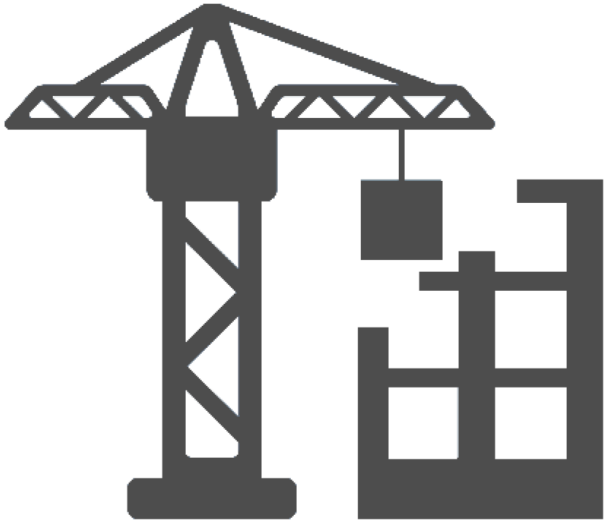
FAVORISER L'ABORDABILITÉ ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS LE GRAND MONTRÉAL

Le potentiel des outils métropolitains

Massimo Iezzoni,
Directeur général
Communauté métropolitaine de Montréal
Sommet de l'Habitation 2022
Laval, 26 août 2022

Communauté métropolitaine de Montréal

Problématique de l'abordabilité : **une offre insuffisante**



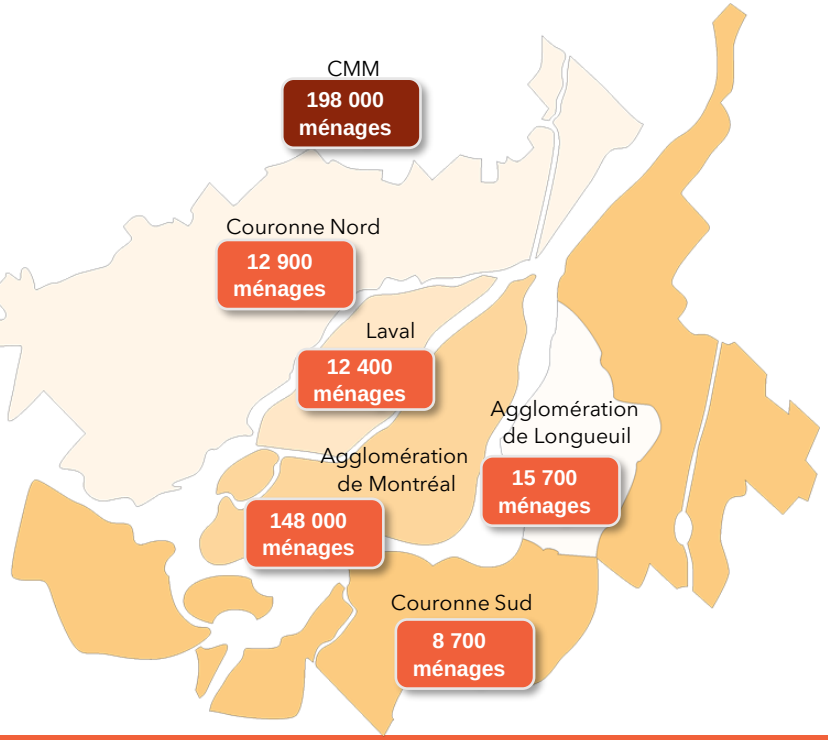
460 000

nouveaux logements

nécessaires d'ici 2030 pour assurer l'abordabilité*

*Estimation de la CMM basée sur le nombre de nouveaux logements nécessaires pour répondre à la croissance des ménages (ISQ, *Projections des ménages, édition 2021*) et sur le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour assurer l'abordabilité du logement (SCHL *Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité*, 2022). Cette dernière donnée ayant été estimée par la SCHL à l'échelle du Québec, nous utilisons l'hypothèse que 50 % des logements supplémentaires nécessaires pour le Québec (620 000) seront concentrés dans le Grand Montréal.

Déficit important de construction
de logements sociaux et communautaires



198 000

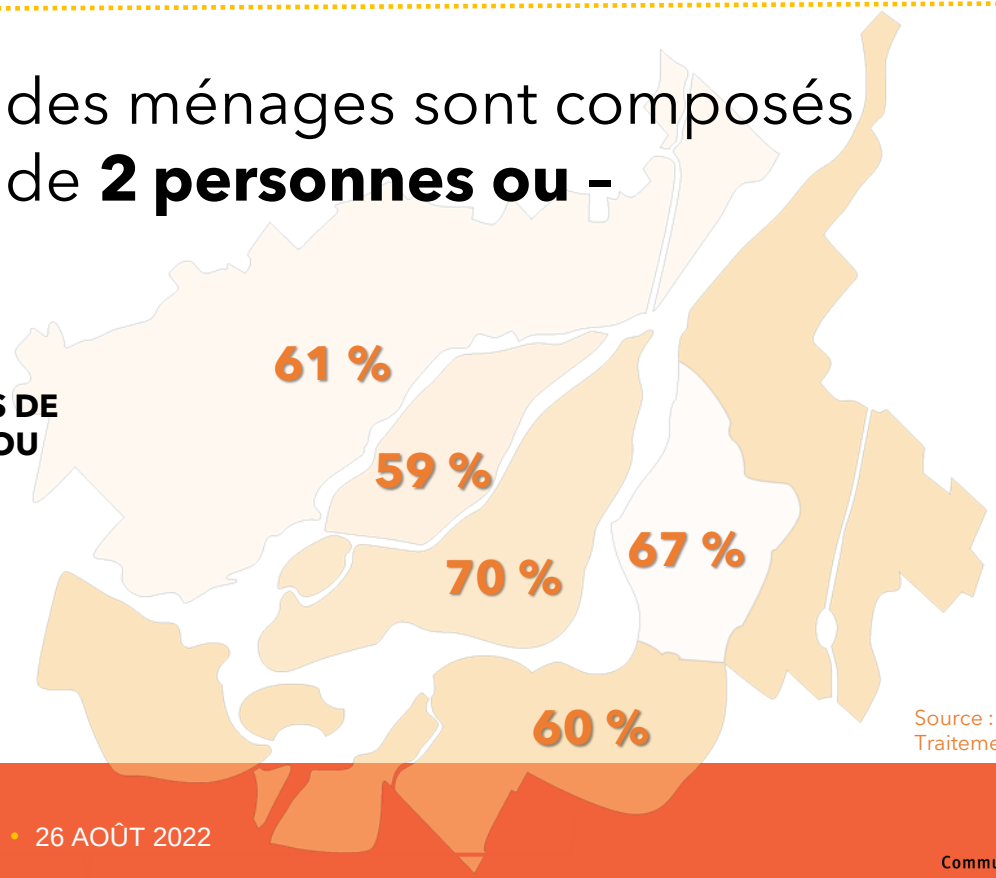
ménages locataires à **faible revenu** éprouvant des **problèmes d'abordabilité** du logement

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*, Traitement : CMM, 2022.

Un vieillissement qui favorise la diminution de la taille des ménages

En 2021

66 % des ménages sont composés de **2 personnes ou –**



PART DES MÉNAGES DE DEUX PERSONNES OU MOINS

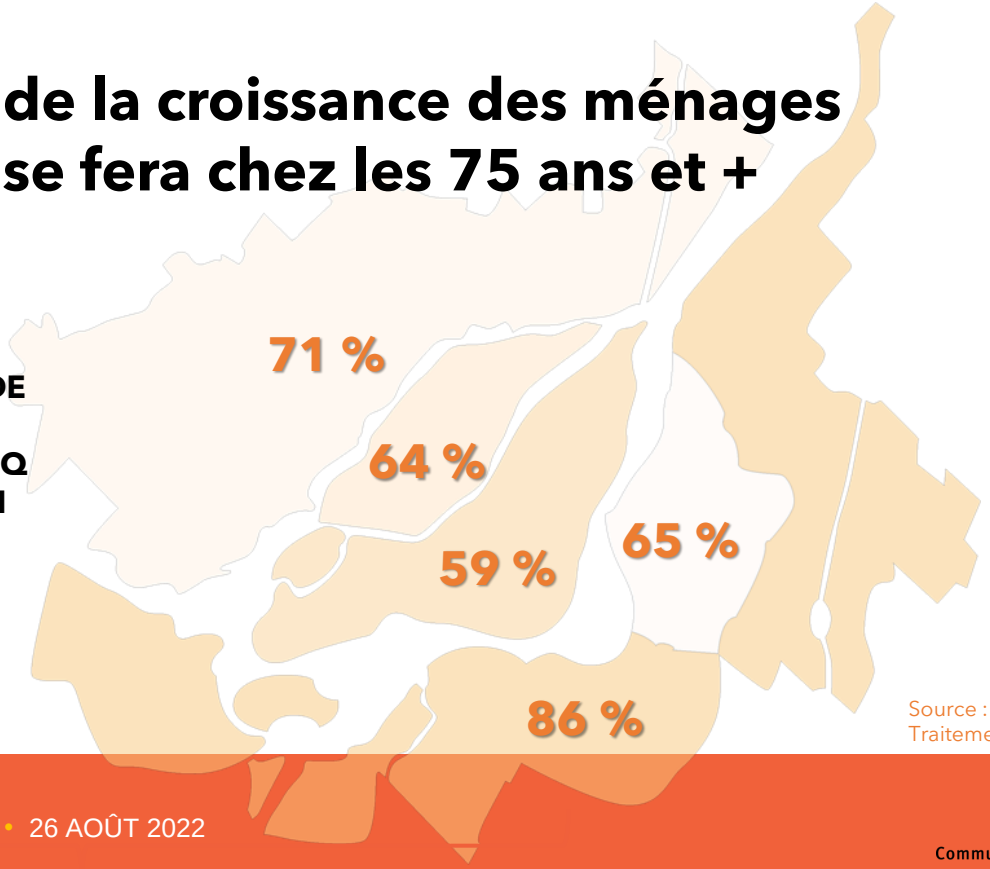
Source : Statistique Canada, *recensement 2021*.
Traitement : CMM, 2022.

Un vieillissement dans tous les secteurs

D'ICI 2041,

65 % **de la croissance des ménages se fera chez les 75 ans et +**

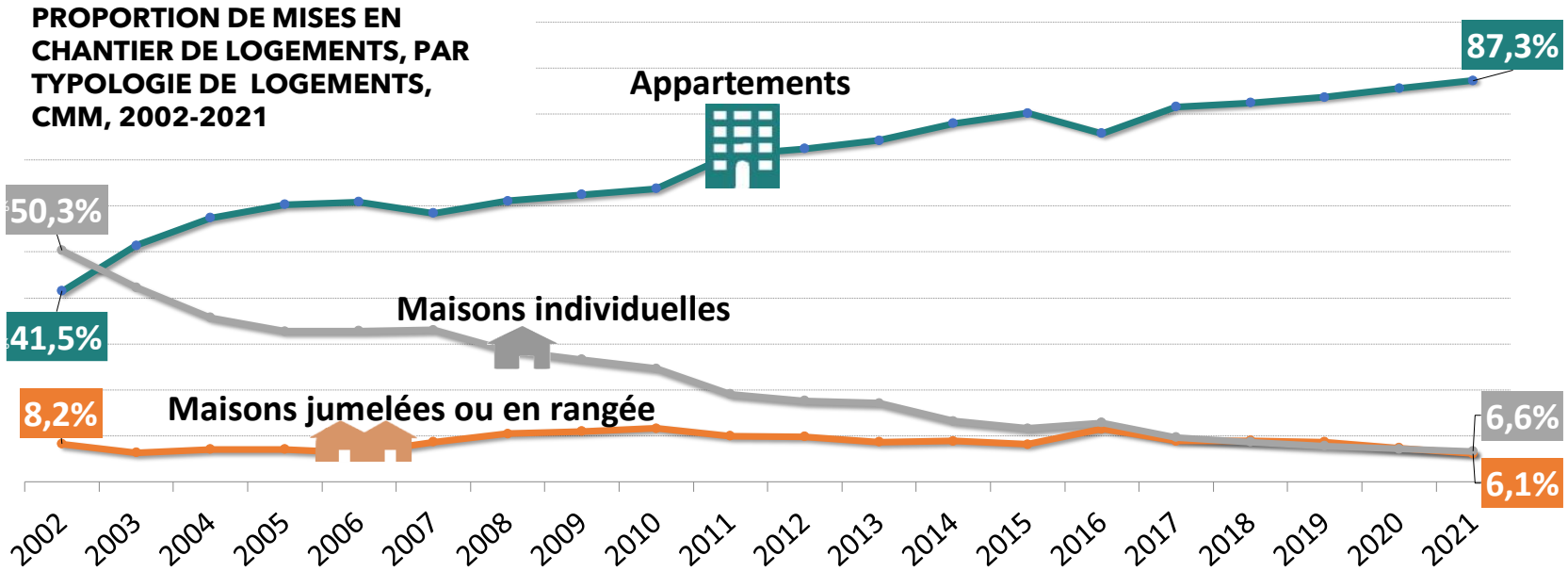
PART DES MÉNAGES DE 75 ANS ET + DANS LA CROISSANCE DES CINQ SECTEURS DE LA CMM D'ICI 2041



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

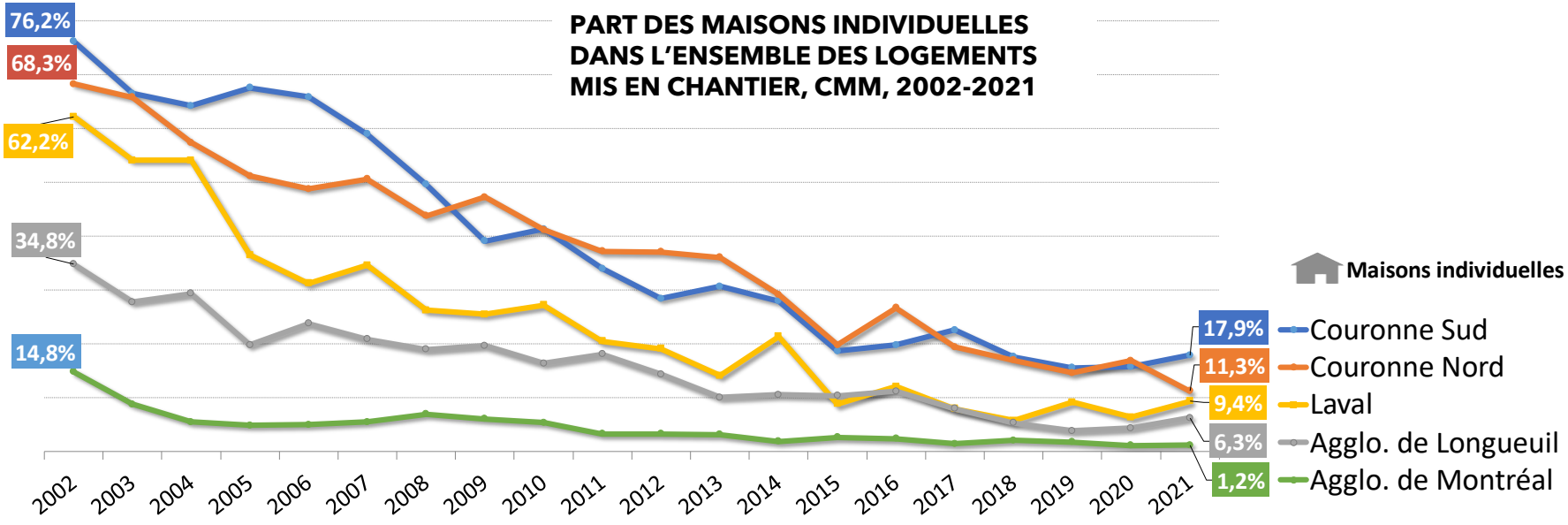
Une transformation démographique

qui se répercute sur le type de logements construits



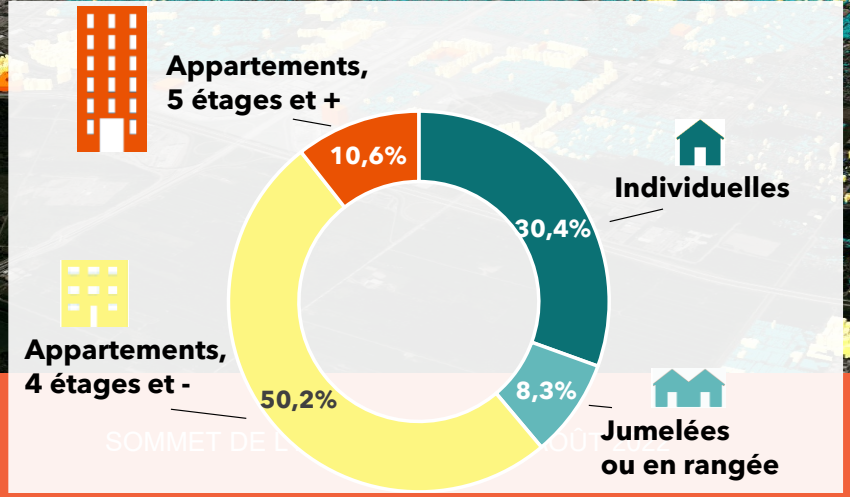
Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier et des achèvements*. Traitement : CMM, 2022.

⬇ des maisons individuelles dans tous les secteurs de la CMM



Source : SCHL, *Relevés des mises en chantier et des achèvements*. Traitement : CMM, 2022.

Un modèle équilibré en termes de typologie d'habitation



59 % de moyenne densité

contre 53 % dans la région de Vancouver et 30 % dans celle de Toronto

Sources : MAMH, *Rôles d'évaluation foncière 2022*; Statistique Canada, *Recensement de la population 2021*. Traitement : CMM, 2022.

Estimation de la capacité d'accueil : **489 000 logements**

en optimisant les espaces vacants et en misant sur le redéveloppement

Capacité d'accueil

(estimation à partir des densités observées 2015-2019)

Espaces vacants à vocation résidentielle		139 000 logements
Maximisation des espaces à redévelopper à vocation résidentielle et mixte		240 000 logements
Conversion des stationnements de centres commerciaux		93 000 logements
Utilisation des stationnements incitatifs		17 000 logements

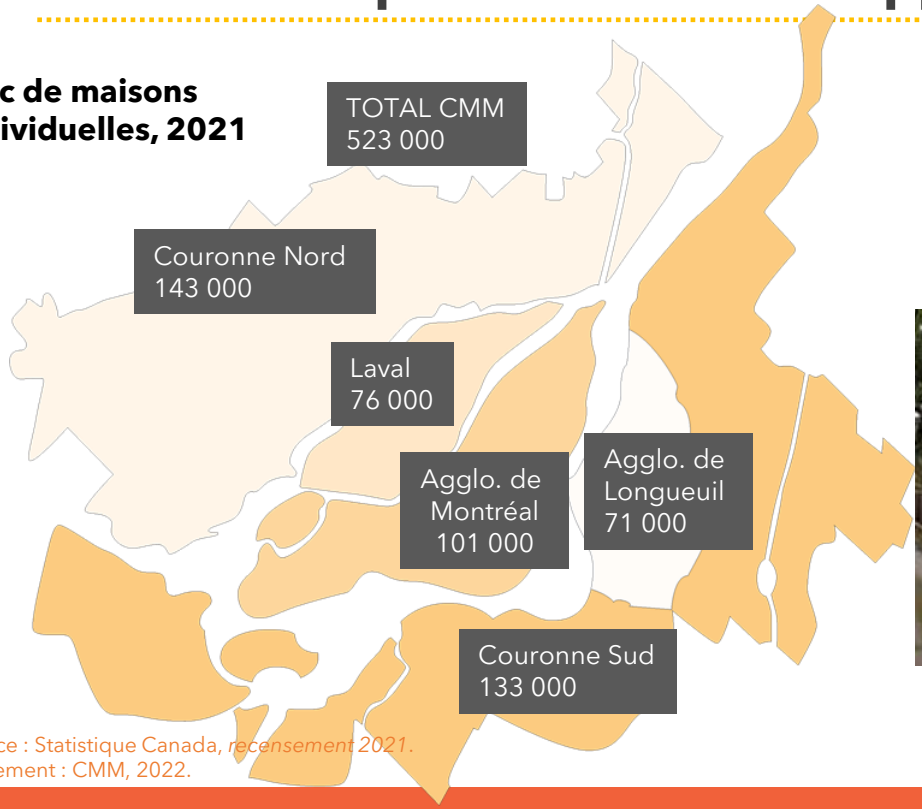
Autre possibilité d'accueil

Ajout d'unités d'habitation accessoires et requalification de maisons individuelles		523 000 logements

Source : CMM, 2022.

523 000 maisons individuelles sur le territoire de la CMM : **un potentiel de développement à considérer**

Parc de maisons individuelles, 2021



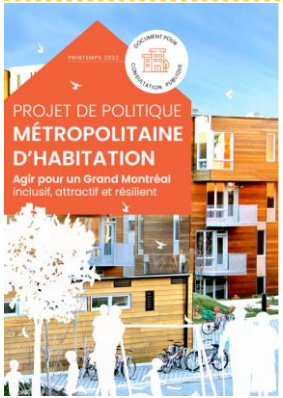
Source : Statistique Canada, *recensement 2021*.
Traitement : CMM, 2022.

Entre 2010 et 2020, **6 200 maisons** unifamiliales ont été reconverties et ont permis un ajout net de **9 500 logements**

Ajout d'unité d'habitation accessoire

Transformation en deux ou plusieurs logements

Pistes de solutions



Politique métropolitaine d'habitation
(Adoption prévue en nov. 2022)

Orientations
Objectifs
Pistes d'action

Règlementation

PMAD

(Travaux de révision
en vue d'une adoption en 2025)

Cibles d'optimisation résidentielle

Cibles de logements sociaux et communautaires

Une approche en continuité avec les **Orientations gouvernementales** et la **PNAAT**