble des locataires paye un loyer équivalent à 25 % de leur revenu (plus certains frais). Certaines conditions s'appliquent pour être admissibles à une HLM, comme le revenu du ménage et la citoyenneté.

Source : Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Logement abordable

Logement pouvant appartenir à un ménage ou être loué par un ménage et dont les coûts afférents (loyer ou paiements hypothécaires, services d'utilité publique, etc.) sont inférieurs à 30 % du revenu brut du ménage.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Stratégie nationale du logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Logement communautaire

Expression générale désignant les logements appartenant à des associations de logement sans but lucratif ou des coopératives d'habitation et exploités par elles, et les logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Stratégie nationale du logement, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Logement social

Le logement social se veut à but non lucratif. Il sort de la logique du profit. Sa vocation est de loger des personnes à revenus faible et modeste. Il appartient à la collectivité plutôt qu'à des intérêts privés. De plus, il est subventionné par les gouvernements, ce qui lui permet d'offrir des logements à un prix qui respecte la capacité de payer des locataires. Il existe trois grandes formes de logement social : les coopératives d'habitation (coops), les organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL) et les habitations à loyer modique (HLM).

Source : Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Loyer moyen

Moyenne du montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun réajustement n'est fait selon que des commodités ou services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Source : Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Ménage

Unité composée d'une famille, d'un groupe d'individus qui vivent ensemble ou d'une personne seule.

Source : Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Mise en chantier

Début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle en béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Source : Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Organismes sans but lucratif d'habitation (OSBL)

Les OSBL sont gérés par des conseils d'administration, formés de personnes impliquées dans leur milieu, mais n'habitent pas nécessairement les logements dont elles s'occupent. Les locataires à plus faible revenu reçoivent des subventions qui leur permettent généralement de consacrer 25 % du revenu au loyer. Les OSBL sont souvent destinés à des locataires vivant des situations particulières (personnes âgées, itinérantes, etc.).

Source : Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU).

Région métropolitaine de recensement (RMR)

Territoire formé d'une ou de plusieurs municipalités voisines situées autour d'un grand centre urbain. Pour former une RMR, le centre urbain doit compter au moins 100 000 habitants. Pour former une agglomération de recensement (AR), le centre urbain doit compter au moins 10 000 habitants.

Source : Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Taux d'effort

Part du revenu du ménage servant à couvrir le coût du logement.

Source : Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Taux d'inoccupation

Proportion des logements inoccupés par rapport à l'ensemble des logements ayant fait l'objet de l'enquête. Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Source : Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

INTRODUCTION

L'objectif de cette étude est de préciser les groupes de populations et les zones géographiques où les enjeux d'abordabilité du logement sont le plus aigus. Elle se base principalement sur des données inédites sur le taux d'effort détaillées par groupes populationnels et ménages, pour les quartiers et zones de la grande région de Montréal.

Pourquoi l'abordabilité est-elle un enjeu important ?

Se loger convenablement et à un prix abordable est l'un des objectifs de développement durable des Nations unies auquel de nombreux gouvernements souscrivent. Dans le Grand Montréal, plusieurs indicateurs pointent vers le fait que les logements abordables et adéquats pour les personnes et les ménages se font rares.

Or, le fait de vivre dans un logement inabordable ou inadéquat peut avoir des effets néfastes sur les populations. D'une part, lorsque les coûts du logement représentent une portion importante des revenus des ménages, les sommes disponibles pour les besoins essentiels complémentaires tels que la nourriture, les vêtements et les transports sont moins grandes. D'autre part, il est maintenant reconnu que la difficulté ou l'incapacité à payer son logement est source d'anxiété et de dépression, et que toutes deux détériorent la santé mentale. Des logements inabordables peuvent aussi obliger les populations à habiter des demeures dont la qualité laisse à désirer ou de taille insuffisante pour le nombre d'occupants. Enfin, l'inabordabilité peut également conduire à l'instabilité résidentielle et parfois même à l'itinérance. Le manque d'investissements dans l'abordabilité des logements provoque d'autres dépenses publiques afin de répondre aux conséquences économiques et sociales de cette inabordabilité.

D'un point de vue économique, des logements inabordables et inadéquats peuvent compromettre la croissance et l'attractivité de la métropole. La diversité de la population est importante et contribue à la capacité qu'a une ville d'attirer les talents. Pour les municipalités, le logement abordable peut soutenir la revitalisation des quartiers, l'élargissement de l'assiette fiscale et la rentabilisation des infrastructures.

Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

L'abordabilité des logements fait référence au rapport entre les frais déboursés par un ménage pour se loger et son revenu.

Plusieurs indicateurs, tant quantitatifs que qualitatifs, peuvent être utilisés pour caractériser l'état d'un marché, notamment la disponibilité de logements sociaux et communautaires. Par ailleurs, le rapport entre les frais de logement et les revenus n'illustre pas l'ensemble des enjeux que les personnes ou les ménages peuvent rencontrer pour trouver un logement adéquat ou arriver à y rester.

Ainsi, c'est bien un ensemble d'indicateurs qu'il faut considérer pour dresser un portrait des enjeux d'abordabilité du logement. Mais pour pouvoir agir et aider les personnes qui éprouvent le plus de difficultés pour se loger, **il est essentiel d'identifier de manière systématique les zones géographiques, les types de logements ou encore les catégories de populations ou de ménages pour lesquelles les enjeux d'abordabilité sont les plus aigus.**

C'est ce que ce rapport tente de faire. À cet effet, certains indicateurs pour lesquels les données sont disponibles avec un plus grand degré de détail ont été privilégiés. Le taux d'effort tel que défini par la Société d'habitation du Québec permet notamment de mieux identifier les personnes et les ménages les plus impactés par les enjeux liés au logement et de caractériser leur gravité de manière uniforme. On trouvera donc dans le présent rapport des données inédites sur les taux d'effort au sein du Grand Montréal.

Couverture géographique du rapport

Les données présentées dans le présent document représentent la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, qui comprend l'île de Montréal, les villes de Longueuil et de Laval, ainsi que les couronnes Nord et Sud.

Lorsque les données granulaires sont disponibles, l'analyse met l'accent sur les territoires couverts par Centraide et la Fondation du Grand Montréal, soit l'île de Montréal, Laval et une partie de la Rive-Sud (*voir la liste complète des sous-territoires en annexe*).

Certaines données sont présentées par quartier, arrondissement ou municipalité régionale de comté (MRC). Ces informations concernent notamment les taux d'effort, les loyers moyens et les taux d'inoccupation des logements.

Figure 1
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL, 2021



Source : Centraide du Grand Montréal.

GROUPES LES PLUS TOUCHÉS PAR LES ENJEUX D'ABORDABILITÉ

Dans les dernières années, la question de l'abordabilité du logement est devenue un enjeu socioéconomique important.

L'une des façons de la mesurer consiste à déterminer quelle proportion de leur revenu certains groupes de populations ou ménages consacrent au logement, et comment cet indicateur affecte les différentes catégories de populations qui vivent sur un territoire donné.

Le taux d'effort¹ se définit simplement comme la « part du revenu du ménage servant à couvrir le coût du logement ». Les taux d'effort par groupe populationnel présentés dans cette publication (ex. statut d'immigrant, faible revenu, statut monoparental) ont été calculés par Statistique Canada à partir des données sur les ménages. Expliqué simplement, pour obtenir des taux d'effort de groupes de populations ciblés, les données sur les frais de logement et sur les revenus des ménages ont été « attribuées » aux personnes qui font partie de ces ménages.

Pour bien comprendre les enjeux d'abordabilité de logement et identifier les groupes les plus vulnérables à ces enjeux dans le Grand Montréal, il est essentiel d'avoir accès aux données les plus précises possibles. À cet égard, les données des recensements menés chaque cinq ans par Statistique Canada sont les plus pertinentes. L'analyse des données de 2016 permet de démontrer l'importance d'avoir une analyse différenciée de ces enjeux et de mettre en lumière les zones de fragilité des divers groupes populationnels que nous présentons et les différentes échelles de taux d'effort.

Les données du plus récent Recensement mené en 2021 seront disponibles au niveau de détail requis au cours des prochains mois, et la Fondation du Grand Montréal et Centraide du Grand Montréal mettront à jour les données pour la Grande Conversation sur l'habitation en 2023. Les données du recensement de 2021 n'étant pas disponibles au moment d'écrire ce rapport, ce sont celles de 2016 qui seront présentées pour les analyses des taux d'effort².

1. Les taux d'effort pour 2016 sont calculés à partir des frais de logement de 2016 et des revenus de 2015.

2. Les taux d'effort de 2021 utilisent les données de revenus de l'année 2020, qui ont été fortement influencés par les différentes aides gouvernementales mises en place au cours des premières vagues de la pandémie. Il faudra donc les analyser avec précaution.

Encadré 1

COMPRENDRE LE TAUX D'EFFORT

Qu'est-ce que le taux d'effort ?

Le taux d'effort correspond à la part du revenu disponible consacré aux frais de logement, plus précisément :

- Le revenu reflète le revenu total avant impôts, qui correspond donc au montant disponible pour couvrir les frais de logement.
- Les frais de logement réfèrent au montant total moyen de tous les frais de logement payés chaque mois par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement³. Pour les ménages propriétaires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété (communément appelés frais de condominium), ainsi que les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux. Pour les ménages locataires, les frais de logement englobent, s'il y a lieu, le loyer et les frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

Ainsi, pour l'interprétation des taux d'effort, lorsqu'on parle de pourcentage de personnes qui consacrent 30 % et plus de leur revenu pour se loger, il s'agit de personnes qui font partie de ménages qui consacrent cette part de leur revenu dans leur logement.

Comment comprendre le taux d'effort ?

Le taux d'effort mesure l'incidence des coûts du logement sur le budget d'un ménage. Ainsi, plus ce taux est élevé, moins le logement est abordable.

Afin d'identifier les groupes populationnels ou les ménages les plus touchés, nous observons les taux d'effort moyens selon différentes caractéristiques des logements (zones géographiques, taille), des groupes de populations (statut d'immigrant, famille monoparentale, etc.) et des ménages locataires/propriétaires.

Selon la SCHL, les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement sont considérés comme vivant dans des logements inabordables.

Bien que largement reconnu, ce seuil est arbitraire et c'est pour cela que nous présentons des données plus détaillées sur la part des personnes et ménages qui pourraient être dans des situations plus préoccupantes du fait qu'ils dépensent plus de 30 % de leurs revenus au logement (taux d'effort de plus de 50 % et de plus de 80 %).

3. Statistique Canada, Dictionnaire, Recensement de la population, 2016, disponible au <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage033-fra.cfm>

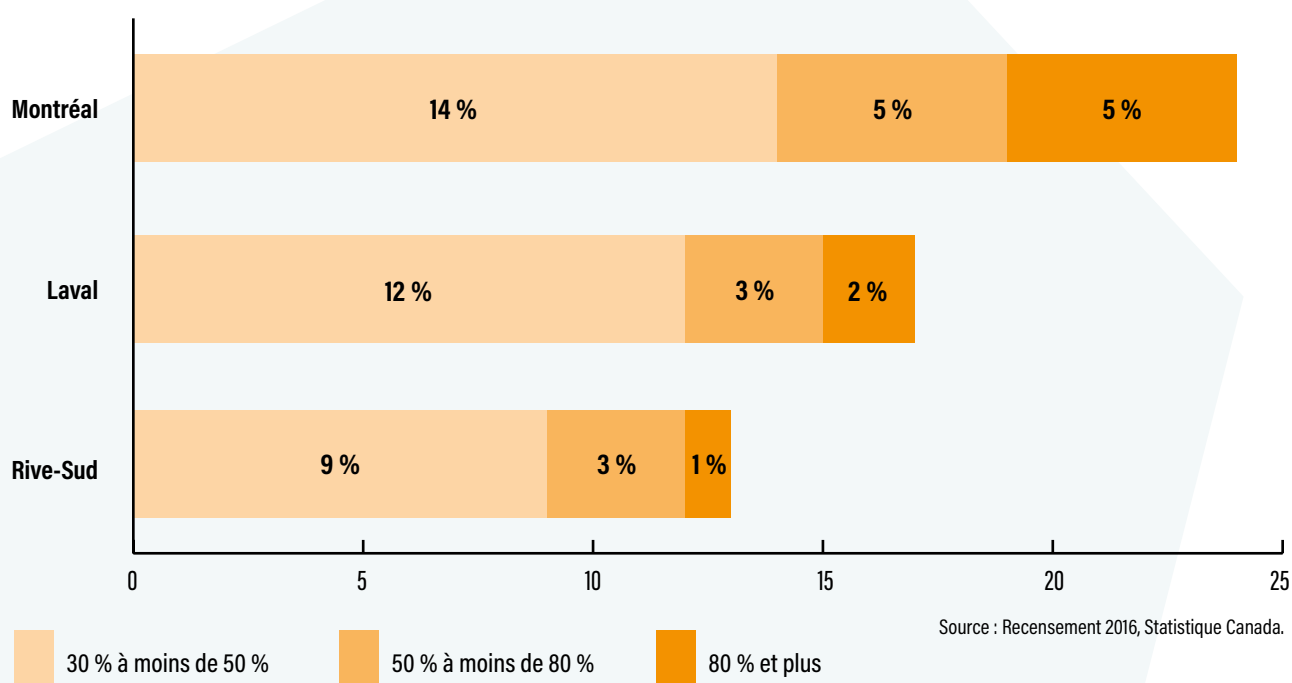
Le taux d'effort pour l'ensemble des Montréalais

Dans la grande région de Montréal, pour l'ensemble des groupes populationnels, c'est sur l'île de Montréal que se trouve la plus grande part de personnes qui font face à un taux d'effort élevé, c'est-à-dire qui consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. Sur l'île de Montréal, 24 % des gens se trouvent dans cette situation, contre 17 % à Laval et 13 % sur la Rive-Sud.

Graphique 1

UNE PERSONNE SUR QUATRE SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL SE TROUVE DANS UN MÉNAGE QUI CONSACRE PLUS DE 30 % DE SON REVENU AUX FRAIS DE LOGEMENT

(POURCENTAGE DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, ÎLE DE MONTRÉAL, LAVAL ET RIVE-SUD, 2016)



« Il faut prioriser les populations pauvres et vulnérables qui sont majoritairement locataires. Les prix des loyers ont considérablement augmenté et cette croissance rapide se poursuit dans le Grand Montréal. Les Autochtones, les jeunes, les aîné·e·s, les personnes à faible revenu, dont celles bénéficiant de l'aide sociale, les personnes vivant en situation d'itinérance, les mères monoparentales et les personnes racisées font partie des groupes qui vivent des difficultés financières et ont du mal à trouver un logement décent. Le logement social, hors marché et véritablement abordable à long terme, est une solution pérenne pour assurer un logement décent à tous et toutes. Urgemment, il faut développer un grand nombre de logements sociaux et communautaires. »

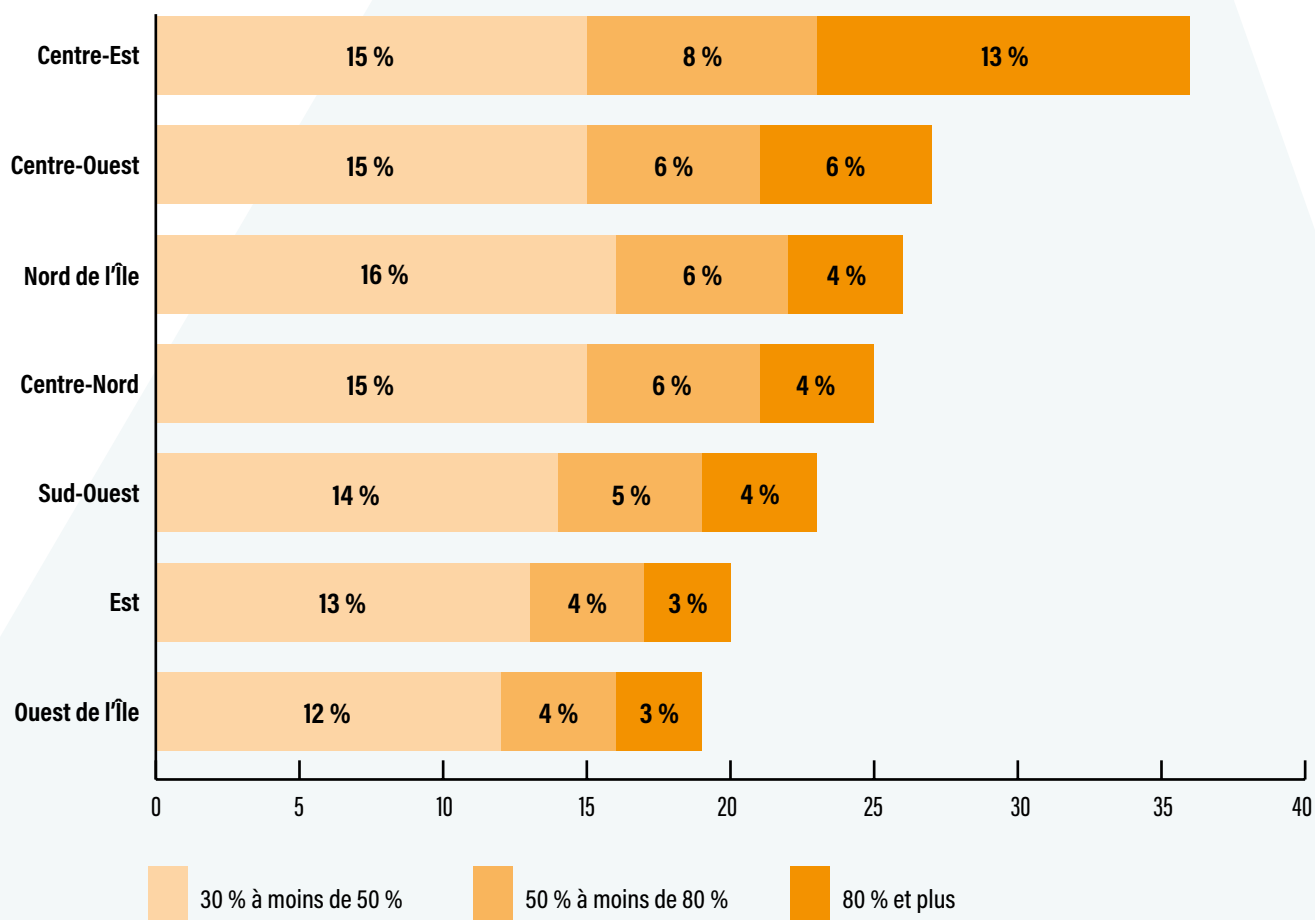
- Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Sur l'île de Montréal, les différents territoires ont leurs propres particularités en matière d'abordabilité du logement. Par exemple, les habitants du Centre-Est (centre-ville, le Plateau-Mont-Royal, Centre-Sud) sont plus susceptibles de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement que dans l'Ouest de l'île (Pointe-Claire, Kirkland, Beaconsfield, etc.). Le Centre-Est, où 36 % des personnes qui consacrent une trop large part de leur revenu à se loger, est le territoire où l'abordabilité est un facteur plus contraignant pour les ménages qui y sont installés.

Graphique 2

À MONTRÉAL, LE TERRITOIRE DU CENTRE-EST* EST CELUI QUI COMPTE LE PLUS DE PERSONNES (36 %) QUI CONSACRENT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU À SE LOGER

(POURCENTAGE DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR TERRITOIRE, ÎLE DE MONTRÉAL, 2016)



* Voir annexe « définitions géographiques » page 59.

Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

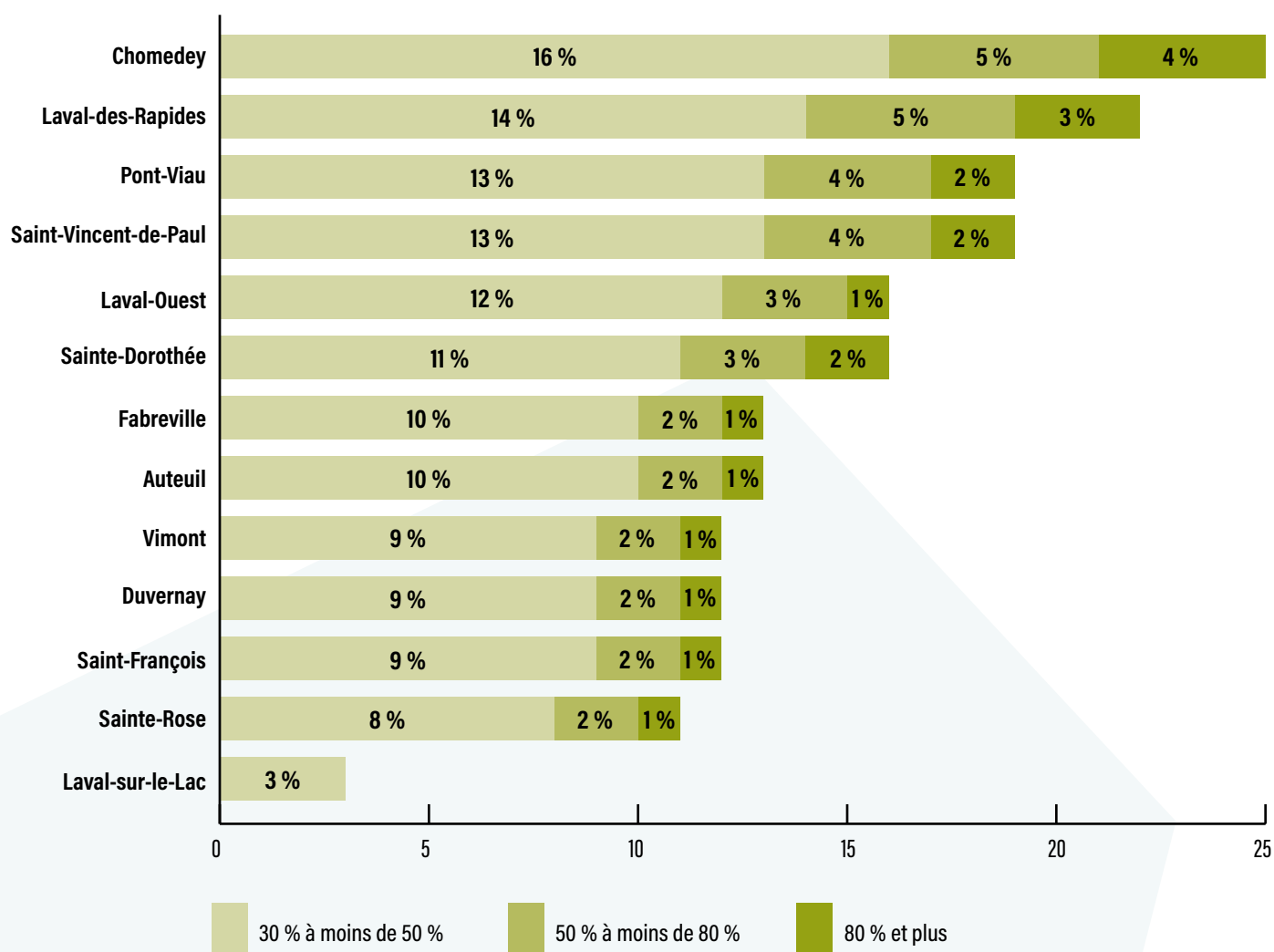


En ce qui concerne Laval, les différents territoires et quartiers ont aussi leurs propres particularités en matière d'abordabilité du logement. En effet, c'est dans Chomedey que les personnes sont le plus susceptibles de consacrer plus de 30 % de leur revenu, et c'est dans Laval-sur-le-Lac que cette contrainte est la moins forte. Dans Chomedey, 25 % des personnes consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger alors que dans Laval-sur-le-Lac, seulement 3 % sont concernés par cette réalité.

Graphique 3

À LAVAL, CHOMEDEY EST LE TERRITOIRE QUI COMPTE LA PLUS GRANDE PART DE PERSONNES (25 %) QUI CONSACRENT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU À SE LOGER

(POURCENTAGE DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR TERRITOIRE, LAVAL, 2016)

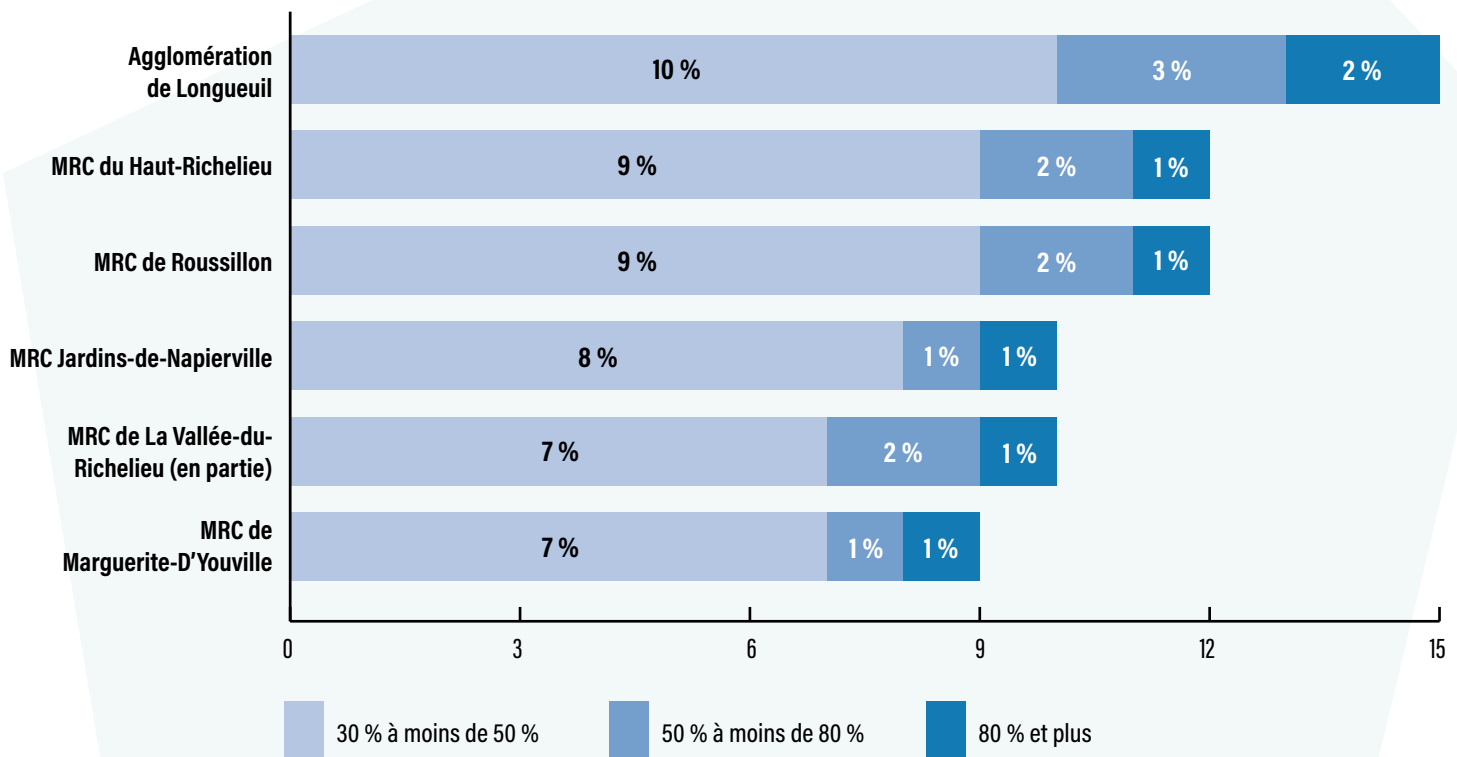


Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

Du côté de la Rive-Sud, les différents territoires ont aussi leurs propres caractéristiques en matière d'abordabilité du logement. Par exemple, dans l'agglomération de Longueuil (Boucherville, Brossard, Saint-Hubert, etc.), les personnes sont plus susceptibles d'être dans des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement que dans un territoire comme la MRC Vallée-du-Richelieu (Chambly, Carignan, etc.). Dans l'agglomération de Longueuil, 15 % des personnes consacrent plus de 30 % de leur revenu à se loger, ce qui en fait le territoire de la Rive-Sud où l'abordabilité est un facteur plus contraignant pour les populations qui y sont installées.

Graphique 4
SUR LA RIVE-SUD, C'EST L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL QUI COMPTE LA PLUS GRANDE PART DE PERSONNES (15 %) QUI CONSACRENT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU À SE LOGER

(RÉPARTITION DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR TERRITOIRE, RIVE-SUD, 2016)



Source : Recensement 2016, Statistique Canada.



Les Montréalais à faible revenu, les résidents non-permanents, les personnes seules et les locataires sont les plus susceptibles d'occuper des logements inabordables.

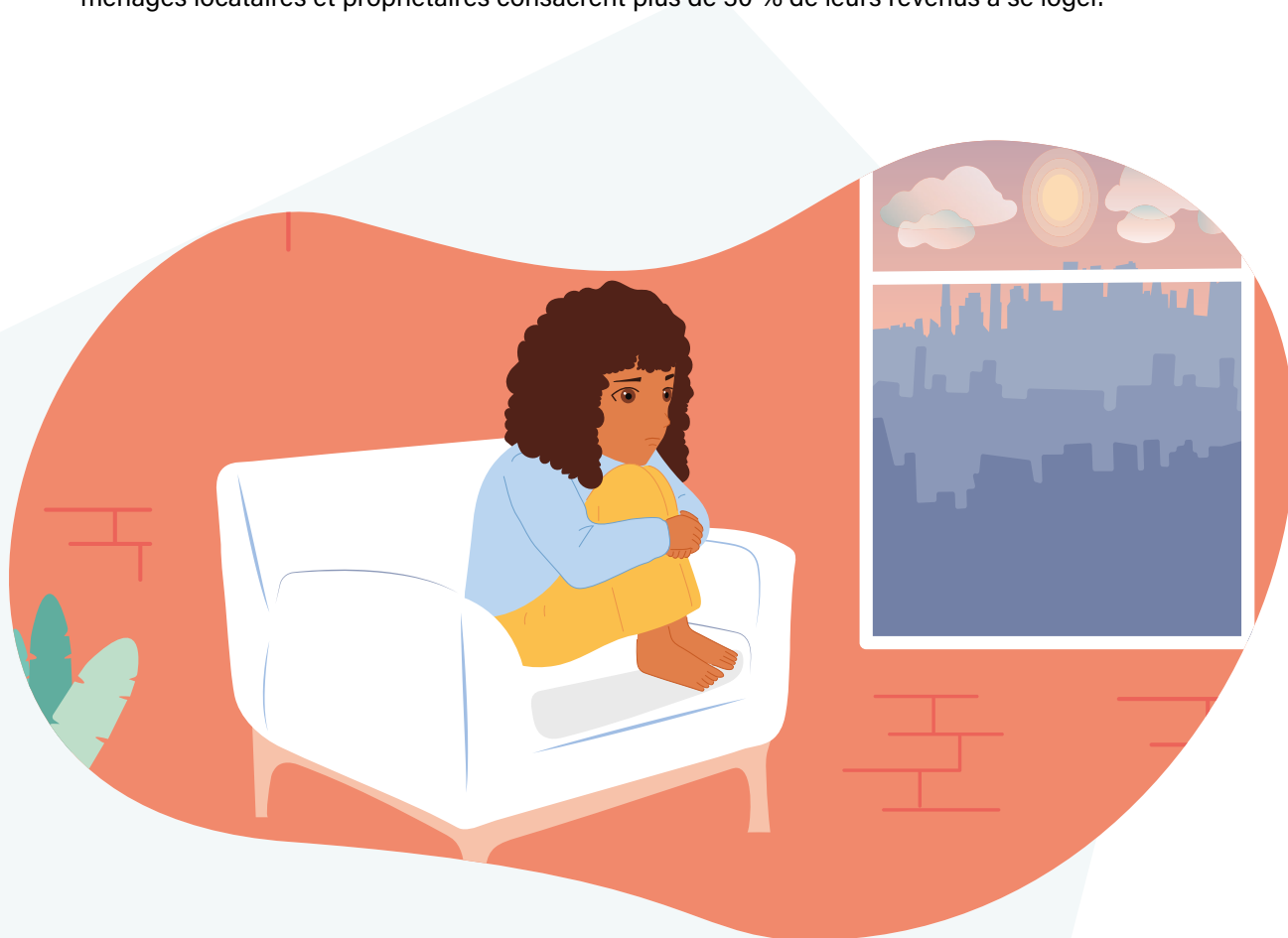
Nous pouvons constater des disparités notables de capacité à faire face à ses obligations financières liées au logement entre les différents groupes populationnels qui composent la grande région de Montréal. Les caractéristiques propres aux personnes ou aux ménages peuvent compter plusieurs facettes : l'importance du revenu, le fait d'être locataire ou propriétaire, ou encore d'être une personne immigrante ou née au Québec, membre d'une minorité visible, vivant seule ou dans une famille monoparentale.

Dans la RMR de Montréal, les personnes faisant partie de ménages à faible revenu, les personnes seules, les ménages locataires, les minorités visibles, les familles monoparentales et les immigrants sont les groupes qui font face aux défis les plus importants en matière d'abordabilité.

Sur l'île de Montréal, 71 % des personnes à faible revenu consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, alors que seulement 12 % des personnes qui ne sont pas considérées à faible revenu sont dans cette situation.

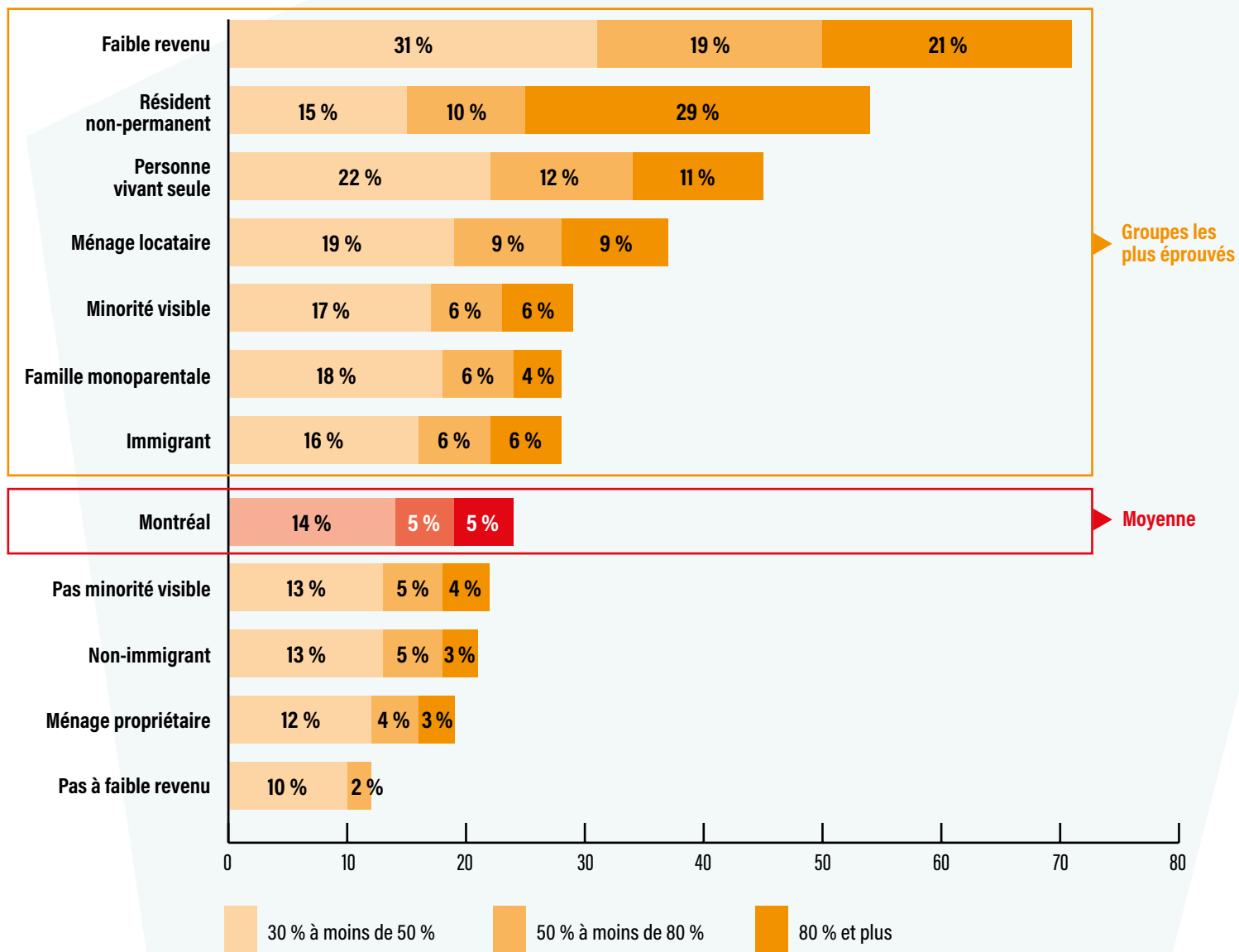
Une particularité sur l'île de Montréal est la situation des résidents non-permanents, qui font partie des groupes les plus défavorisés. Non seulement 54 % vivent dans des logements inabordables, mais 29 % d'entre eux consacrent plus de 80 % de leurs revenus au logement.

Avec le critère locataire ou propriétaire, nous remarquons que respectivement 37 % et 19 % des ménages locataires et propriétaires consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger.



Graphique 5
SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL, LES PERSONNES À FAIBLE REVENU (71 %), LES
RÉSIDENTS NON-PERMANENTS (54 %), LES PERSONNES VIVANT SEULES (45 %)
ET LES MÉNAGES LOCATAIRES (37 %) SONT LES PLUS SUSCEPTIBLES D'OCCUPER
DES LOGEMENTS INABORDABLES

(POURCENTAGE DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR GROUPE
 POPULATIONNEL, ÎLE DE MONTRÉAL, 2016)*



*Les taux d'effort des locataires/propriétaires sont calculés uniquement au niveau des ménages.

Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

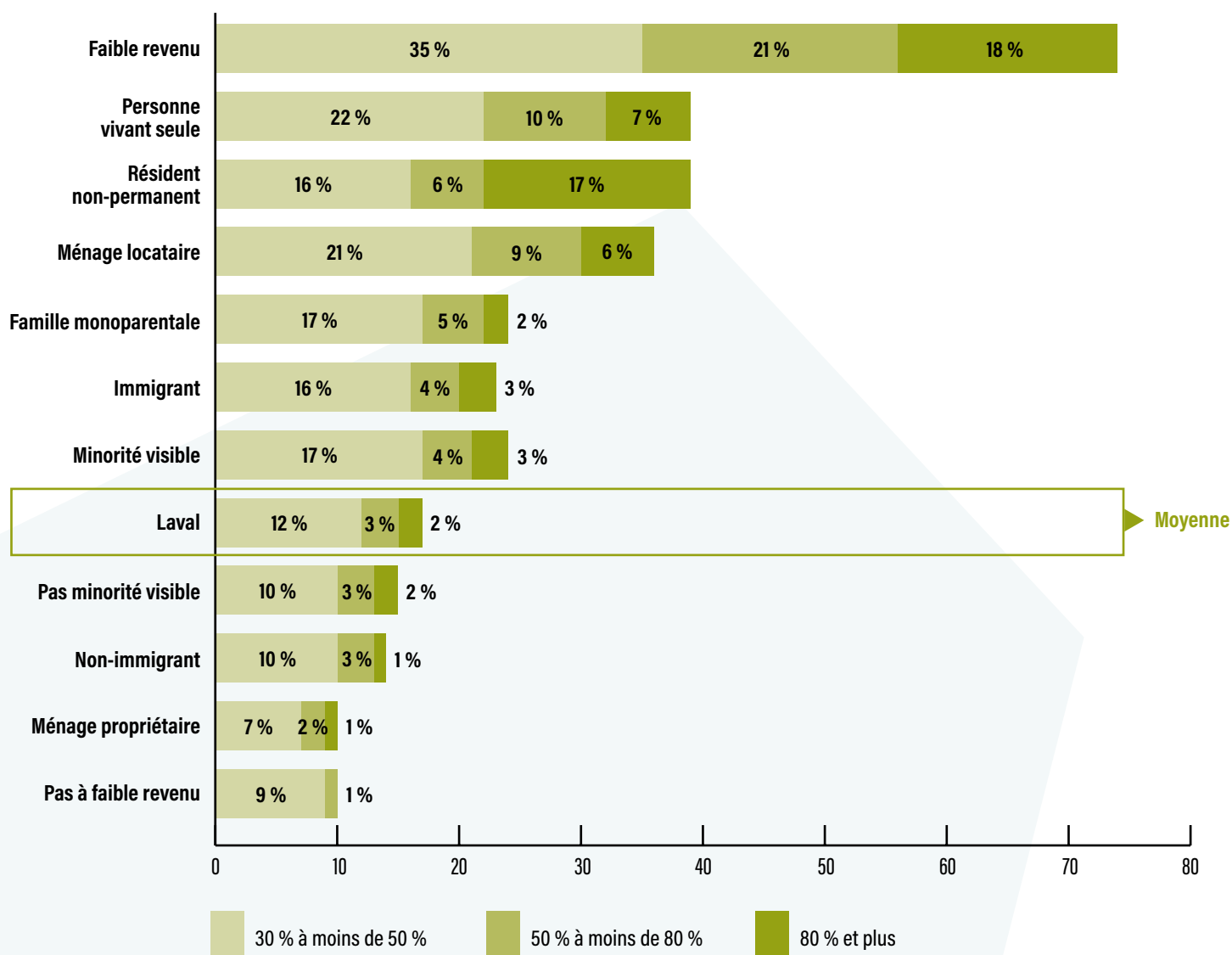
Dans le cas de Laval, les personnes à faible revenu, les personnes seules, les résidents non-permanents, les ménages locataires, les minorités visibles, les familles monoparentales et les immigrants sont les groupes qui font face aux défis les plus importants en matière d'abordabilité.

Ainsi, 74 % des personnes faisant partie de ménages à faible revenu à Laval consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement, alors que seulement 17 % des personnes qui ne sont pas considérées à faible revenu sont dans cette situation. Nous remarquons que 36 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger alors que seulement 10 % des ménages propriétaires sont dans cette situation.

Graphique 6

À LAVAL, LES PERSONNES À FAIBLE REVENU (74 %), LES PERSONNES SEULES (39 %), LES RÉSIDENTS NON-PERMANENTS (39 %) AINSI QUE LES MÉNAGES LOCATAIRES (36 %) SONT CEUX QUI CONSACRENT LA PART LA PLUS IMPORTANTE DE LEUR REVENU POUR SE LOGER

(POURCENTAGE DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR GROUPE POPULATIONNEL, LAVAL, 2016)*



*Les taux d'effort des locataires/propriétaires sont calculés uniquement au niveau des ménages.

Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

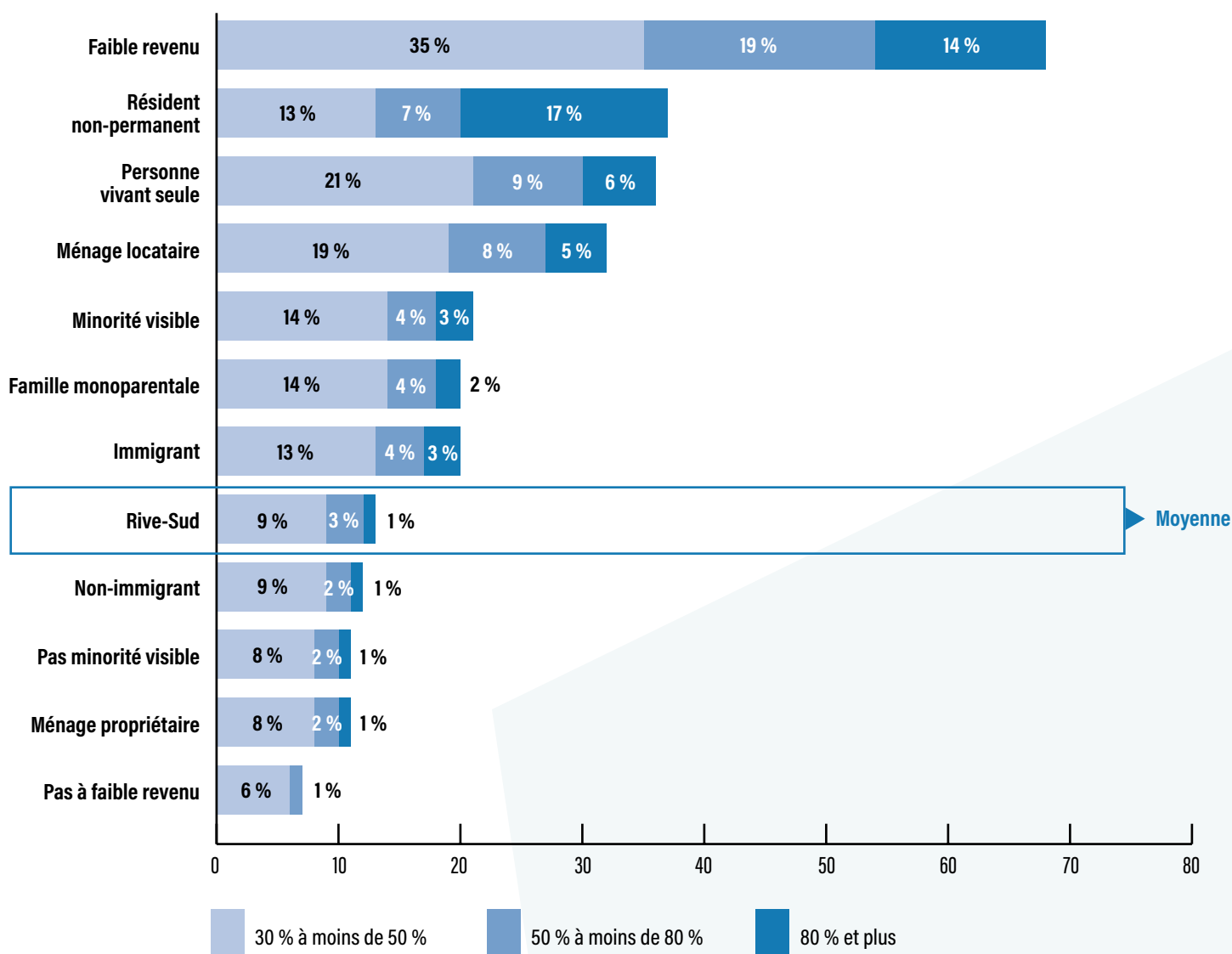
Sur la Rive-Sud, les personnes à faible revenu, les personnes seules, les résidents non-permanents, les ménages locataires, les minorités visibles, les familles monoparentales et les immigrants sont les groupes qui font face aux défis les plus importants en matière d'abordabilité.

Ainsi, 68 % des personnes à faible revenu de la Rive-Sud consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, alors que seulement 7 % des personnes qui ne sont pas considérées à faible revenu sont dans cette situation. Nous remarquons que 32 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger alors que dans le cas des ménages propriétaires, ils sont 11 %.

Graphique 7

SUR LA RIVE-SUD, LES PERSONNES À FAIBLE REVENU (68 %), LES RÉSIDENTS NON-PERMANENTS (37 %), LES PERSONNES SEULES (36 %) AINSI QUE LES MÉNAGES LOCATAIRES (33 %) SONT CEUX QUI CONSACRENT LA PART LA PLUS IMPORTANTE DE LEUR REVENU POUR SE LOGER, SOIT PLUS DE 30 %

(POURCENTAGE DES PERSONNES DANS LES MÉNAGES SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR GROUPE POPULATIONNEL, RIVE-SUD, 2016)*



*Les taux d'effort des locataires/propriétaires sont calculés uniquement au niveau des ménages.

Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

La situation des personnes à faible revenu, préoccupante dans plusieurs zones

La situation des personnes vivant dans des ménages à faible revenu est particulièrement préoccupante sur l'île de Montréal, où ces ménages étaient six fois plus susceptibles que la moyenne de l'ensemble des Montréalais d'occuper un logement inabordable. Bien que moins aigu, s'observe également à Laval (ménages à faible revenu quatre fois plus susceptibles d'occuper un logement inabordable) et sur la Rive-Sud (2,2 fois plus susceptibles).

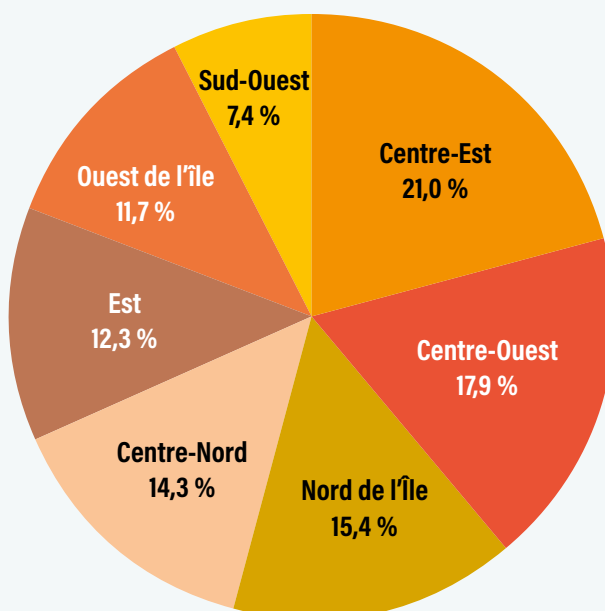
Les personnes vivant dans des ménages à faible revenu sont également plus susceptibles d'être dans des situations plus critiques en devant consacrer plus de 50 % ou, dans certains cas, plus de 80 % de leurs revenus au logement. Dans cette section, nous présentons des données plus détaillées sur les personnes faisant partie de ménages à faible revenu devant consacrer plus de la moitié de leurs revenus aux frais de logement. En fonction du taux d'effort, la situation des personnes à faible revenu n'est pas non plus homogène sur l'ensemble du territoire de la grande région de Montréal. Il y a des endroits où faire partie d'un ménage à faible revenu conduit à mettre plus d'efforts financiers pour se loger.

Par exemple, 61 % des personnes à faible revenu du Centre-Est de Montréal consacraient 50 % et plus de leur revenu à se loger en 2016. Sur l'île de Montréal, c'est dans ce territoire (20 % des ménages, incluant le Centre-Sud, le centre-ville et le Plateau-Mont-Royal) que nous trouvons la plus forte concentration du nombre total de ménages à faible revenu qui déboursent plus de 50 % de leur revenu pour se loger, et c'est dans le Sud-Ouest que ces ménages sont le moins nombreux (35 %).

Graphique 8

LA RÉPARTITION DES MÉNAGES À FAIBLE REVENU QUI CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEURS REVENUS POUR SE LOGER EST PLUS IMPORTANTE SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL DANS LES ZONES DU CENTRE-EST ET DU CENTRE-OUEST

(RÉPARTITION DES PERSONNES À FAIBLE REVENU SELON LE TAUX D'EFFORT (AU-DELÀ DE 50 %) ET LE TERRITOIRE, ÎLE DE MONTRÉAL, 2016, EN %)



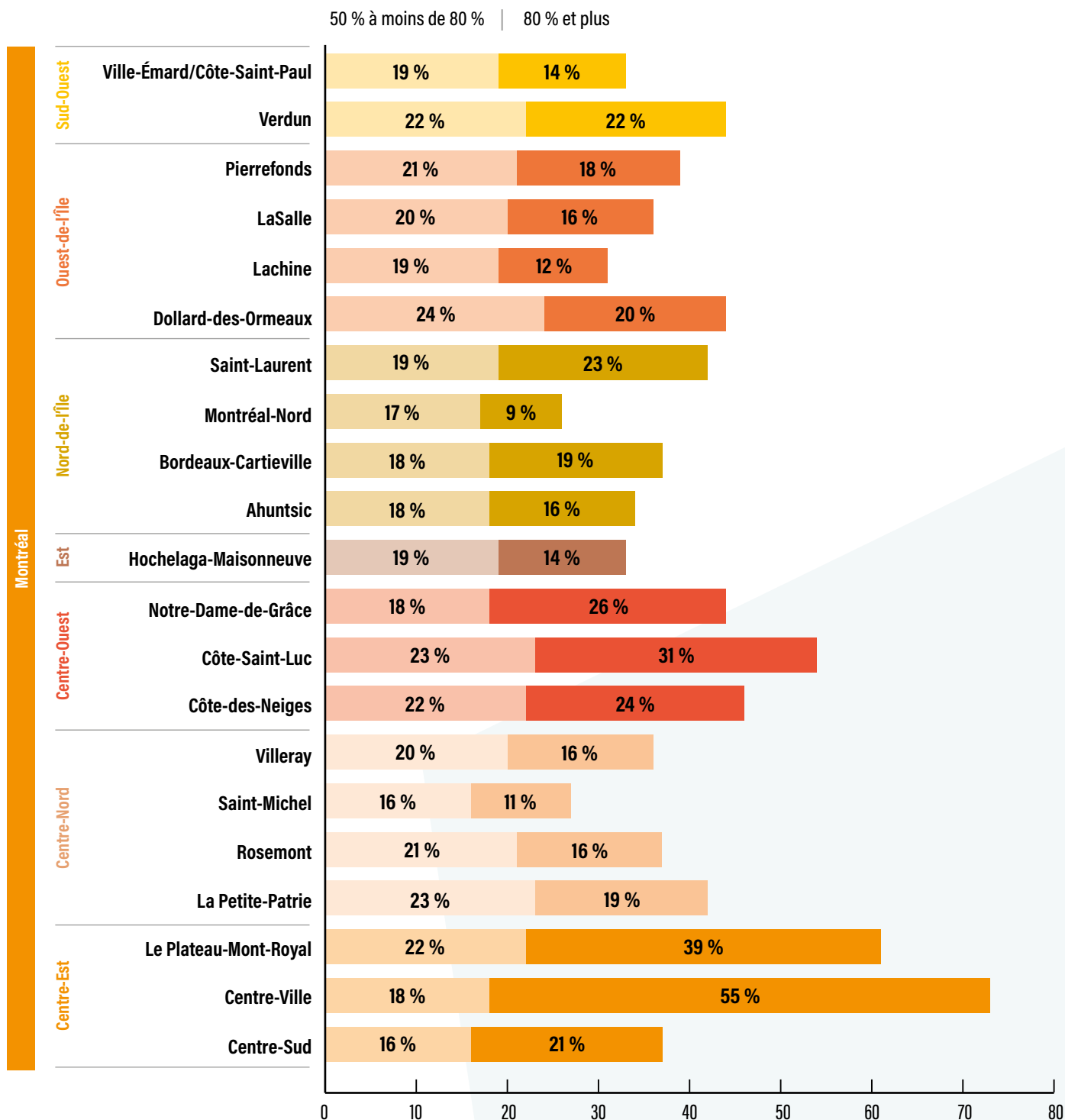
Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

Sur l'île de Montréal, c'est dans le Centre-Est que les personnes considérées à faible revenu sont confrontées aux plus grandes difficultés financières pour se loger. Par exemple, dans le centre-ville, 73 % des personnes qui sont considérées comme à faible revenu consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement.

Graphique 9

À MONTRÉAL, LE CENTRE-VILLE ET LE PLATEAU-MONT-ROYAL SONT LES ENDROITS OÙ LES PERSONNES À FAIBLE REVENU CONSACRENT LA PART PLUS IMPORTANTE DE LEUR REVENU (50 % ET PLUS) À SE LOGER

(POURCENTAGE DES PERSONNES À FAIBLE REVENU SELON LE TAUX D'EFFORT, POUR CERTAINS QUARTIERS CHOISIS, ÎLE DE MONTRÉAL, 2016)

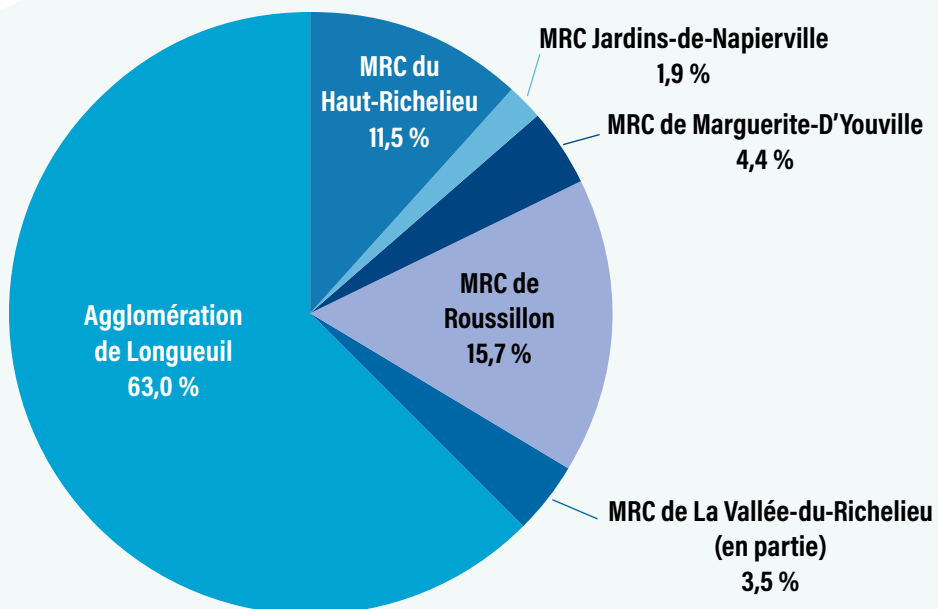


Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

En ce qui concerne la Rive-Sud de Montréal, c'est dans l'agglomération de Longueuil (63 % des personnes) que nous trouvons la plus forte concentration de personnes à faible revenu déboursant plus de 50 % pour se loger.

Graphique 10
SUR LA RIVE-SUD, LES PERSONNES À FAIBLE REVENU QUI CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEURS REVENUS POUR SE LOGER SONT PLUS NOMBREUSES DANS L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL

(RÉPARTITION DES PERSONNES À FAIBLE REVENU SELON LE TAUX D'EFFORT (AU-DELÀ DE 50 %) ET LE TERRITOIRE, RIVE-SUD, 2016, EN %)



Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

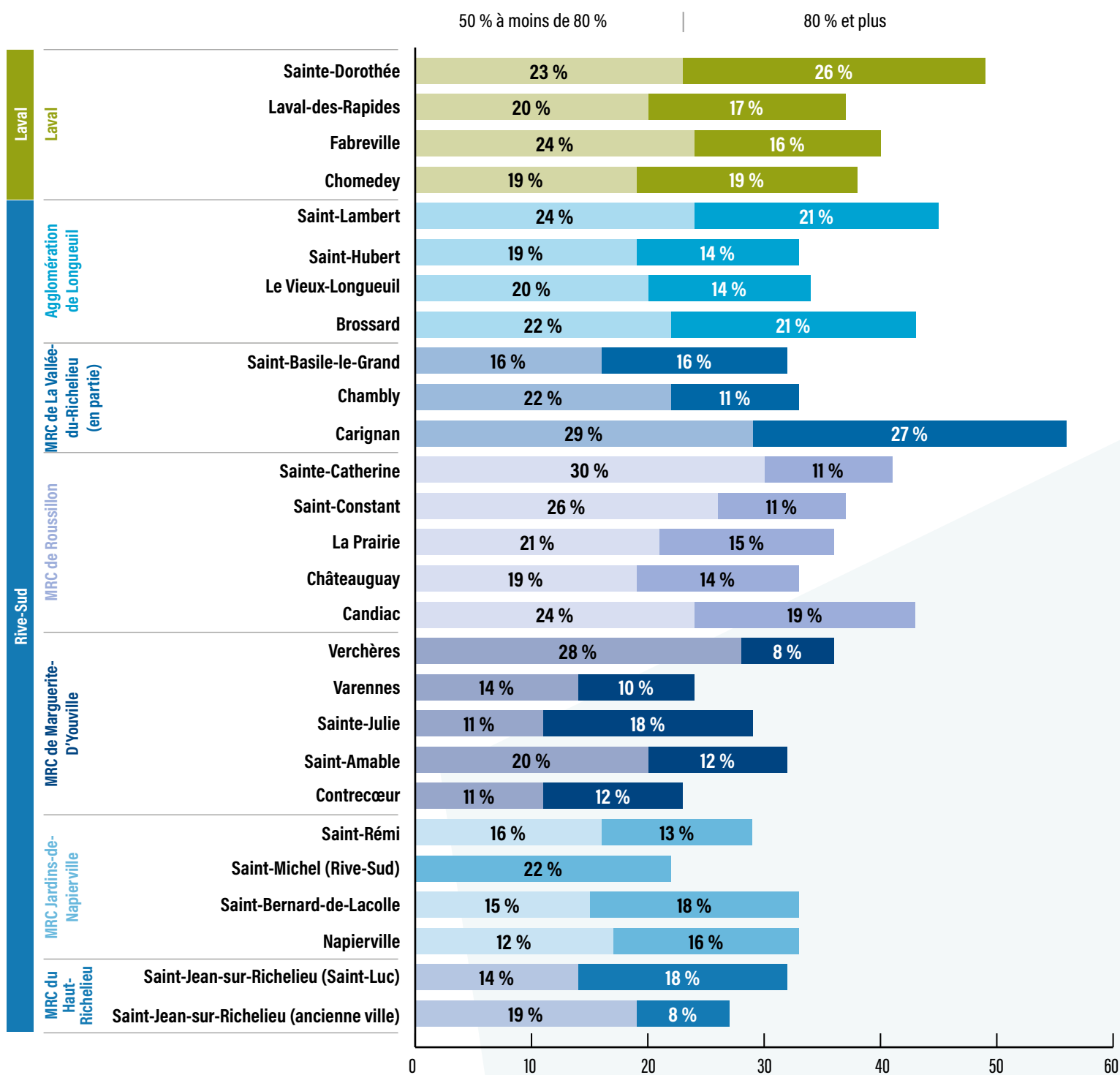


Par exemple, à Brossard, 43 % des personnes qui sont considérées comme à faible revenu consacrent plus de 50 % de leur revenu pour se loger.

Graphique 11

À LAVAL ET SUR LA RIVE-SUD, CARIGNAN ET SAINTE-DOROTHÉE SONT LES ZONES OÙ LES PERSONNES À FAIBLE REVENU CONSACRENT LA PART LA PLUS IMPORTANTE DE LEUR REVENU (50 % ET PLUS) POUR SE LOGER

(POURCENTAGE DE PERSONNES À FAIBLE REVENU SELON LE TAUX D'EFFORT, POUR CERTAINS QUARTIERS CHOISIS, RIVE-SUD ET LAVAL, 2016)



Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

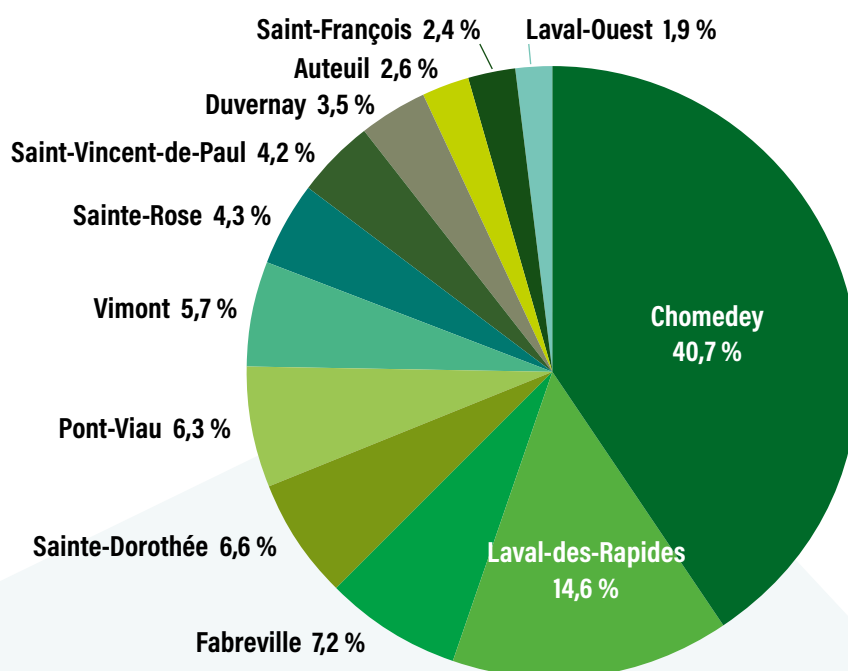
Cependant (voir graphique précédent), c'est à Carignan (56 %) et Sainte-Dorothée (49 %) que les personnes à faible revenu sont plus susceptibles de consacrer plus de 50 % de leur revenu pour se loger. Considérant sa forte population, Chomedey mérite également notre attention puisque 38 % des personnes à faible revenu qui y habitent consacrent plus de 50% de leur revenu aux frais de logement.

À Laval, c'est dans Chomedey et Laval-des-Rapides qu'on trouvait le plus de personnes à faible revenu devant déboursier plus de 50 % de leur revenu pour se loger.

Graphique 12

LES PERSONNES À FAIBLE REVENU QUI CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEURS REVENUS POUR SE LOGER SONT PLUS PRÉSENTES À LAVAL DANS LES ZONES DE CHOMEDEY ET DE LAVAL-DES-RAPIDES

(RÉPARTITION DES PERSONNES À FAIBLE REVENU SELON LE TAUX D'EFFORT, PAR QUARTIER, LAVAL, 2016, EN %)



Source : Recensement 2016, Statistique Canada.



Les locataires occupent plus souvent des logements inabordables

La caractéristique de la propriété du logement occupé est un autre facteur important qui a un effet important sur l'effort qu'un ménage doit accomplir pour se loger. Sur l'île de Montréal, à Laval et sur la Rive-Sud, nous avons constaté que les ménages qui étaient locataires assument un fardeau financier pour se loger bien plus important par rapport aux ménages propriétaires.

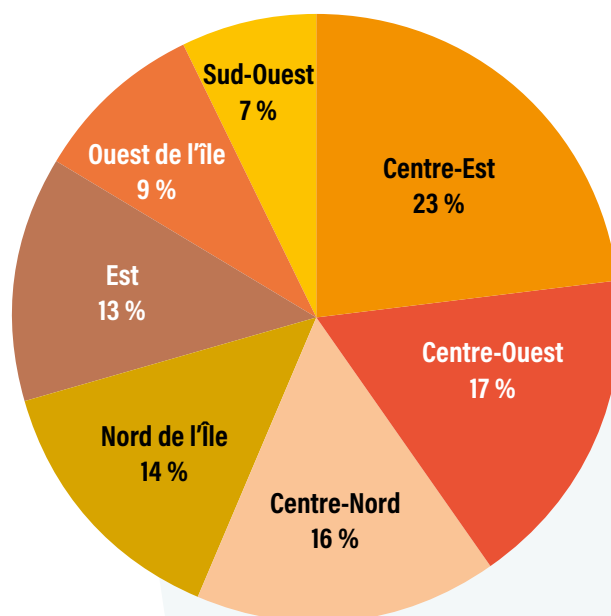
Ainsi, à Montréal, en 2016, il y avait 2 fois plus de ménages locataires qui consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement que de ménages propriétaires. Dans le cas de la Rive-Sud, ce rapport passait à 3,6 et dans le cas de Laval, il était de 3.

La situation des ménages locataires n'est pas non plus homogène sur l'ensemble du territoire de la grande région de Montréal. Sur l'île de Montréal, c'est dans le Centre-Ouest (23 % des ménages) que nous trouvons la plus forte concentration de ménages locataires qui déboursent plus de 50 % de leur revenu pour se loger et c'est dans le Sud-Ouest que ces ménages sont les moins nombreux.

Graphique 13

LES MÉNAGES LOCATAIRES QUI CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEUR REVENU POUR SE LOGER SONT PLUS NOMBREUX SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL DANS LA ZONE DU CENTRE-EST

(RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE TAUX D'EFFORT (AU-DELÀ DE 50 %) ET LE TERRITOIRE, ÎLE DE MONTRÉAL, 2016, EN %)

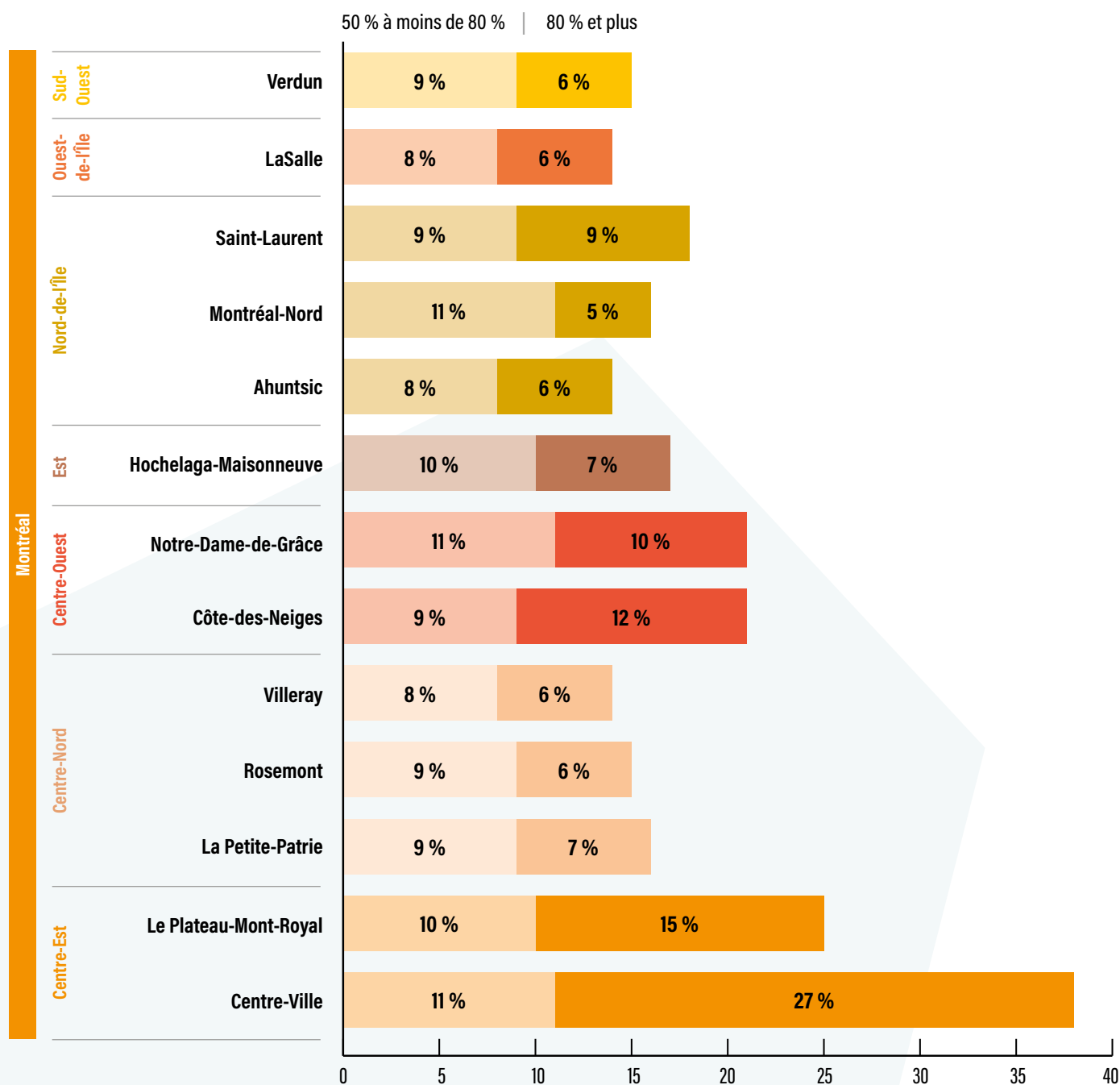


Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

Sur l'île de Montréal, une fois de plus, c'est dans le Centre-Est que les ménages locataires sont confrontés aux plus grandes difficultés financières pour se loger. Par exemple, dans le centre-ville, 38 % des ménages qui sont considérés comme à faible revenu consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement.

Graphique 14
À MONTRÉAL, LE CENTRE-VILLE ET LE PLATEAU-MONT-ROYAL SONT LES ENDROITS OÙ LES MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRENT LA PART LA PLUS IMPORTANTE DE LEUR REVENU (50 % ET PLUS) AU LOGEMENT

(POURCENTAGE DE MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE TAUX D'EFFORT, POUR CERTAINS QUARTIERS CHOISIS, ÎLE DE MONTRÉAL, 2016)



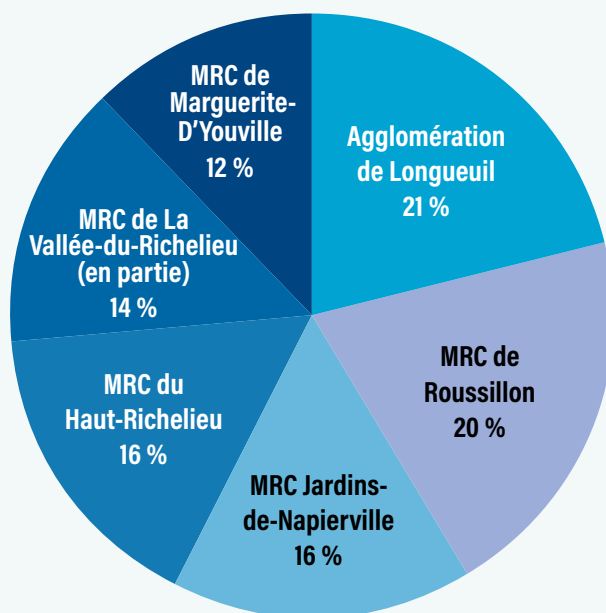
Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

En ce qui concerne la Rive-Sud de Montréal, c'est dans l'agglomération de Longueuil et dans la MRC de Roussillon que nous trouvons la plus forte concentration de ménages locataires qui déboursent plus de 50 % de leur revenu pour se loger.

Graphique 15

LES MÉNAGES LOCATAIRES QUI CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEUR REVENU POUR SE LOGER SONT PLUS NOMBREUX SUR LA RIVE-SUD DANS L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL ET DANS LA MRC DE ROUSSILLON

(RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE TAUX D'EFFORT (AU-DELÀ DE 50 %) ET LE TERRITOIRE, RIVE-SUD, 2016, EN %)



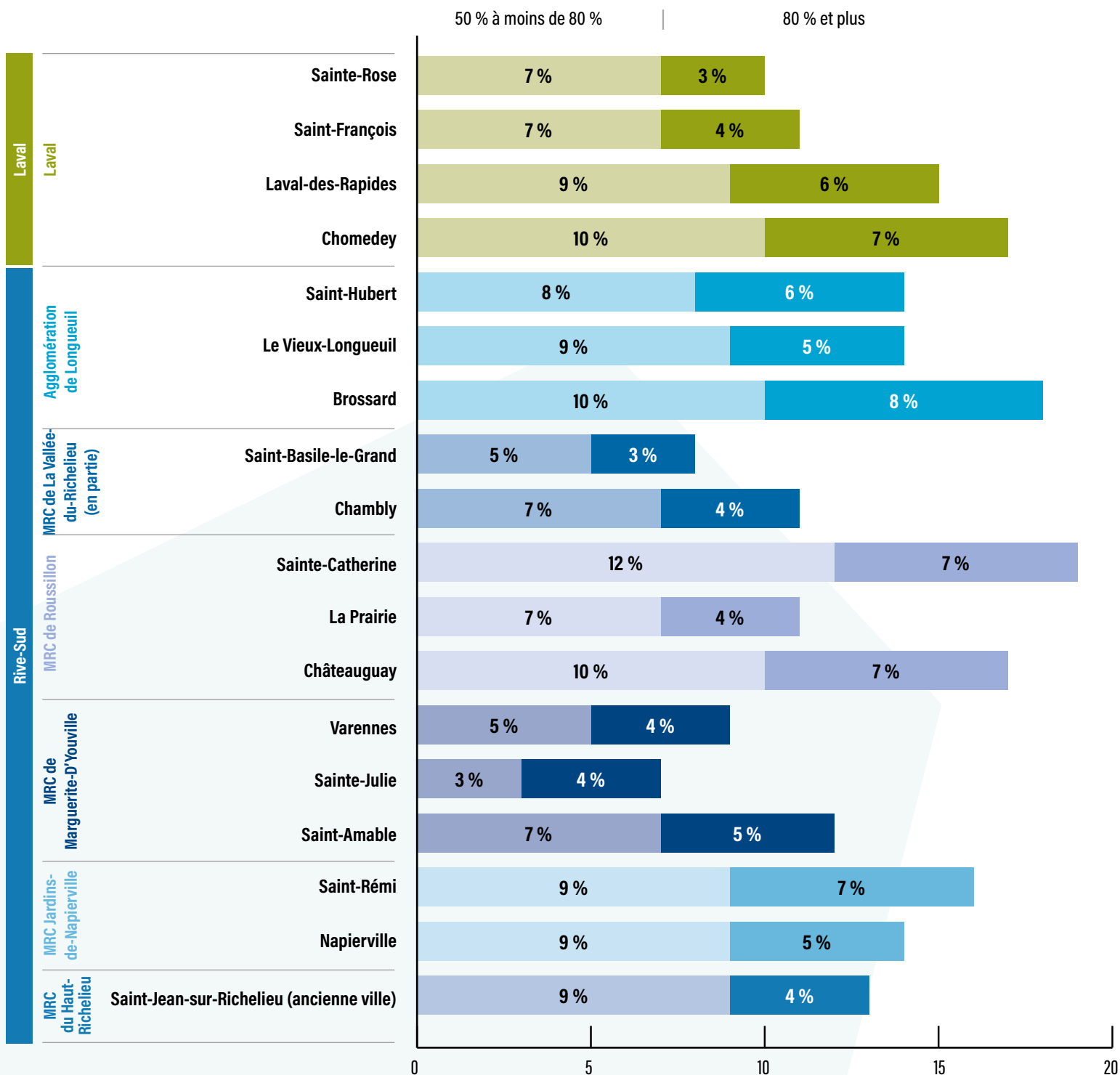
Source : Recensement 2016, Statistique Canada.



Dans cette agglomération, à Brossard, 18 % des ménages qui sont locataires consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement. Châteauguay dans la MRC de Roussillon mérite aussi d'être mentionné, car 17 % des ménages qui y sont locataires consacrent plus de 50 % de leur revenu à des frais de logement.

Graphique 16
À LAVAL ET SUR LA RIVE-SUD, CHOMEDEY ET BROSSARD SONT LES ZONES OÙ LES MÉNAGES LOCATAIRES CONSACRENT LA PART LA PLUS IMPORTANTE DE LEUR REVENU (50 % ET PLUS) AU LOGEMENT

(POURCENTAGE DE MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE TAUX D'EFFORT, POUR CERTAINS SOUS-TERRITOIRES, RIVE-SUD ET LAVAL, 2016)



Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

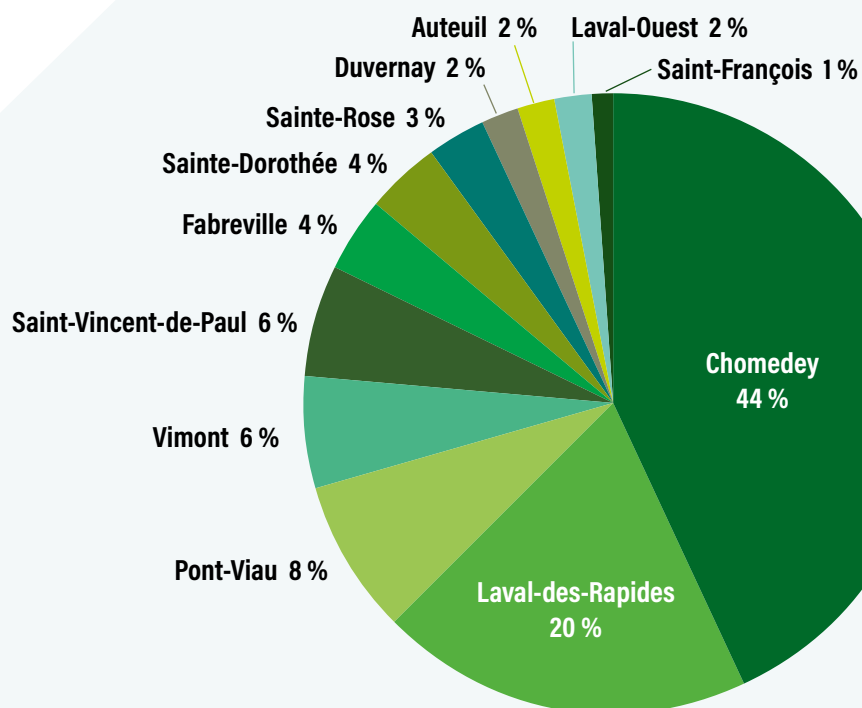
Dans la ville de Laval, c'est à Chomedey qu'on trouve les ménages locataires qui ont les plus grandes difficultés financières pour se loger, avec une moyenne de 17 % qui consacrent plus de 50 % de leur revenu aux frais de logement.

En termes absolus, c'est aussi dans Chomedey que nous trouvons la plus grande concentration (44 %) de ménages locataires de tout Laval.

Graphique 17

LES MÉNAGES LOCATAIRES QUI CONSACRENT PLUS DE 50 % DE LEURS REVENUS AU LOGEMENT SONT PLUS NOMBREUX À LAVAL DANS LES ZONES DE CHOMEDEY ET DE LAVAL-DES-RAPIDES

(RÉPARTITION DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON LE TAUX D'EFFORT (AU-DELÀ DE 50 %) ET LE SOUS-TERRITOIRE, LAVAL, 2016, EN %)



Source : Recensement 2016, Statistique Canada.

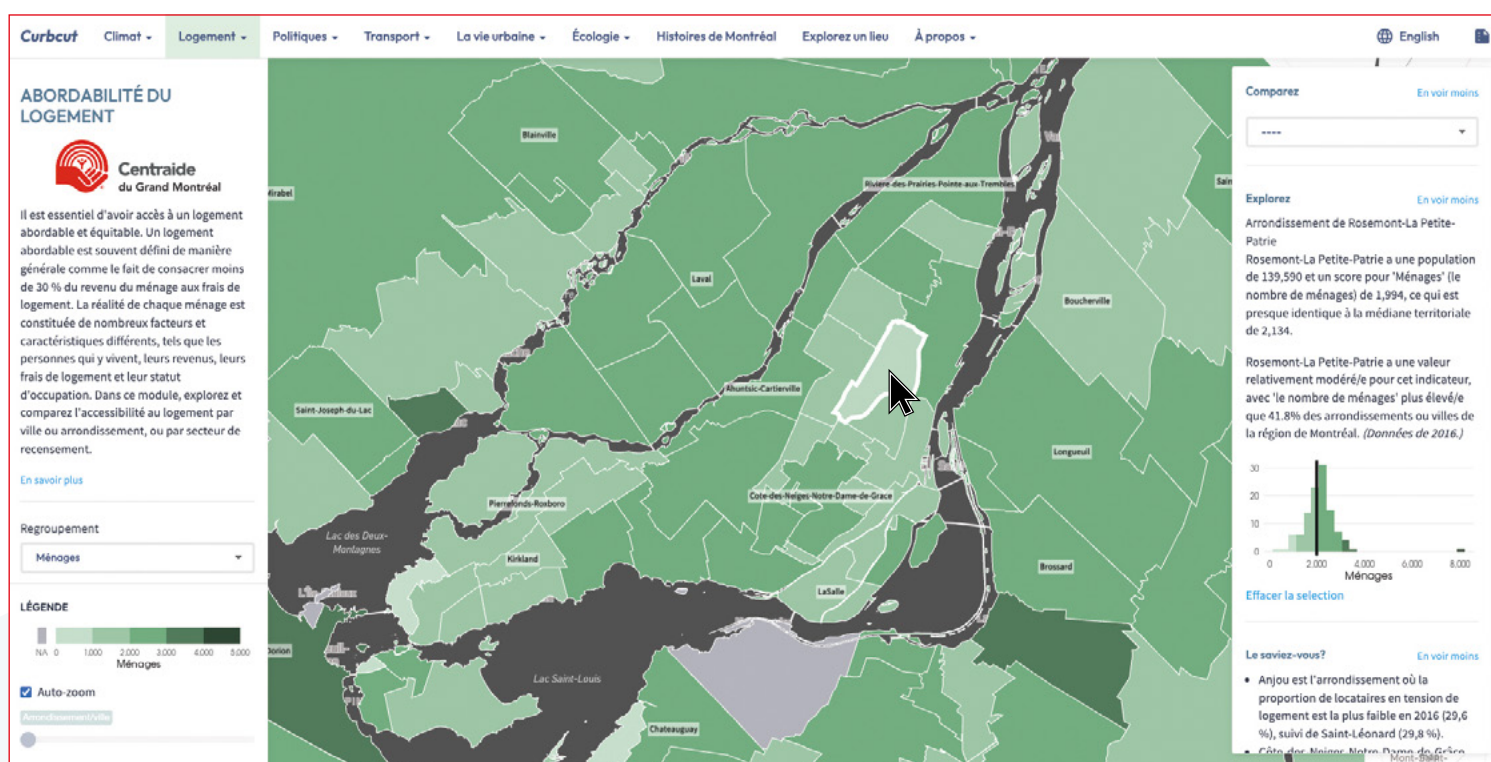


Visualiser les zones de vulnérabilité

En 2022, l'Université McGill, en collaboration avec Centraide du Grand Montréal, a mis en ligne une série de cartes⁴ qui permet d'explorer la durabilité urbaine (données sur le logement et la vie urbaine) dans la région de Montréal à de multiples échelles spatiales et temporelles. Curbut propose une approche de la durabilité axée sur la justice et l'inclusion qui intègre le plus large éventail possible de sources de données pour aider les chercheurs, les décideurs politiques, les communautés et les individus.

Il est possible d'y voir en un coup d'œil les disparités en matière d'abordabilité et d'accessibilité au logement qui caractérisent les différents territoires et quartiers de la grande région de Montréal. La carte (ci-dessous) représente géographiquement le pourcentage de ménages locataires et propriétaires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu en frais de logement.

MÉNAGES LOCATAIRES DÉPENSANT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU EN FRAIS DE LOGEMENT



Source : <http://montreal.curbut.ca>

4. Curbut, <http://montreal.curbut.ca>

DES LOYERS EN PROGRESSION, SURTOUT POUR CEUX QUI DOIVENT DÉMÉNAGER

L'une des dimensions importantes des enjeux qui touchent davantage les ménages vulnérables est le coût pour se loger.

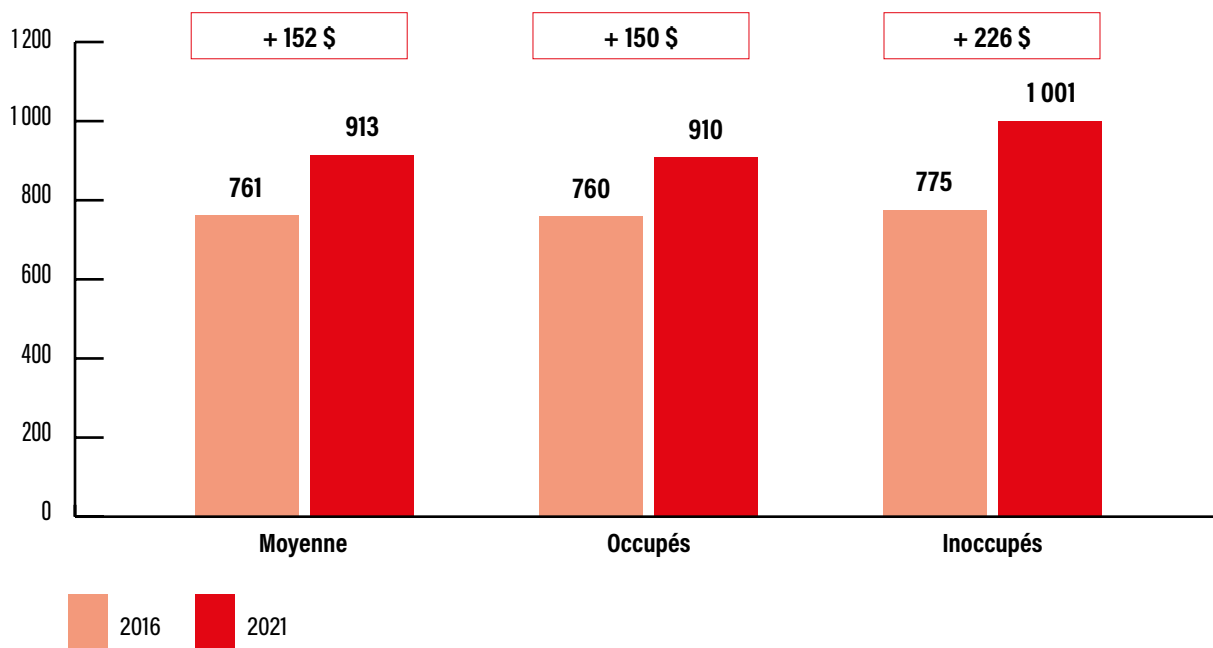
Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun réajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.⁵

La croissance des loyers mensuels moyens inoccupés a été nettement plus importante que celle des loyers occupés. Dans la RMR de Montréal de 2016 à 2021, le loyer moyen des logements occupés a augmenté de 150 \$ (+19,7 %) et de 226 \$ (+29,2 %) pour les logements inoccupés. Ce faisant, l'écart entre les deux est passé de 15 \$ à 91 \$ en 2021 (de 2 % à 10 % d'écart).

Graphique 18

L'AUGMENTATION DU COÛT DES LOYERS INOCCUPÉS A ÉTÉ PLUS IMPORTANTE QUE CELLE DES LOYERS OCCUPÉS DANS LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

(LOYER MOYEN EN DOLLARS, RMR DE MONTRÉAL, SELON LE STATUT D'OCCUPATION, 2016 ET 2021)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

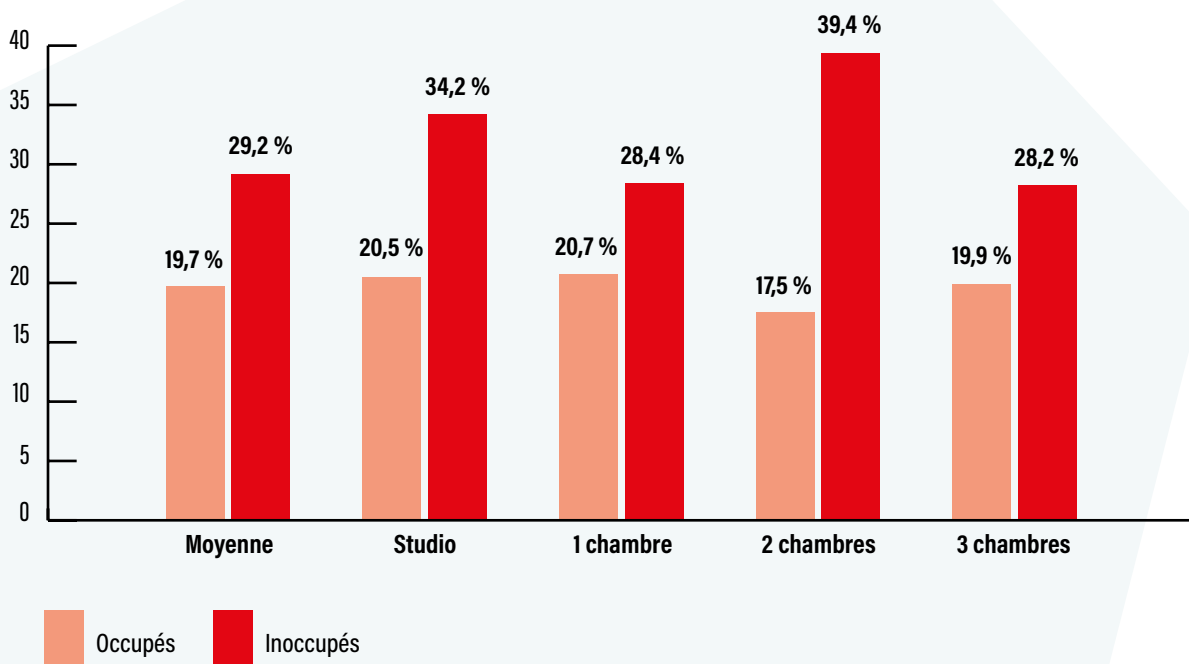
5. Société d'habitation du Québec, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Il est également possible d'analyser la situation selon le nombre de chambres par logement. Les données (voir le graphique ci-contre) permettent de voir que les montants mensuels moyens des loyers inoccupés ont augmenté bien davantage que pour les logements occupés, et ce, pour toutes les catégories de logements. Par exemple, le loyer moyen des logements de 3 chambres a augmenté de 28,2 % (+310 \$) en cinq ans pour les loyers inoccupés contre 19,9 % (+189 \$) pour les loyers occupés.

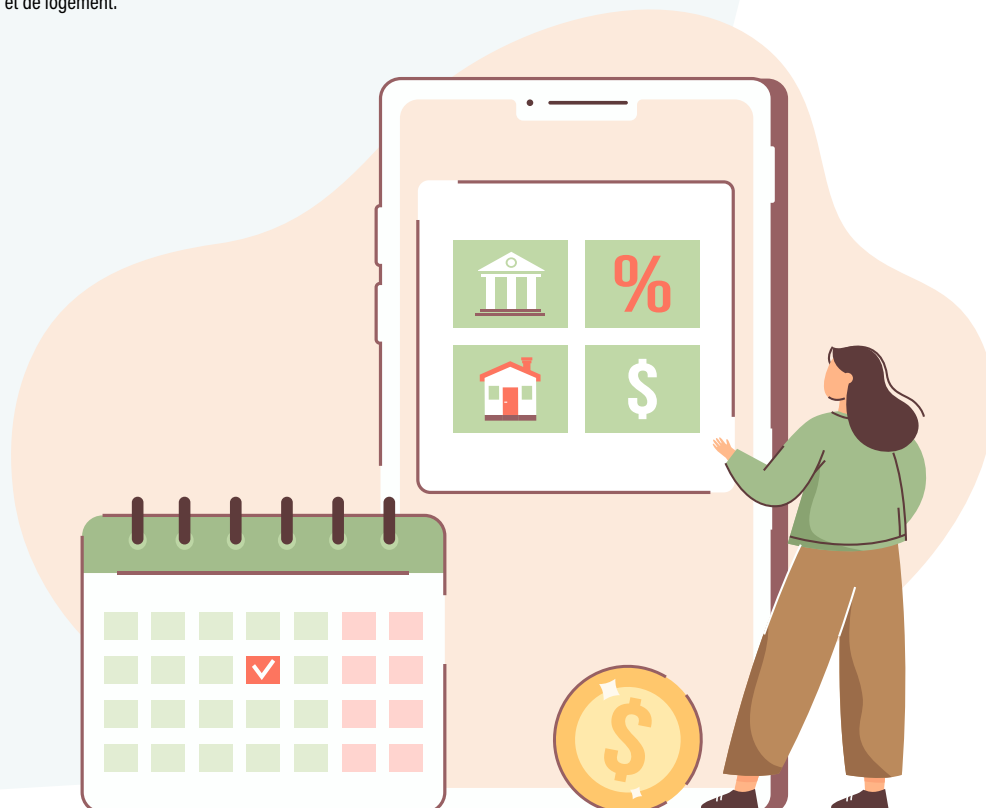
Graphique 19

LES LOYERS MENSUELS MOYENS SE SONT DAVANTAGE ACCRUS POUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS, MAIS DE FAÇON BEAUCOUP PLUS MARQUÉE POUR LES LOGEMENTS DE DEUX CHAMBRES

(AUGMENTATION MOYENNE EN %, RMR DE MONTRÉAL, 2016 À 2021)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.



La pression sur le prix des loyers est plus intense à Laval et sur la Rive-Sud

Les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement portant sur les loyers occupés et inoccupés sont suffisamment détaillées pour nous permettre d'analyser la situation en fonction du territoire couvert. Le tableau ci-contre montre que les loyers moyens occupés sur l'île de Montréal, Laval et la Rive-Sud sont beaucoup moins différents que les loyers moyens inoccupés.

En 2021, l'écart entre les loyers moyens des logements occupés et inoccupés était de 87 \$ à Montréal (9,6 %), 262 \$ à Laval et de 144 \$ (15,8 %) sur la Rive-Sud. Ces données semblent indiquer que les pressions sur le prix des loyers sont plus intenses à Laval et sur la Rive-Sud que sur l'île de Montréal. Rappelons également que les taux d'inoccupation sont également plus faibles à Laval (2,2 %) et sur la Rive-Sud (1,1 %) que sur l'île de Montréal (3,7 %). Ces indicateurs montrent que l'offre de logements est insuffisante en périphérie de Montréal par rapport à la demande (en 2021).

Tableau 1

L'ÉCART ENTRE LES LOYERS MOYENS DES LOGEMENTS OCCUPÉS ET INOCCUPÉS EST PLUS GRAND À LAVAL ET SUR LA RIVE-SUD QUE SUR L'ÎLE DE MONTRÉAL

(LOYER MOYEN, EN DOLLARS, SELON LE MODE D'OCCUPATION, TERRITOIRES DE LA RMR DE MONTRÉAL, 2021)

| | Logements inoccupés | Logements occupés | Écart en \$ | Écart en % |
|------------------|---------------------|-------------------|-------------|------------|
| Île de Montréal* | 992 | 905 | 87 | 9,6 % |
| Laval | 1 217 | 955 | 262 | 27,4 % |
| Rive-Sud | 1 056 | 912 | 144 | 15,8 % |

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

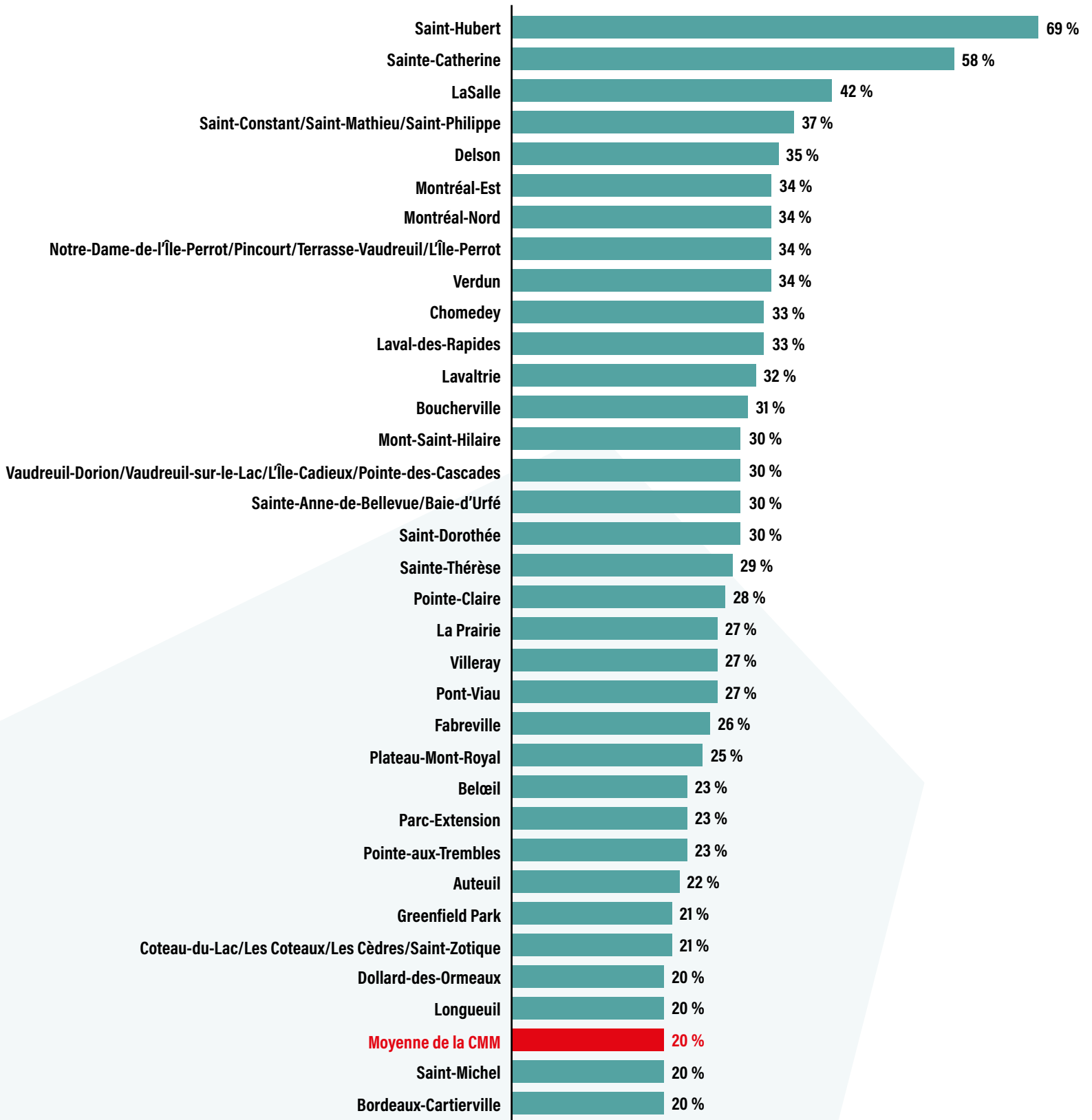
Toutefois, l'analyse de la hausse des loyers sous l'angle des différents quartiers montre que toutes les zones géographiques de la RMR de Montréal ne logent pas à la même enseigne à ce chapitre. En effet, les hausses de loyers les plus marquées se concentrent dans les banlieues (Saint-Hubert, dans l'agglomération de Longueuil, est l'endroit qui a connu la plus forte progression du loyer avec +69 % ou 473 \$ entre 2019 et 2021) alors qu'un nombre plus important de zones sur l'île de Montréal ont une progression dans la moyenne de région métropolitaine de Montréal.

* Source : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>

Graphique 20

LES LOYERS MOYENS DES LOGEMENTS ONT PROGRESSÉ DE MANIÈRE PLUS IMPORTANTE DANS LES BANLIEUES DU GRAND MONTRÉAL ENTRE 2016 ET 2021

(ÉVOLUTION DU LOYER MOYEN DES LOGEMENTS, POUR LES LIEUX AYANT LA HAUSSE LA PLUS MARQUÉE, QUARTIERS CHOISIS DE LA RMR DE MONTRÉAL, 2016 À 2021)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, enquête sur les logements locatifs.

En 2020, Centraide du Grand Montréal a mené une étude et un sondage sur les dépenses de logement dans la grande région de Montréal. On pouvait y apprendre ceci :

- 49 % répondants qui paient pour se loger ont subi une augmentation de leur dépense dans cette catégorie pendant la dernière année. Les locataires (65 %) sont plus nombreux que les propriétaires (39 %) à avoir subi cette hausse.
- 51 % locataires ont un niveau d'anxiété élevé (7 sur 10 ou plus) par rapport à leur dépense pour se loger. À l'inverse, près de la moitié des propriétaires (43 %) ont peu ou pas d'anxiété par rapport à leur dépense pour se loger (4 sur 10 ou moins).
- 66 % des répondants touchés affirment que pour compenser la hausse de leurs dépenses pour se loger, ils ont réduit leurs dépenses en général. En effet, 58 % réduisent leurs dépenses de sorties/loisirs et 37 % coupent dans leurs dépenses d'épicerie.

– Centraide du Grand Montréal

Encadré 2

UNE POPULATION QUI VIEILLIT RAPIDEMENT, MAIS QUI AUGMENTE GRÂCE AUX NOUVEAUX ARRIVANTS

Selon les données du Recensement 2021, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal comptait une population de 4 291 732 personnes en 2021. La population a augmenté de 4,6 % par rapport à 2016 (+187 658 personnes) soit autant qu'à Toronto, mais moins que la moyenne des RMR canadiennes (5,2 %) ou que d'autres métropoles telles que Vancouver (+7,3 %) ou London (+10,0 %).

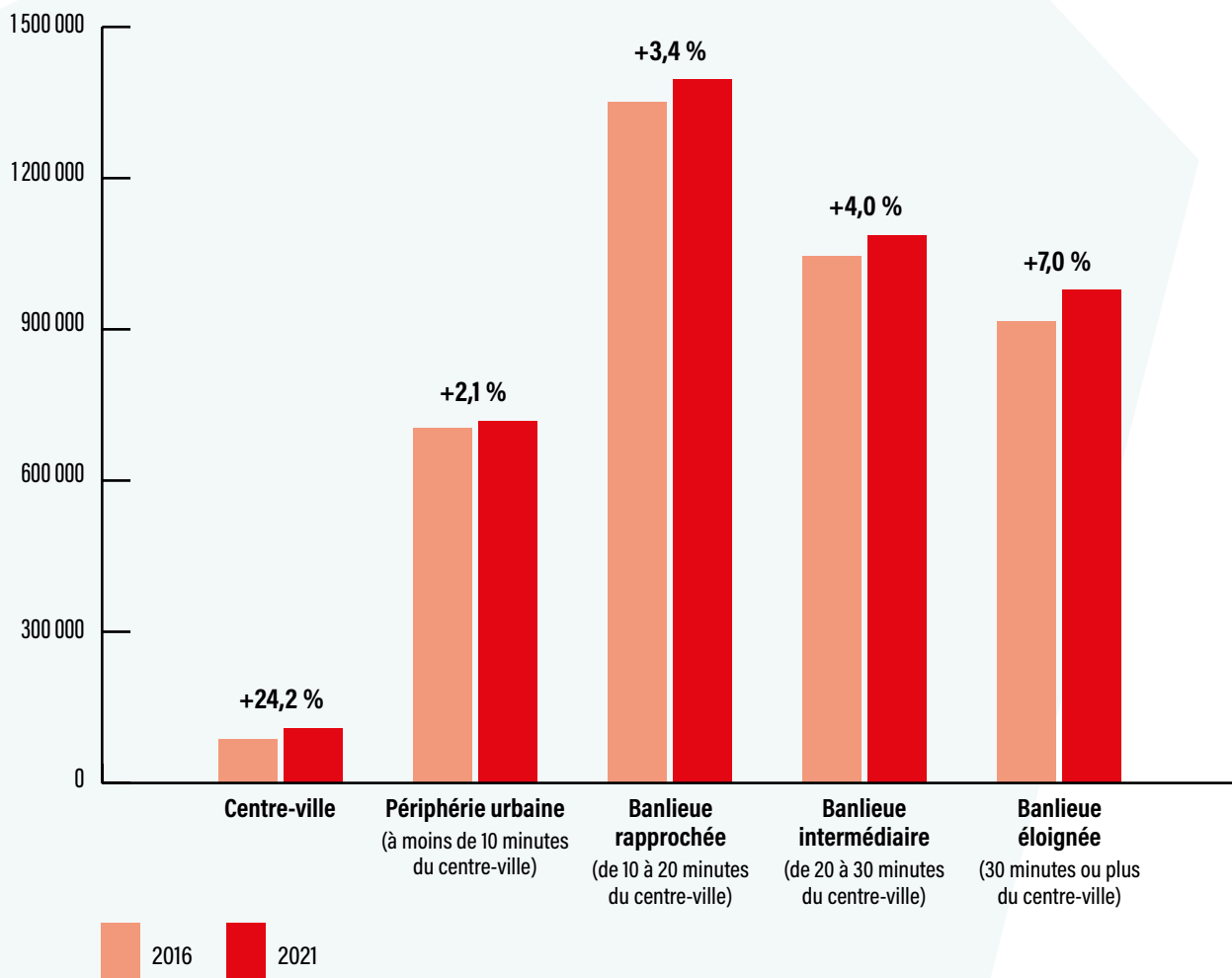
Entre 2016 et 2021, en variation relative, c'est surtout le centre-ville de Montréal qui a porté la croissance (+24,2 %), suivi par la banlieue éloignée (+7 %), puis la banlieue intermédiaire (+4,0), la banlieue rapprochée (+3,4 %) et enfin la périphérie urbaine (+2,1 %). Cependant, en nombre absolu, ce sont surtout les banlieues qui ont augmenté en taille. Ainsi, la population dans les banlieues a augmenté de 151 472 habitants en cinq ans, soit 80,7 % de la hausse totale de la RMR de Montréal. Le centre-ville (+21 340) et la périphérie urbaine (+14 846) complètent le portrait.



Graphique 21

LA HAUSSE DE LA POPULATION DANS LE GRAND MONTRÉAL DEPUIS CINQ ANS A ÉTÉ PLUS IMPORTANTE EN POURCENTAGE DANS LE CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL ET DANS LES BANLIEUES ÉLOIGNÉES, MAIS MOINS IMPORTANTE DANS CES MÊMES LIEUX EN NOMBRE ABSOLU

(POURCENTAGE D'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION, RMR DE MONTRÉAL, 2016 À 2021)



Source : Statistique Canada, Recensements 2016 et 2021.

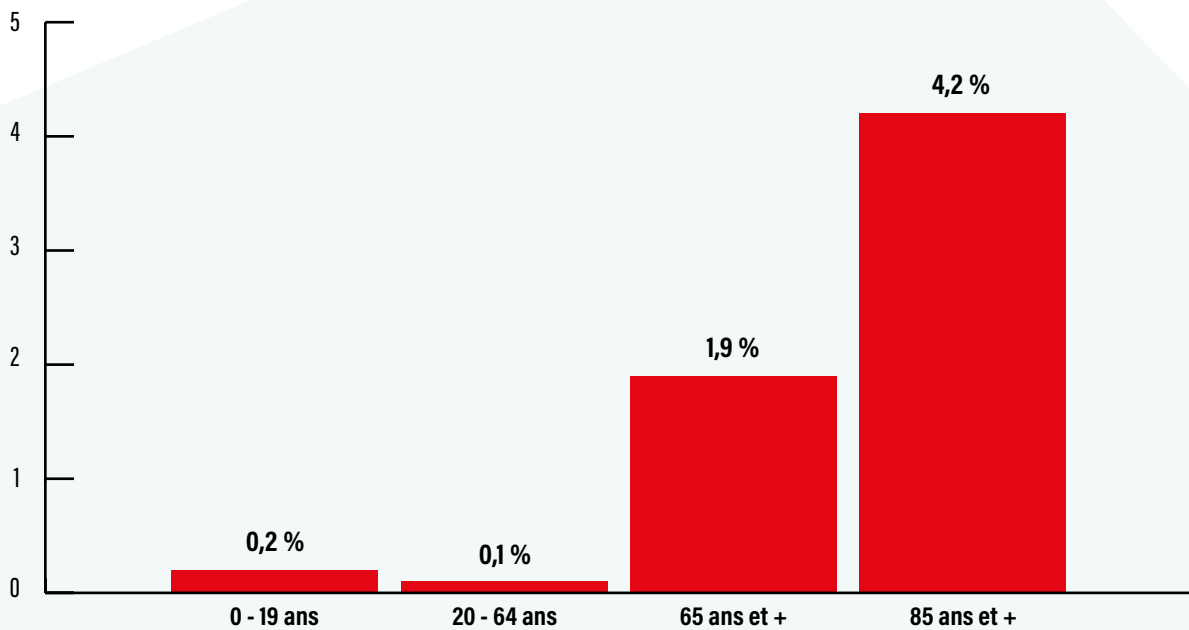


À l'horizon 2041, le vieillissement va s'accélérer dans la RMR de Montréal, et si rien ne change, le bassin des plus jeunes ne va augmenter que légèrement⁶. Le graphique ci-contre montre le contraste entre la croissance annuelle moyenne des personnes de 20 à 64 ans (+0,1 %) d'ici 2041 et celles des 65 ans et plus (+1,9 %). Ainsi, le poids de la population de 20 à 64 ans, soit celle qui comprend la majorité des travailleurs, va diminuer progressivement de 61,0 % en 2021 à 56,6 % en 2041. Pendant ce temps, le poids de la population de 85 ans et plus va doubler (de 2,4 % à 4,9 % de la population totale). Ces changements vont forcément entraîner de nouvelles dynamiques en matière de demande de logements.

Graphique 22

LA POPULATION VA SURTOUT AUGMENTER CHEZ LES 65 ANS ET 85 ANS ET PLUS AU COURANT DES 20 PROCHAINES ANNÉES DANS LA RMR DE MONTRÉAL

(CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION, PAR GROUPE D'ÂGE, RMR DE MONTRÉAL, 2021 À 2041)



Source : Institut de la statistique du Québec, en date du 25 juillet 2022.

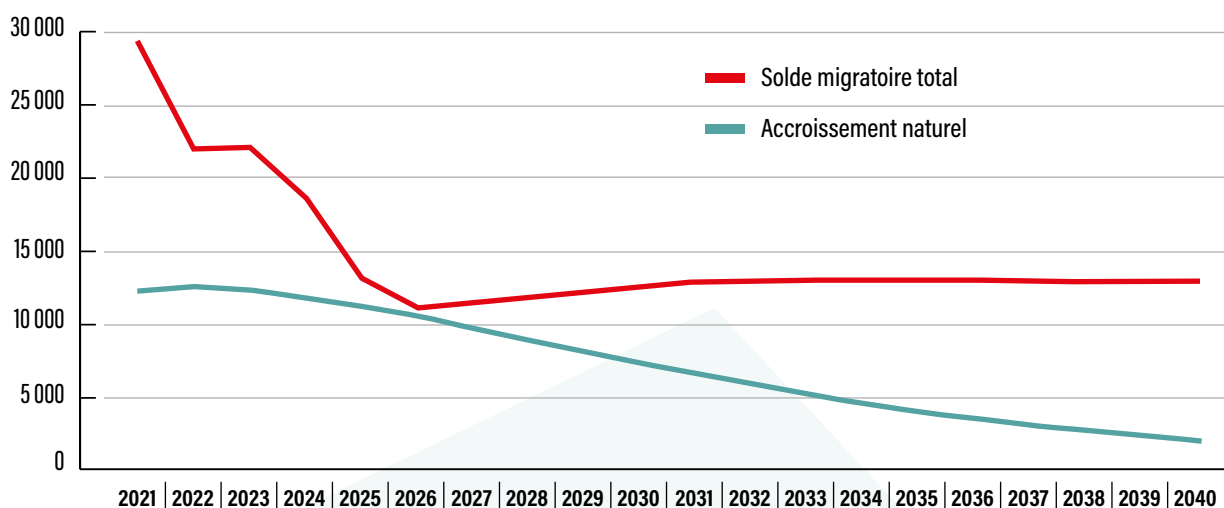
6. Les constats proviennent de l'analyse des projections pour les régions métropolitaines de recensement faites par l'Institut de la statistique du Québec, en date du 25 juillet 2022.

Autre élément important : l'accroissement de la population à Montréal passera de plus en plus par la migration externe⁷. En effet, l'accroissement naturel de la population continuerait son déclin, en raison de la stagnation du nombre de naissances et de la hausse continue du nombre de décès. Toujours selon ces prévisions, le solde interprovincial (Montréal comparativement aux autres provinces) et le solde interrégional (Montréal comparativement au reste du Québec) continuent d'être dans le négatif, mais pas suffisamment pour contrecarrer la croissance provenant de l'international (résidents permanents et non-permanents). De sorte que la croissance de la population de Montréal, si la tendance se maintient et que rien ne change, va se poursuivre et provenir presque exclusivement des entrants internationaux (voir le graphique ci-contre). Ces éléments de contexte laissent croire que les types de logements requis pourraient changer au courant des prochaines années.

Graphique 23

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE VA PROVENIR PRESQUE EXCLUSIVEMENT DE LA MIGRATION DANS LES PROCHAINES ANNÉES

(CROISSANCE ANNUELLE DE LA POPULATION, SELON LE TYPE, RMR DE MONTRÉAL, 2021 À 2040)



Source : Institut de la statistique du Québec, en date du 25 juillet 2022.

« Il y a un besoin urgent de logements sociaux au Québec, notamment dans la région du Grand Montréal. Le gouvernement fédéral et provincial doivent financer, à la hauteur des besoins, le développement de logements sociaux et communautaires. Sans action, les besoins ne feront qu'augmenter et un plus grand nombre de personnes seront à risque d'être précarisé ou de se retrouver en situation d'itinérance. La planification de tous grands projets, notamment les développements immobiliers et ceux de transports collectifs, doit prévoir en amont des sites dédiés au logement social afin de permettre d'atténuer leurs impacts négatifs, dont l'embourgeoisement, sur les ménages pauvres de ces secteurs ou quartiers. Ces sites doivent être développés avec les acteurs du milieu pour répondre aux besoins des ménages locataires mal-logés. Il faut aussi que les gouvernements supérieurs assurent les sommes pour la rénovation et le maintien des logements sociaux vieillissants. »

– Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

7. Les constats proviennent de l'analyse des projections pour les régions métropolitaines de recensement faites par l'Institut de la statistique du Québec, en date du 25 juillet 2022.

LES ENJEUX DE DISPONIBILITÉ DE LOGEMENTS TOUCHENT DAVANTAGE LES PERSONNES À FAIBLE REVENU ET LES FAMILLES

Le taux d'inoccupation des logements correspond à la proportion de logements vacants par rapport à l'ensemble des logements sur un territoire déterminé. Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

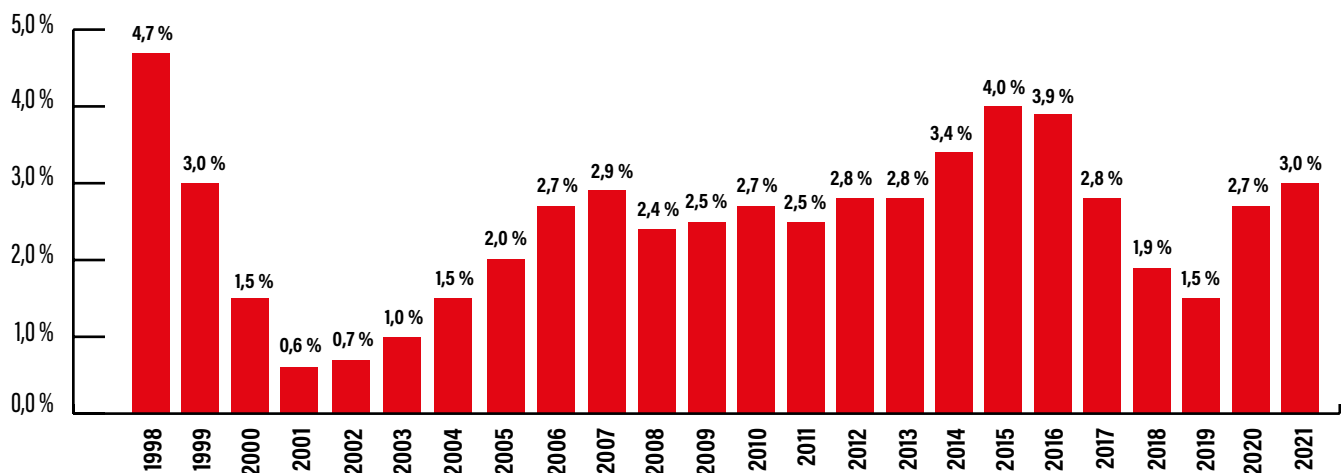
Un taux d'inoccupation faible témoigne d'un déséquilibre dans le marché entre l'offre et la demande de logement et est susceptible d'entraîner des problèmes sociaux comme la hausse des prix de location des logements. En dessous d'un taux d'inoccupation de 3 %, un marché de l'habitation est considéré comme déséquilibré, avec une pénurie de logements.

Au cours de la dernière décennie, le taux d'inoccupation moyen des logements a fluctué dans le Grand Montréal : il s'est amélioré entre 2012 et 2016, avant de se rétracter fortement jusqu'en 2019, puis de remonter pour s'établir à 3 % en 2021. Ces dernières années, soit entre 2017 et 2020, le taux d'inoccupation s'est maintenu en dessous de 3 %; il y avait donc une pénurie notable de logements dans le Grand Montréal qui a contribué à la hausse des prix de l'habitation constatée au cours des dernières années. En 2021, ce taux d'inoccupation moyen était revenu au seuil de 3 %, mais il mérite d'être surveillé, car il est tout de même faible et demeure à un niveau préoccupant.

Graphique 24

LE TAUX D'INOCCUPATION MOYEN DES LOGEMENTS DANS LE GRAND MONTRÉAL EST PRÉOCCUPANT DEPUIS 2017

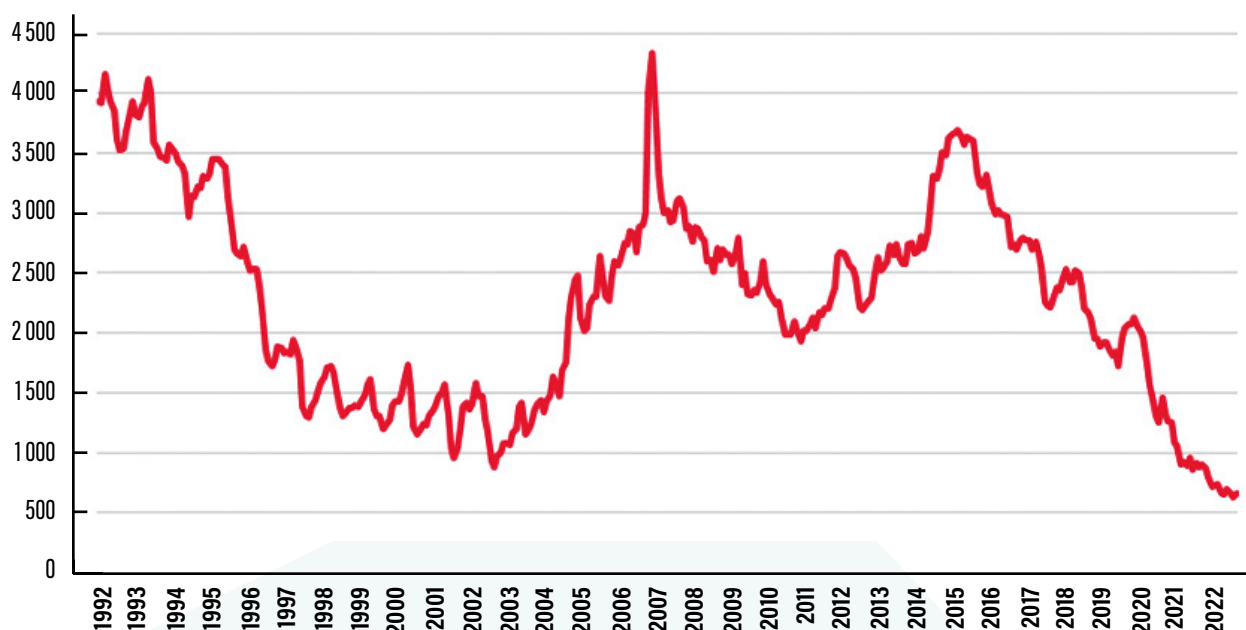
(TAUX D'INOCCUPATION, LOGEMENTS EN BANDES ET IMMEUBLES D'APPARTEMENTS DE TROIS LOGEMENTS ET PLUS, LOGEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE, RMR DE MONTRÉAL, 1998-2021)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les faibles taux d'inoccupation de logement observés en 2021 se sont inscrits dans des contextes à la fois de forte demande pour des logements et de petit nombre de logements disponibles. Cette tendance demeure malgré un nombre élevé de mises en chantiers en 2021 dans la RMR de Montréal. Le graphique suivant permet de constater que le nombre de logements nouvellement construits et inoccupés (donc invendus), est à l'un des niveaux les plus faibles des 30 dernières années. Par conséquent, la pression qui est actuellement exercée sur le marché locatif se fait également par un jeu de vases communicants : ne pouvant pas acheter un logement, que ce soit pour une question d'abordabilité ou de disponibilité, bon nombre de personnes sont demeurées dans le marché locatif. Le Recensement de 2021 montrait notamment que le taux de propriété (pourcentage de ménages propriétaires) diminue depuis 2011 au Canada⁸.

Graphique 25
LOGEMENTS NOUVELLEMENT ACHEVÉS ET INOCCUPÉS DANS LA RMR DE MONTRÉAL



Source : Statistique Canada, tableau : 34-10-0162-01.



8. Le Quotidien – Acheter ou louer : le marché du logement continue d’être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d’un chez-soi abordable (statcan.gc.ca).

Peu de logements disponibles pour les ménages à faible revenu

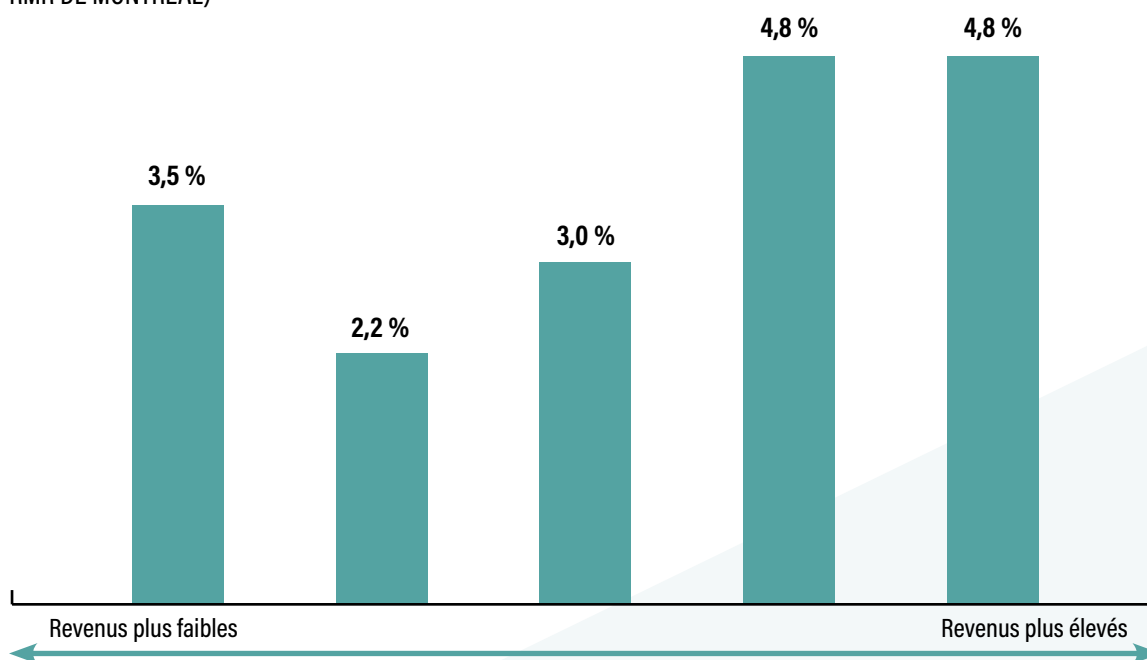
La disponibilité du logement est aussi affectée en fonction de la caractéristique du revenu des ménages locataires. En effet, le type de logement occupé ou recherché par un ménage est fortement influencé par l'échelle de son revenu. Ainsi, pour les ménages avec les plus faibles revenus (quintiles de revenu les moins importants, soit les trois premiers en dessous de 53 000 \$ par année), la disponibilité du logement est moins importante que pour les quintiles les plus importants.

Par exemple, pour les revenus compris entre 25 000 et 36 000 \$ (deuxième quintile de revenu), le taux d'inoccupation des logements considéré comme abordable pour eux n'est que de 2,2 %, ce qui est considéré comme une situation de pénurie. En 2021, 17 % des ménages montréalais étaient dans cette situation.

Graphique 26

LA DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS ABORDABLES EST MOINS GRANDE POUR LES MÉNAGES À PLUS FAIBLE REVENU

(TAUX D'INOCUPATION (EN %) ET NOMBRE D'APPARTEMENTS LOCATIFS SELON LE QUINTILE DE REVENU DES MÉNAGES LOCATAIRES ET LA FOURCHETTE DE LOYER PERMETTANT L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT, 2021, RMR DE MONTRÉAL)*



| Revenu du ménage | Moins de 25 000 \$ | 25 000 \$ à 36 000 \$ | 36 000 \$ à 53 000 \$ | 53 000 \$ à 81 000 \$ | 81 000 \$ et plus |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Fourchette de loyers mensuels abordables | Moins de 625 \$ | 625 \$ à 899 \$ | 900 \$ à 1 324 \$ | 1 325 \$ à 2 024 \$ | 2 025 \$ et plus |
| Nombre d'appartements locatifs par fourchette de loyers | 78 874 | 289 626 | 167 680 | 57 738 | 8 745 |

* Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'accessibilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu du ménage locataire (non subventionné, toutes tailles de ménages confondues) a été dérivé des données du recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

On observe également que le nombre d'appartements locatifs qui peuvent être considérés comme abordables pour les ménages à très faible revenu (moins de 25 000 \$), est très faible. Ainsi, si en 2021, 20 % des ménages montréalais avaient ce niveau de revenus, c'était moins de 13 % des logements disponibles qui étaient considérés comme abordables pour eux⁹.

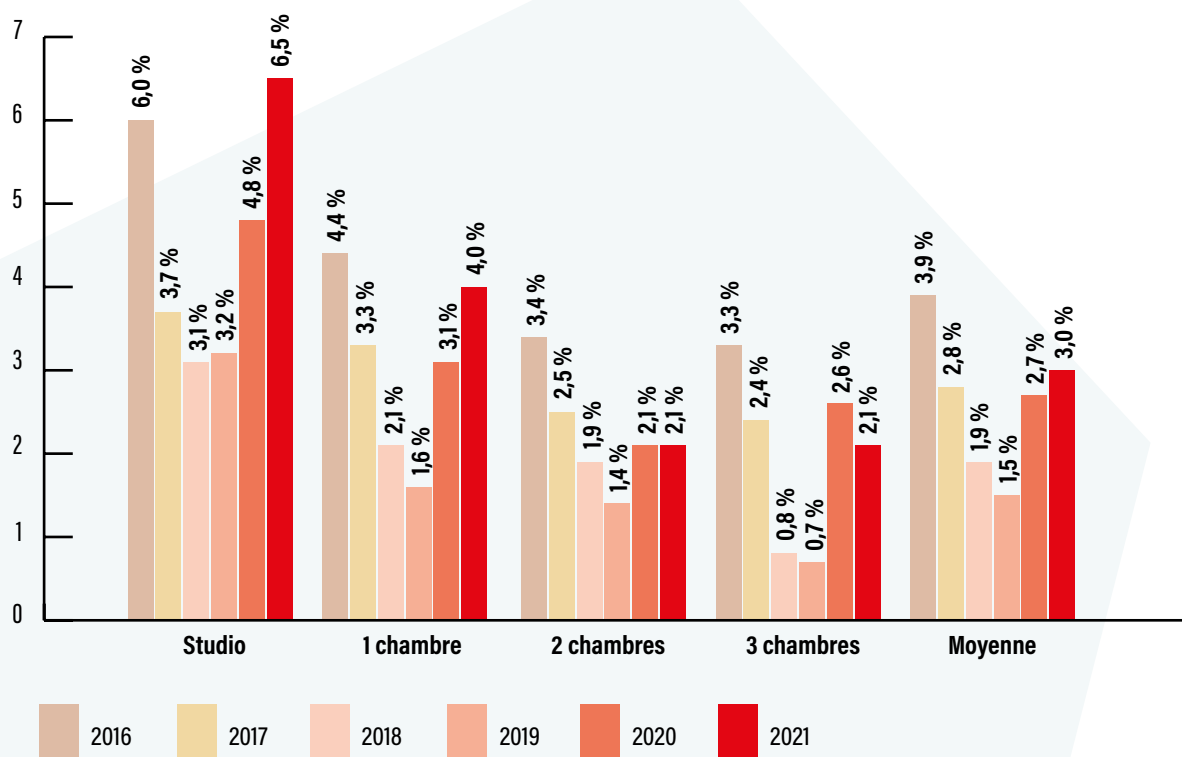
Les logements de plus grande taille sont plus rares

Mis sous la loupe de la taille des logements, le taux d'inoccupation révèle une fluctuation en fonction du nombre de pièces dans un logement. Selon ce critère, deux éléments ressortent concernant le taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal. Tout d'abord, les taux sont plus élevés en 2021 qu'en 2019, mais de manière générale, ils sont moins élevés qu'en 2016. Sur cette période, la disponibilité du logement s'est donc réduite. Deuxièmement, **les taux de 2021 étaient plus faibles pour les logements de 2 et 3 chambres que pour les logements de 1 chambre et les studios.** Il pourrait donc être bien plus difficile de se loger dans la grande région de Montréal en 2021 pour des ménages plus nombreux, des familles par exemple, avec des besoins d'espace plus importants.

Graphique 27

LE TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS ÉTAIT PLUS FAIBLE POUR LES LOGEMENTS DE 2 ET 3 CHAMBRES EN 2021, ET ÉTAIT PLUS ÉLEVÉ CINQ ANS AUPARAVANT (SAUF POUR LES STUDIOS)

(TAUX D'INOCCUPATION, LOGEMENTS EN BANDES ET IMMEUBLES D'APPARTEMENTS DE TROIS LOGEMENTS ET PLUS, LOGEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE, PAR TYPE DE LOGEMENT, RMR DE MONTRÉAL, 2016-2021)



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

9. Société canadienne d'hypothèques et de logement, RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF LE MARCHÉ DE L'HABITATION CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DATE DE PUBLICATION : FÉVRIER 2022, disponible au <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2021-fr.pdf?rev=a7a676b6-6bba-4303-8efd-42bbf8bf25e1>

Les logements sont plus rares en périphérie de l'île de Montréal

Lorsque le taux d'inoccupation est décomposé pour être analysé en fonction des territoires et des quartiers de la grande région de Montréal, de nombreuses disparités apparaissent. Il est possible de conclure que les taux d'inoccupation des logements ont surtout diminué en périphérie de 2019 à 2021, alors qu'ils ont augmenté dans les quartiers centraux. Une moins faible demande de la part de travailleurs étrangers et d'étudiants internationaux peuvent également expliquer la disponibilité plus grande de logements dans ces secteurs.

Ainsi, le centre-ville de Montréal et l'Île des Sœurs sont les lieux où le taux d'inoccupation est le plus élevé, avec 6,3 % des logements inoccupés, alors que dans le cas de Mascouche et Terrebonne, la quasi-totalité des logements sont occupés (taux d'inoccupation de 0,1 %).

Plus généralement, sur l'île de Montréal, les taux d'inoccupation des logements ont augmenté entre 2019 et 2021. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette situation, notamment l'augmentation du prix des maisons et des loyers, l'inadéquation de l'offre de construction avec les besoins de la population, les déplacements de la population pendant la pandémie.

Tableau 2

LES TAUX D'INOCUPATION DES LOGEMENTS ONT NETTEMENT DIMINUÉ EN PÉRIPHÉRIE DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

(TAUX D'INOCUPATION, LOGEMENTS EN BANDES ET IMMEUBLES D'APPARTEMENTS DE TROIS LOGEMENTS ET PLUS, LOGEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE, PAR QUARTIER, RMR DE MONTRÉAL, 2019 ET 2021, VARIATION EN P.D.P.)

| | 2019 | 2021 | Δ |
|---|-------|-------|------|
| Mascouche/Terrebonne, etc. | 0,4 % | 0,1 % | -0,3 |
| Carignan/Chambly/Saint-Mathias, etc. | 0,1 % | 0,2 % | 0,1 |
| Iberville | 0,8 % | 0,2 % | -0,6 |
| Vimont/Auteuil | n.d | 0,3 % | n.d |
| Mirabel/Oka/Pointe-Calumet, etc. | 0,8 % | 0,3 % | -0,5 |
| Blainville/Ste-Thérèse, etc. | 1,2 % | 0,3 % | -0,9 |
| Saint-Jérôme/Gore/Saint-Colomban ,etc. | 0,9 % | 0,3 % | -0,6 |
| Beloeil/McMasterville, etc. | 1,2 % | 0,3 % | -0,9 |
| Anjou/Saint-Léonard | n.d | 0,8 % | n.d |
| Mercier | n.d | 0,9 % | n.d |
| Notre-Dame-de-L'Île-Perrot/Pincourt, etc. | 2,0 % | 0,9 % | -1,1 |
| Saint-François/Saint-Vincent/Duvernay | 0,8 % | 1,0 % | 0,2 |
| Laval-Ouest/Fabreville/Sainte-Rose | 0,8 % | 1,1 % | 0,3 |
| Longueuil | 1,5 % | 1,1 % | -0,4 |
| Boucherville/Brossard, etc. | 1,9 % | 1,4 % | -0,5 |
| Beauharnois/La Prairie/Léry, etc. | 1,1 % | 1,5 % | 0,4 |
| Pointe-aux-Trembles/Montréal-Est, etc. | 1,8 % | 1,6 % | -0,2 |
| Hochelaga-Maisonnette | n.d | 1,7 % | n.d |
| Sainte-Geneviève/Senneville, etc. | 2,0 % | 2,2 % | 0,2 |
| Baie-d'Urfé/Beaconsfield, etc. | 1,1 % | 2,7 % | 1,6 |
| Chomedey/Sainte-Dorothée | 2,4 % | 2,8 % | 0,4 |
| RMR de Montréal, moyenne | 1,5 % | 3,0 % | 1,5 |
| Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension | 1,0 % | 3,0 % | 2 |
| Pont-Viau | 0,8 % | 3,0 % | 2,2 |
| Saint-Laurent | 3,2 % | 3,8 % | 0,6 |
| Dorval/Lachine/Saint-Pierre | 2,5 % | 4,2 % | 1,7 |
| Ahuntsic/Cartierville | n.d | 4,4 % | n.d |
| Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont | 1,7 % | 4,8 % | 3,1 |
| Notre-Dame-de-Grâce/Côte-Saint-Luc, etc. | 2,5 % | 5,2 % | 2,7 |
| Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs | 2,5 % | 6,3 % | 3,8 |

* Les cases affichant n.d signalent des données non disponibles.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

DES DIFFICULTÉS POUR TROUVER DES LOGEMENTS ADÉQUATS

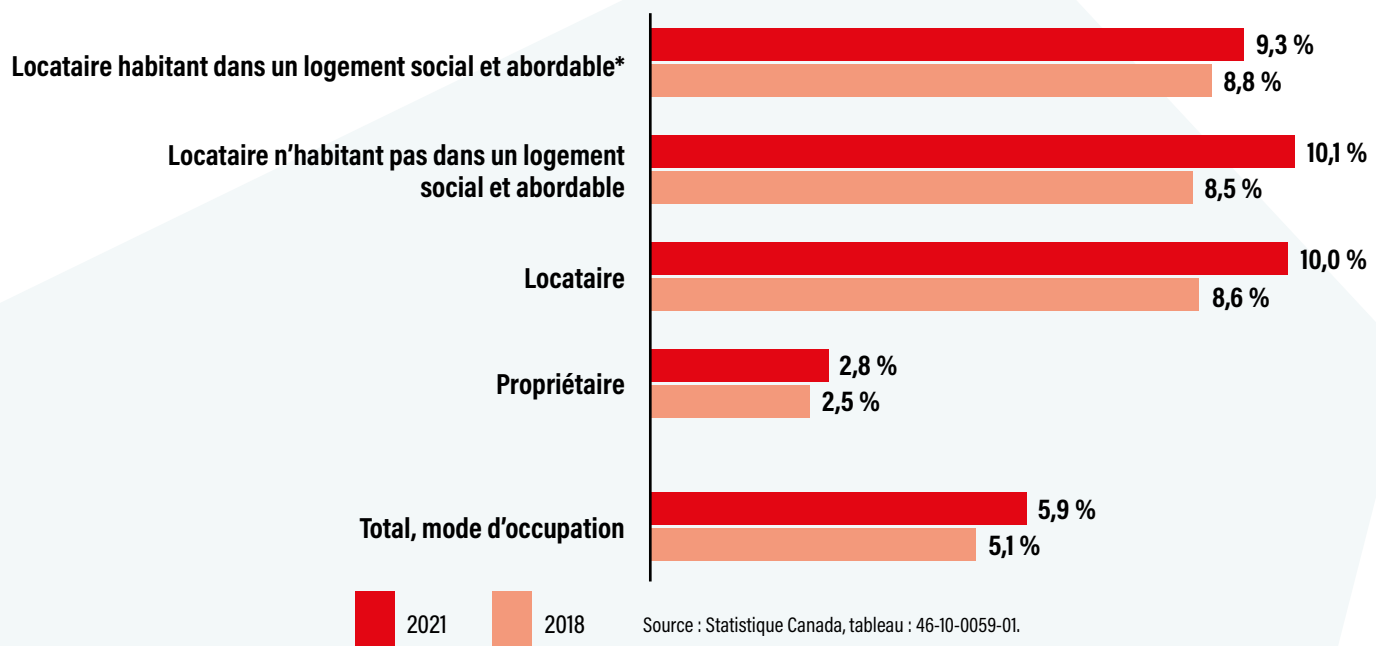
Aux enjeux d'abordabilité illustrés précédemment, s'ajoutent d'autres phénomènes qui contribuent aux difficultés auxquels certains ménages doivent faire face pour se loger convenablement. Ainsi, les limites et l'inadéquation de l'offre de logements, la vétusté des logements ou encore le manque d'accès à un logement social, abordable ou communautaire sont autant d'embûches.

Avec l'augmentation moyenne des loyers pour les logements ces dernières années conjuguée à une hausse plus prononcée pour les logements inoccupés ou pour les nouveaux logements; le peu de disponibilité du logement dans de nombreux secteurs de la RMR de Montréal se répercute sur la possibilité des ménages de vivre dans des logements de taille suffisante. Ainsi entre 2018 et 2021, le nombre de ménages vivant dans des logements de taille insuffisante est passé de 5,1 % à 5,9 %.

Graphique 28

DE 2018 À 2021, LE NOMBRE DE MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT DE TAILLE INSUFFISANTE A AUGMENTÉ DANS LE GRAND MONTRÉAL

(POURCENTAGE DE MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT DE TAILLE INSUFFISANTE, RMR DE MONTRÉAL, 2018-2021)



* Le logement social et abordable est un logement hors-marché où l'attribution des logements et les mécanismes d'établissement du loyer ne sont pas entièrement dictés par l'offre et la demande.

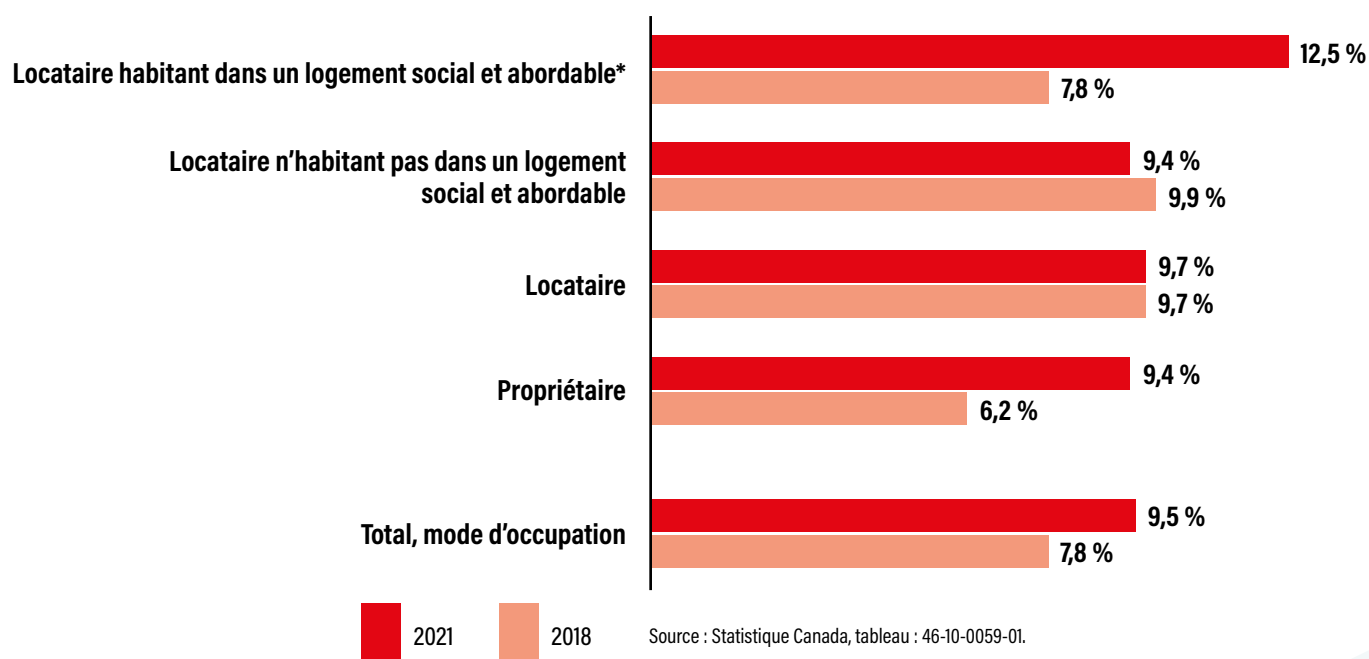
Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, note de bas de page #5, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=4610005801>

Un autre phénomène inquiétant à noter en ce qui concerne les caractéristiques du logement est l'augmentation du nombre de ménages qui vivent dans des logements qui nécessitent des réparations majeures. De 2018 à 2021, la moyenne des ménages de la grande région de Montréal qui vivent dans ce type de logement est passée de 7,8 % à 9,5 %.

Graphique 29

DE 2018 À 2021, LE NOMBRE DE MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT NÉCESSITANT DES RÉPARATIONS MAJEURES A AUGMENTÉ DANS LE GRAND MONTRÉAL

(POURCENTAGE DE MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT QUI NÉCESSITE DES RÉPARATIONS MAJEURES, RMR DE MONTRÉAL, 2018-2021)



« De nombreux locataires vivent dans des logements en mauvais état et dépendent de la bonne volonté de leurs propriétaires pour effectuer les réparations. Vivre dans un logement insalubre a de graves conséquences sur la santé physique et mentale des locataires, particulièrement les enfants et les personnes âgées. Les changements climatiques causeront une dégradation plus rapide des logements dus au phénomène de gel et dégel, les fortes pluies et les grandes chaleurs. Il est possible de prévoir qu'un plus grand nombre de logements nécessiteront des travaux majeurs. Certains bâtiments pourraient aussi être endommagés par des catastrophes naturelles telles que des inondations et des tornades. Les locataires vulnérables et pauvres sont les plus à risque de vivre dans ces logements. Ils seront les premiers atteints par les changements climatiques. »

– Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

* Le logement social et abordable est un logement hors-marché où l'attribution des logements et les mécanismes d'établissement du loyer ne sont pas entièrement dictés par l'offre et la demande.

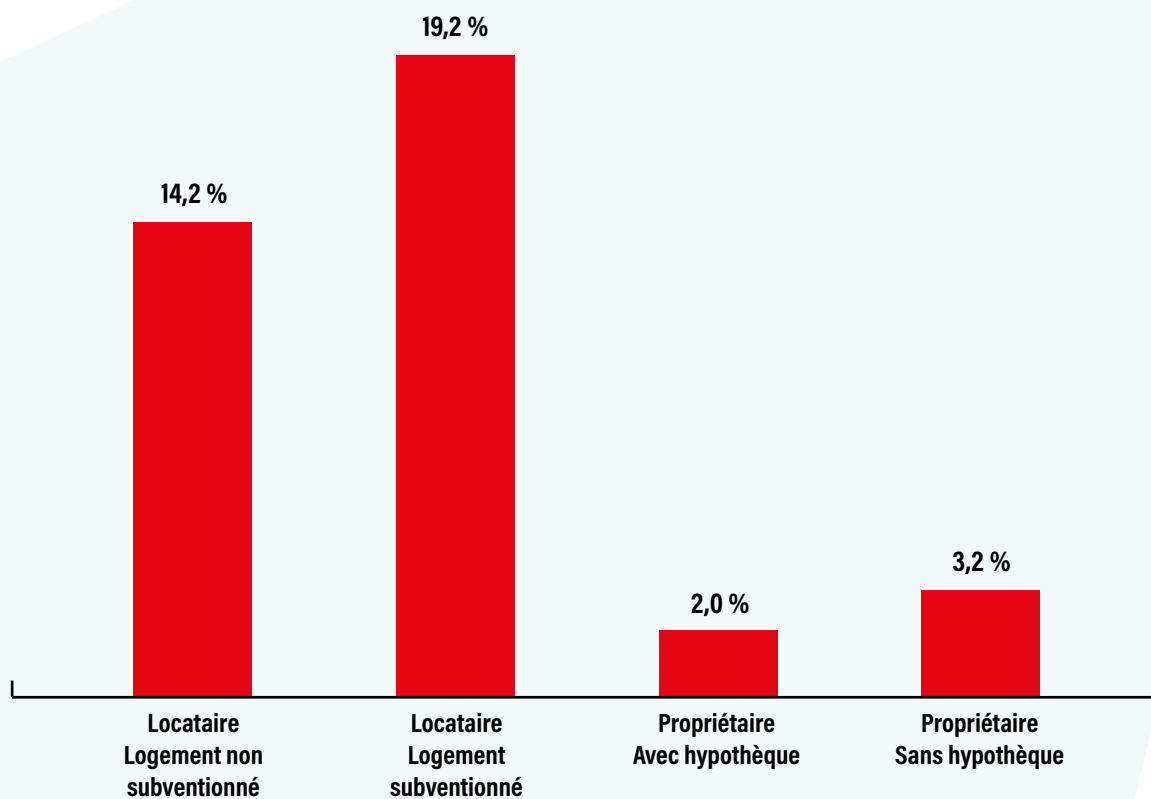
Source : Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement, note de bas de page #5, <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=4610005801>

Un ménage est considéré comme éprouvant des « besoins impérieux en matière de logement » si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille, abordabilité). Dans la région métropolitaine de Montréal, les ménages locataires et les ménages propriétaires vivent des réalités différentes sur cet aspect. Les ménages locataires sont plus éprouvés par des logements de moindre qualité, de taille inadéquate ou inabordable. Ainsi, en moyenne, un ménage locataire est 6 fois plus susceptible dans la région métropolitaine de Montréal d'éprouver des besoins impérieux de logement qu'un ménage propriétaire en 2021.

Graphique 30

DANS LE GRAND MONTRÉAL EN 2021, LES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENTS DEMEURENT PRÉOCCUPANTS POUR LES MÉNAGES LOCATAIRES, QUI SONT EN MOYENNE PLUS NOMBREUX À VIVRE CET ENJEU PAR RAPPORT AUX MÉNAGES PROPRIÉTAIRES

(POURCENTAGE DE MÉNAGES, SELON LE STATUT DE LOCATAIRE OU PROPRIÉTAIRE, RMR DE MONTRÉAL, 2021)

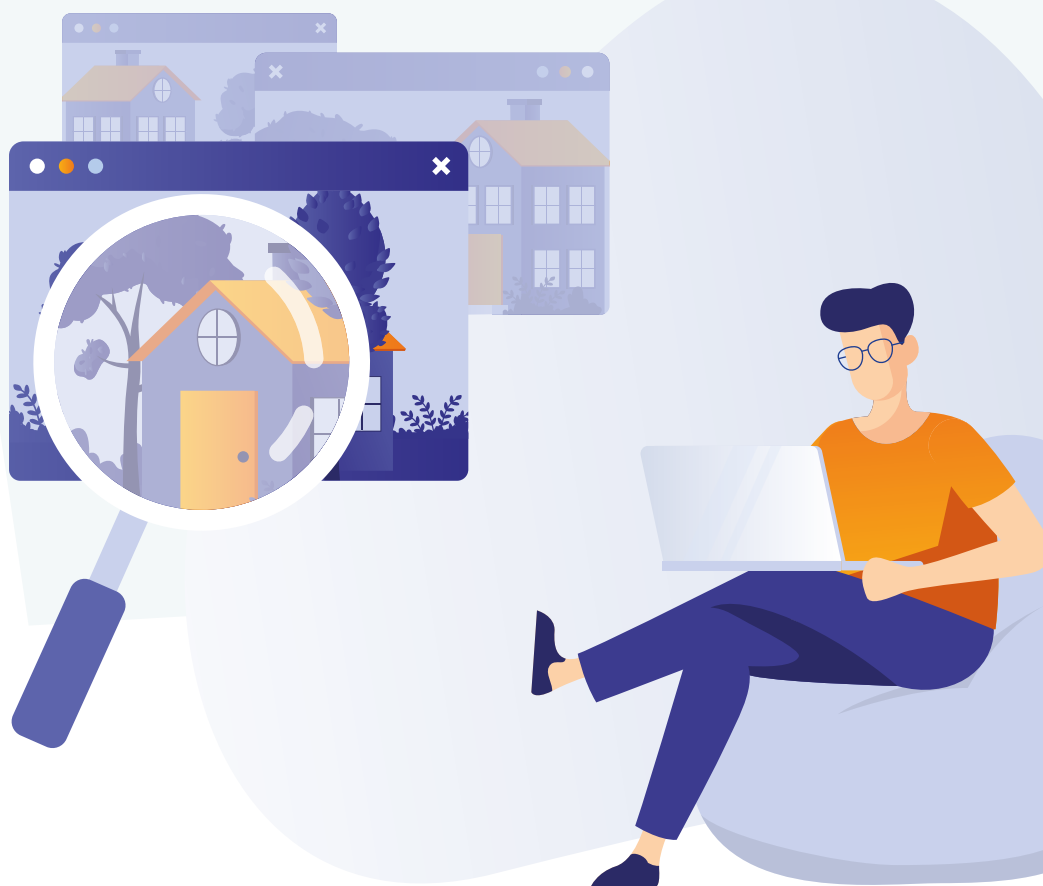


Source : Statistique Canada, tableau : 98-10-0248-01.

« Au Québec, 57 % des logements ont été construits avant les années 1980. Nous constatons actuellement que le parc immobilier est vieillissant dans le Grand Montréal et au Québec.

Cette année, l'inflation qu'a connue l'économie a entraîné la hausse des taux d'intérêt hypothécaires et la hausse des coûts liés au logement qui sont assumés par les propriétaires. Pour un propriétaire, le calcul de l'amortissement se fait sur 40 ou 50 ans pour des travaux d'investissement et de rénovation. Dans ces conditions, il est difficile d'assurer la pérennité du parc de logement. Comme effet négatif de cette situation, nous constatons une proportion plus élevée de propriétaires qui pensent diminuer la rénovation ou l'entretien de leurs biens immobiliers. L'effet de la hausse des taux d'intérêt peut générer une baisse des rénovations majeures. De plus, les jeunes ou les nouveaux propriétaires sont particulièrement vulnérables à la conjoncture économique. Faisant face à des obligations financières plus lourdes, les pouvoirs publics se doivent de rester vigilants et d'offrir des solutions à ces propriétaires qui pourraient se retrouver dans des difficultés importantes. »

– Corporation des propriétaires immobiliers du Québec



Encadré 3

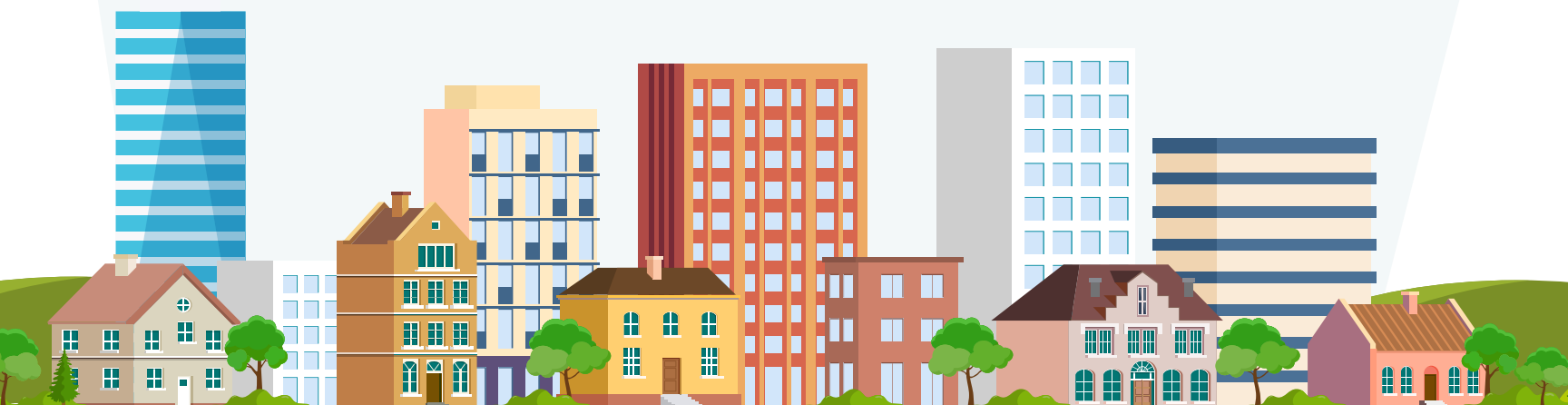
IL EST NÉCESSAIRE D'AVOIR UN ACCÈS FACILE, FRÉQUENT ET DÉTAILLÉ À UNE DIVERSITÉ DE DONNÉES SUR LA RÉALITÉ DU LOGEMENT DANS LE GRAND MONTRÉAL

Dans le cadre de cet exercice, il est apparu rapidement que la disponibilité de données détaillées en matière de logement était limitée. Pour comprendre toutes les subtilités des grands défis auxquels nous faisons face pour assurer un plus grand parc de logement abordable et disponible, il est important que nos politiques publiques se basent sur des analyses détaillées des besoins et de la situation du logement.

Une grande diversité de populations et de ménages habite la grande région de Montréal. Très souvent, la réalité du logement se traduit par des analyses et des données qui réfèrent à des moyennes. Ce genre de résultats porte souvent à des conclusions qui excluent une grande partie de la population. Les moyennes générales peuvent s'améliorer en même temps qu'une détérioration de la situation se produit pour de nombreuses personnes de la société.

Au-delà des moyennes, il faut donc porter une attention particulière à certains groupes de populations spécifiques, comme la présente étude a permis d'en identifier. La disponibilité des données nous a permis d'approfondir la compréhension de la situation des ménages à faible revenu ou des ménages locataires (les informations étaient aussi disponibles selon le statut d'immigration des ménages, l'âge, les personnes seules, les familles monoparentales). Cependant, nous n'aurions pu procéder à un examen détaillé de l'abordabilité et de la disponibilité du logement (avec les mêmes données des agences statistiques) pour les personnes ou ménages issus de la diversité sexuelle, les personnes en situation d'itinérance, les personnes atteintes d'un handicap, sans oublier de nombreux autres groupes populationnels. Des données complémentaires à ce qui existent déjà sont nécessaires pour explorer d'autres angles.

Au niveau bien particulier du logement social et du logement abordable, il faudrait aussi que les données géographiques, historiques et détaillées pour les divers groupes de la population soient facilement accessibles. Une meilleure réflexion et planification dans la construction et la rénovation de ces logements sont nécessaires pour combler les besoins sociaux en la matière.



CONCLUSION

Ce rapport a permis de tourner le projecteur vers les habitant·e·s du Grand Montréal qui font face à des obstacles pour se loger de manière abordable et adéquate. Il en ressort que pour plusieurs groupes et une multitude de ménages, se loger à un coût raisonnable n'est pas chose aisée. En particulier, les personnes locataires, à faible revenu, celles vivant seules, immigrantes ou issues de minorités visibles – en particulier les résident·e·s non permanent·e·s – ainsi que les familles monoparentales sont plus nombreuses à consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour se loger.

À l'échelle métropolitaine, c'est sur l'île de Montréal – et plus particulièrement dans le centre et l'est de la ville – où la situation est la plus critique. À Laval, c'est dans le quartier Chomedey, et sur la Rive-Sud à Sainte-Catherine, que les gens ont le plus de difficultés. La situation est également laborieuse dans l'agglomération de Longueuil, notamment à Brossard.

L'un des principaux enjeux d'abordabilité du logement provient du fait que les ménages qui veulent ou qui doivent déménager n'ont souvent pas le choix de déboursier des montants toujours plus élevés pour se reloger. Un autre phénomène préoccupant est lié au nombre de logements disponibles, qui est encore particulièrement faible pour la catégorie des logements financièrement accessibles pour les ménages les moins nantis.

Une autre conséquence du manque de logements abordables est le fait que plusieurs ménages doivent demeurer dans des logements inadéquats, souvent trop petits ou nécessitant des réparations majeures. Ainsi, les besoins impérieux de logement demeurent préoccupants, surtout pour les ménages locataires sur lesquels s'exerce une forte pression.

L'exercice mené dans le cadre de cette étude a également démontré certains enjeux quant à la disponibilité des données pour évaluer les défis de logement auxquels font face les résident·e·s du Grand Montréal. Par exemple, seules les données du recensement quinquennal fournissent l'information nécessaire, à la fois sur les revenus et les coûts de logement, à un niveau de détail suffisant pour identifier les groupes les plus vulnérables et ainsi renseigner les actions à mener. Ce délai s'allonge ensuite d'un à deux ans pour permettre la compilation et la diffusion des données. Ces décalages, bien que tout à fait compréhensibles, font en sorte qu'il est difficile d'obtenir un portrait à la fois suffisamment précis et opportun pour agir adéquatement. La mise sur pied de nouvelles sources de données, afin de pallier aux limites des sources actuelles, serait pertinente et renforcerait la justesse des constats que l'on peut en tirer.

CONCLUSION

Ce rapport a permis d'identifier les groupes et les secteurs géographiques requérant une plus grande attention. Il faudra toutefois suivre l'évolution de la situation non seulement à travers le recensement de 2021, mais également entre les recensements. Cette veille pourrait s'appuyer sur une approche mixte, à la fois quantitative et qualitative.

Par ailleurs, la notion d'abordabilité est complexe à appréhender, car plusieurs définitions sont utilisées dans différentes enquêtes au sein même de Statistique Canada. Par ailleurs, ces définitions ne s'alignent pas parfaitement avec les concepts utilisés par les autorités provinciales et municipales. Cette multiplicité des définitions peut complexifier la compréhension et le suivi des données.

L'exercice mené ici démontre l'importance d'aller au-delà des moyennes pour comprendre les enjeux de logement auxquels font face les ménages du Grand Montréal. L'absence de certaines données illustre également la nécessité de considérer un ensemble d'approches pour mieux comprendre et suivre la situation du logement dans la région. En plus des données quantitatives essentielles pour brosser un portrait de la situation, il est indispensable d'aller sur le terrain pour collecter de l'information qualitative sur la réalité vécue dans les quartiers et dans les familles du Grand Montréal. Nous espérons que le présent rapport aura fait œuvre utile en ce sens, et permettra à notre communauté d'approfondir sa réflexion en matière d'habitation et d'élaborer les solutions nécessaires, afin que toutes et tous puissent accéder à un logement décent et abordable.



ANNEXES

Définitions géographiques

| Montréal | Laval | Rive-Sud | |
|---|---|---|--|
| <p>Centre-Est Centre-Ville Le Plateau-Mont-Royal Centre-Sud</p> | <p>Laval Chomedey Laval-des-Rapides Pont-Viau Saint-Vincent-de-Paul Sainte-Dorothée Laval-Ouest Fabreville Vimont Duvernay Auteuil Saint-François Sainte-Rose Laval-sur-le-Lac</p> | <p>Agglomération de Longueuil Boucherville Saint-Bruno-de-Montarville Le Vieux-Longueuil Saint-Hubert Greenfield Park Brossard Saint-Lambert</p> | |
| <p>Centre-Ouest Côte-des-Neiges Westmount Côte-Saint-Luc Notre-Dame-de-Grâce Outremont Hampstead Mont-Royal Montréal-Ouest</p> | | <p>MRC de Marguerite-D'Youville Saint-Amable Verchères Contrecoeur Varennes Sainte-Julie Calixa-Lavallée</p> | |
| <p>Nord de l'île Bordeaux-Cartierville Saint-Laurent Montréal-Nord Ahuntsic</p> | | <p>MRC du Haut-Richelieu Saint-Jean-sur-Richelieu (ancienne ville) Noyan Lacolle Saint-Georges-de-Clarenceville Saint-Jean-sur-Richelieu (Iberville) Saint-Paul-de-l'Île-aux-Noix Saint-Jean-sur-Richelieu (Saint-Athanase) Venise-en-Québec Saint-Sébastien Sainte-Anne-de-Sabrevois Saint-Jean-sur-Richelieu (Saint-Luc) Saint-Jean-sur-Richelieu (L'Acadie) Saint-Blaise-sur-Richelieu Mont-Saint-Grégoire Henryville Saint-Alexandre Sainte-Brigide d'Iberville Saint-Valentin</p> | |
| <p>Centre-Nord Parc-Extension La Petite-Patrie Saint-Michel Villeray Rosemont</p> | | | |
| <p>Sud-Ouest Verdun Ville-Émard/Côte-Saint-Paul Saint-Henri Pointe-Saint-Charles Petite-Bourgogne</p> | | | |
| <p>Est Hochelaga-Maisonneuve Saint-Léonard Mercier-Ouest Mercier-Est Anjou Montréal-Est Rivière-des-Prairies Pointe-aux-Trembles</p> | | | |

ANNEXES

| Montréal | Laval | Rive-Sud |
|---|-------|---|
| <p>Ouest de l'île</p> <ul style="list-style-type: none"> Sainte-Geneviève LaSalle Lachine Sainte-Anne-de-Bellevue Pierrefonds Dollard-des-Ormeaux Pointe-Claire Dorval Baie-D'Urfé Kirkland L'Île-Bizard Beaconsfield Roxboro Senneville | | <p>MRC de Roussillon</p> <ul style="list-style-type: none"> Châteauguay Saint-Mathieu La Prairie Sainte-Catherine Léry Delson Candiac Saint-Philippe Mercier Saint-Constant Saint-Isidore |
| | | <p>MRC Jardins-de-Napierville</p> <ul style="list-style-type: none"> Napierville Saint-Rémi Saint-Bernard-de-Lacolle Saint-Jacques-le-Mineur Saint-Cyprien-de-Napierville Saint-Michel (Rive-Sud) Saint-Édouard Saint-Patrice-de-Sherrington |
| | | <p>MRC de La Vallée-du-Richelieu (en partie)</p> <ul style="list-style-type: none"> Chambly Carignan Saint-Basile-le-Grand |

Loyers moyens en 2016 et 2021, variations en %

Tableau 3

LOYER MOYEN POUR L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS, SELON LA ZONE D'ENQUÊTE, CMM, 2016 ET 2021, ET VARIATION EN POURCENTAGE

| | | | | | | | |
|--|------------|------------|-------------|-------------------------------------|-------|-------|------|
| Saint-Amable | 696 | 631 | -9 % | Côte-Saint-Luc/Montréal-Ouest | 980 | 1 121 | 14 % |
| Westmount | 1 514 | 1 490 | -2 % | Rosemont/La Petite-Patrie | 697 | 799 | 15 % |
| Saint-Antoine | 702 | 691 | -2 % | Saint-Jérôme | 692 | 795 | 15 % |
| Varenes | 767 | 773 | 1 % | Lachine | 662 | 761 | 15 % |
| Beaconsfield-Kirkland | 1 045 | 1 055 | 1 % | Saint-Laurent | 802 | 923 | 15 % |
| Charlemagne | 687 | 701 | 2 % | Brossard | 790 | 911 | 15 % |
| Richelieu | 712 | 732 | 3 % | Notre-Dame-de-Grâce | 801 | 924 | 15 % |
| Sainte-Julie/Saint-Mathieu-de-Beloil | 766 | 822 | 7 % | Otterburn Park | 693 | 804 | 16 % |
| Dorval/Île-Dorval | 796 | 856 | 8 % | Ville-Marie | 1 171 | 1 359 | 16 % |
| Saint-Léonard | 743 | 802 | 8 % | La Plaine | 771 | 895 | 16 % |
| Châteauguay/Léry | 755 | 815 | 8 % | Île-des-Soeurs | 971 | 1 129 | 16 % |
| Saint-Bruno-de-Montarville | 797 | 875 | 10 % | Côte-des-Neiges | 812 | 947 | 17 % |
| Deux-Montagnes | 773 | 849 | 10 % | Ville-Marie Est | 825 | 966 | 17 % |
| Mont-Royal | 976 | 1 075 | 10 % | Carignan/Chambly | 724 | 848 | 17 % |
| Saint-Eustache | 687 | 765 | 11 % | Sud-Ouest | 702 | 823 | 17 % |
| Lafontaine | 694 | 777 | 12 % | Hampstead/Côte-Saint-Luc | 844 | 997 | 18 % |
| Sainte-Rose | 744 | 838 | 13 % | Saint-Lazare/Hudson | 900 | 1 065 | 18 % |
| Saint-Vincent-de-Paul | 669 | 758 | 13 % | Mercier | 675 | 803 | 19 % |
| L'Île-Bizard/Sainte-Geneviève | 674 | 764 | 13 % | Rivière-des-Prairies | 664 | 792 | 19 % |
| Vimont | 717 | 815 | 14 % | Duvernay | 711 | 849 | 19 % |
| Anjou | 692 | 787 | 14 % | Hochelaga-Maisonneuve | 672 | 803 | 19 % |
| Repentigny | 715 | 814 | 14 % | Sainte-Anne-de-Bellevue/Baie-d'Urfé | 701 | 909 | 30 % |
| Senneville/Roxboro-Pierrefonds | 776 | 886 | 14 % | Cartierville | 644 | 770 | 20 % |
| Côte-Saint-Luc/Montréal-Ouest | 980 | 1 121 | 14 % | Saint-Michel | 587 | 702 | 20 % |
| Montréal (Moyenne CMM) | 761 | 913 | 20 % | Mont-Saint-Hilaire | 794 | 1 034 | 30 % |
| Longueuil | 724 | 870 | 20 % | Mirabel/Saint-Placide | 770 | 1 010 | 31 % |
| Dollard-des-Ormeaux | 817 | 983 | 20 % | Boucherville | 700 | 919 | 31 % |
| Le Gardeur | 730 | 883 | 21 % | Lavaltrie | 734 | 968 | 32 % |
| Coteau-du-Lac/Les Coteaux/Les Cèdres/ Saint-Zotique | 772 | 934 | 21 % | Laval-des-Rapides | 675 | 897 | 33 % |
| Greenfield Park | 667 | 807 | 21 % | Chomedey | 830 | 1 106 | 33 % |
| Auteuil | 770 | 937 | 22 % | Verdun | 663 | 886 | 34 % |

ANNEXES

| | | | | | | | |
|---|-------|-------|------|---|-----|-------|------|
| Pointe-aux-Trembles | 655 | 805 | 23 % | Notre-Dame-de-l'Île-Perrot/Pincourt/ Terrasse-Vaudreuil/L'Île-Perrot | 678 | 909 | 34 % |
| Parc-Extension | 603 | 744 | 23 % | Montréal-Nord | 618 | 829 | 34 % |
| Beloeil | 774 | 955 | 23 % | Sainte-Anne-des-Plaines | 713 | 957 | 34 % |
| Plateau-Mont-Royal | 861 | 1 073 | 25 % | Montréal-Est | 658 | 885 | 34 % |
| Fabreville | 708 | 894 | 26 % | Delson | 727 | 983 | 35 % |
| Mascouche | 778 | 983 | 26 % | Saint-Constant/Saint-Mathieu/ Saint-Philippe | 743 | 1 015 | 37 % |
| Pont-Viau | 678 | 860 | 27 % | Terrebonne | 705 | 981 | 39 % |
| Villeray | 675 | 860 | 27 % | Bellefeuille/Saint-Colomban/Gore | 629 | 884 | 41 % |
| La Prairie | 766 | 976 | 27 % | LaSalle | 658 | 933 | 42 % |
| Pointe-Claire | 1 098 | 1 402 | 28 % | Boisbriand | 709 | 1 010 | 42 % |
| Sainte-Thérèse | 691 | 893 | 29 % | Sainte-Catherine | 686 | 1 086 | 58 % |
| Sainte-Dorothée | 772 | 1 000 | 30 % | Lachenaie | 758 | 1 212 | 60 % |
| Sainte-Anne-de-Bellevue/Baie-d'Urfé | 701 | 909 | 30 % | Lorraine/Rosemère/Blainville | 766 | 1 242 | 62 % |
| Vaudreuil-Dorion/Vaudreuil-sur-le-Lac/ L'Île-Cadieux/Pointe-des-Cascades | 746 | 969 | 30 % | Saint-Hubert | 687 | 1 160 | 69 % |

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, enquête sur les logements locatifs.

BIBLIOGRAPHIE

Statistique Canada, Dictionnaire du recensement,
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/catalogue/98-301-X>

Statistique Canada, Produits de données, Recensement de 2016
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/index-fra.cfm>

Statistique Canada, Produits de données, Recensement de 2021
<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/index-fra.cfm>

Société d'habitation du Québec, Lexique,
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/minformer/lexique.html>

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Glossaire
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/questce-que-la-strategie/glossaire>

Nations-Unies, Objectifs de développement durable : 17 objectifs pour transformer notre monde,
<https://www.un.org/en/exhibits/page/sdgs-17-goals-transform-world>

Communauté métropolitaine de Montréal, Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal, mai 2022,
https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2022/05/CMM_10e_Cahier_metropolitain_web.pdf

Initiative Systémique de McGill sur la Durabilité, Centraide et Curbcut,
<https://sus-mcgill-centraide.herokuapp.com/?geo=centraide&tb=home&lng=fr>

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Méthode de l'enquête sur les logements locatifs, disponible
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/enquetes-sur-le-logement/methodes-denquete/methode-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Données sur le marché locatif
<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif>

Centraide du Grand Montréal et Léger, Dépenses pour se loger : sondage auprès des résidents de la région métropolitaine de Montréal
[file:///C:/Users/megad/Downloads/Sondage-Leger-Depenses-pour-se-loger%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/megad/Downloads/Sondage-Leger-Depenses-pour-se-loger%20(2).pdf)

Institut de la statistique du Québec, Projections de population - Régions administratives et régions métropolitaines (RMR)
<https://statistique.quebec.ca/fr/document/projections-de-population-regions-administratives-et-regions-metropolitaines-rmr>

BIBLIOGRAPHIE

Statistique Canada, La croissance et l'étalement des grands centres urbains du Canada se poursuivent, Tableau 5 : Population selon la proximité par rapport au centre-ville, régions métropolitaines de recensement, 2016 à 2021, Le Quotidien, 9 février 2022
<https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220209/t005b-fra.htm>

Statistique Canada, Tableau 34-10-0130-01, Société canadienne d'hypothèques et de logement, taux d'inoccupation, logements en bandes et immeubles d'appartements des trois logements et plus, logements d'initiative privée dans les régions métropolitaines du recensement
<https://doi.org/10.25318/3410013001-fra>

Statistique Canada, Tableau 34-10-0162-01, Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements nouvellement achevés et inoccupés dans certaines régions métropolitaines de recensement
<https://doi.org/10.25318/3410016201-fra>

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rapport sur le marché locatif, Canada et régions métropolitaines, février 2022
<https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2021-fr.pdf?rev=a7a676b6-6bba-4303-8efd-42bbf8bf25e1>

Statistique Canada, Tableau 46-10-0059-01, Taille convenable du logement et état du logement, selon le mode d'occupation, y compris les logements sociaux et abordables
<https://doi.org/10.25318/4610005901-fra>

Statistique Canada, Tableau 98-10-0248-01, Besoins impérieux en matière de logement selon le mode d'occupation incluant la présence de paiements hypothécaires et le logement subventionné
<https://doi.org/10.25318/9810024801-fra>

REMERCIEMENTS

Équipe de l'Institut du Québec

Emna Braham
Daye Diallo
Simon Savard
Mya Tazi

Équipe Signes vitaux FGM

Marion Daul
Simon Delorme
Catherine Fisette

Traduction

Daniel Chonchol
Michelle Ledonne

Révision

Traductions Hermès

Graphisme

Patricia Gaury

Impression

Protech LP

Also available in English.

ISBN : 978-2-924893-30-2

Pour en savoir plus sur les initiatives
Signes Vitaux^{inc.} à travers le Canada :
www.vitalsignscanada.ca



FONDATIONS
COMMUNAUTAIRES
DU CANADA

Signesvitaux^{inc.}

La marque de commerce Signes Vitaux^{inc.}
est utilisée avec la permission de Fondation
communautaires du Canada





Fondation du Grand Montréal

La Fondation du Grand Montréal, une fondation communautaire

Les fondations communautaires sont des organismes de bienfaisance qui se consacrent à améliorer la vie des communautés de territoires spécifiques en regroupant les dons de bienfaisance de donateurs et donatrices pour créer des fonds de dotation, puis en redistribuant dans le milieu sous forme de subventions le revenu que ces placements rapportent. Les fondations communautaires jouent également un rôle social clé en surveillant la qualité de vie dans leur région et en réunissant personnes, idées et ressources pour bâtir des communautés plus fortes et résilientes.

NOTRE MISSION

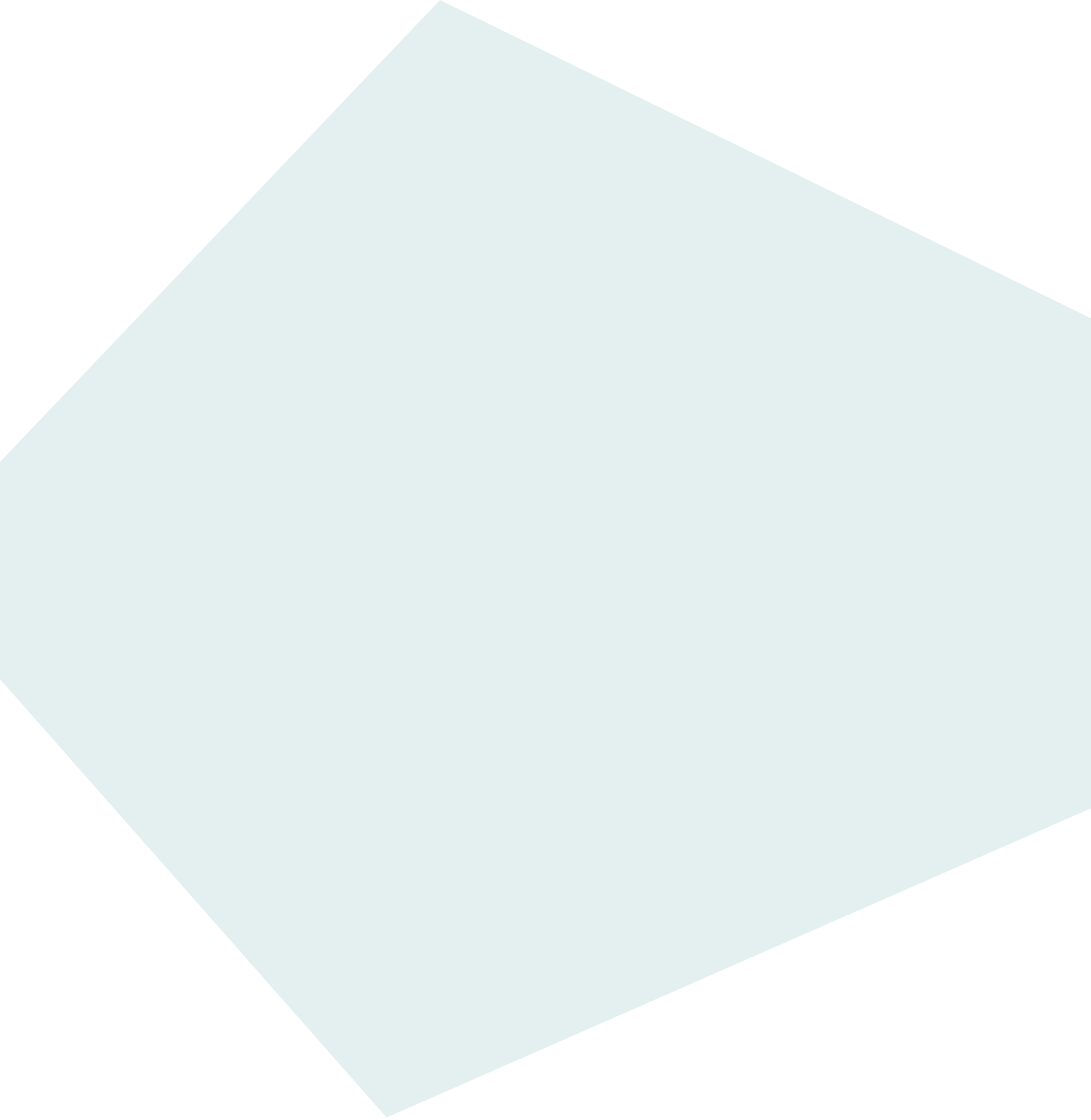
La FGM est au service et à l'écoute de sa communauté. En collaboration avec ses partenaires, elle mobilise les ressources philanthropiques, diffuse des connaissances, catalyse des initiatives et soutient la communauté, afin de faire progresser les Objectifs de développement durable (ODD) dans le Grand Montréal.

NOTRE VISION

La Fondation du Grand Montréal aspire à une communauté exempte de pauvreté et de discrimination, où toutes et tous peuvent réaliser leur potentiel et vivre dans un environnement sain, aujourd'hui et dans l'avenir.

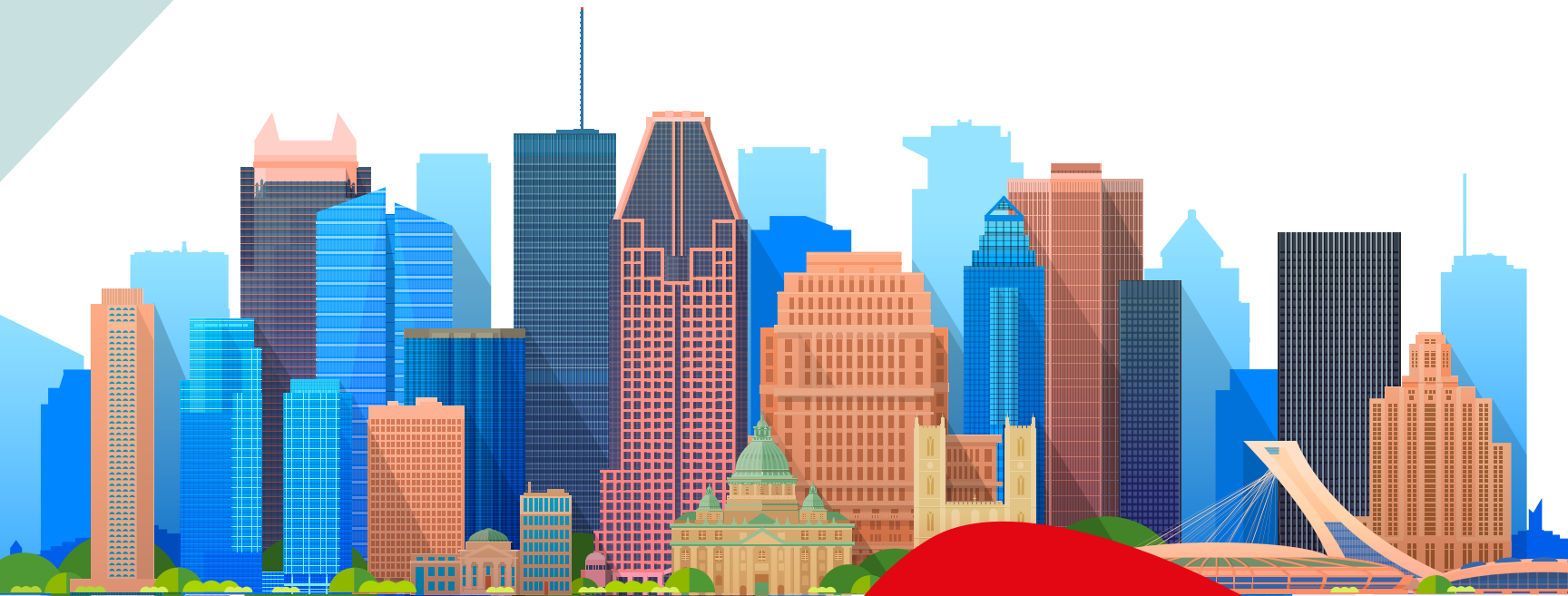
NOS VALEURS

- **JUSTICE, ÉQUITÉ, DIVERSITÉ, INCLUSION** : Œuvrer à éliminer toute forme de discrimination. Amplifier la voix des groupes sous-représentés et s'assurer que tout individu se sente inclus, valorisé et respecté.
- **COLLABORATION** : Faciliter le partage des expertises et des idées, et rassembler les forces de la communauté.
- **ÉCOUTE** : Être attentive aux besoins et aux solutions identifiées par la communauté, et développer des relations fondées sur la confiance.
- **CRÉATION ET INNOVATION** : Expérimenter et adopter des approches novatrices pour accroître son agilité ainsi que son impact sur la communauté.
- **INTÉGRITÉ** : Faire preuve d'honnêteté, de transparence, d'éthique, d'humilité, d'imputabilité et de professionnalisme.





Fondation du Grand Montréal



Fondation du Grand Montréal

505, boul. René-Lévesque O.
Bureau 1000
Montréal (Québec) H2Z 1Y7

☎ 514 866-0808
✉ info@fgmtl.org

www.fgmtl.org



OBJECTIFS  **DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La FGM est un organisme de bienfaisance dûment enregistré auprès de l'Agence de revenu du Canada sous le numéro 88197 9124 RR 0001.