

PRINTEMPS 2022



# PROJET DE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Agir pour un Grand Montréal  
inclusif, attractif et résilient



Communauté métropolitaine  
de Montréal



## VERS UNE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Le 9 décembre 2021, le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a confié à la commission de l'habitation et de la cohésion sociale le mandat d'élaborer un projet de politique métropolitaine d'habitation (résolution CC21-056). Le présent projet de Politique métropolitaine d'habitation est un document de consultation visant à engager le dialogue avec l'ensemble des partenaires et des parties prenantes.

Ce projet de politique s'appuie sur un diagnostic des dynamiques résidentielles métropolitaines sur le territoire de la CMM dans son ensemble ainsi que dans les cinq secteurs géographiques qui la composent. Ce portrait a été réalisé à partir des données les plus récentes en matière de croissance démographique, de transformations sociodémographiques, de trajectoires et de choix résidentiels, d'état du parc ainsi que d'abordabilité financière au logement. Le diagnostic présente aussi des éléments de suivi du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), après dix ans de mise en œuvre, et des interventions de la CMM en matière de financement et du développement du logement social et abordable.

Nous vous invitons à consulter le [Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal](#), publié dans la collection des Cahiers métropolitains de l'Observatoire Grand Montréal en mai 2022.

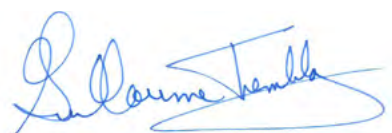
Le présent document soumis à la consultation publique propose des orientations, des objectifs et des pistes d'action permettant de relever les défis des prochaines décennies. Il reprend également certains éléments clés du portrait de l'habitation évoqué ci-dessus.

Les organismes et les personnes qui le souhaitent pourront transmettre à la CMM leurs commentaires écrits ou les présenter à la commission de l'habitation et de la cohésion sociale lors de séances publiques, qui se tiendront en septembre 2022. La consultation se déroulera de juin 2022 à l'automne 2022, selon le calendrier suivant :

- ◆ **16 juin 2022** : lancement de la période de consultation
- ◆ **Juin à septembre 2022** : réception des mémoires et des commentaires écrits (date limite : 15 août)
- ◆ **Septembre 2022** : séances de consultation publique
- ◆ **Automne 2022** : bonification du projet de Politique métropolitaine d'habitation par la commission de l'habitation et de la cohésion sociale
- ◆ **Décembre 2022** : adoption de la Politique métropolitaine d'habitation par les instances de la CMM.

Pour tous les détails sur la consultation et pour y participer :  
[participer.cmm.qc.ca](https://participer.cmm.qc.ca)

## MOT DU PRÉSIDENT



Guillaume Tremblay,  
Maire de la Ville de Mascouche

C'est avec plaisir que nous vous présentons le projet de *Politique métropolitaine d'habitation : Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient*, qui lance par la même occasion la démarche de consultation publique.

Ce projet pour consultation est le fruit d'un travail exhaustif mené par la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale et par l'administration de la CMM afin de renouveler la vision de l'habitation pour le Grand Montréal à l'horizon de 2032.

L'habitation est une préoccupation majeure pour les élu·es et élus des municipalités du Grand Montréal, mais aussi, et surtout, pour sa population.

La crise d'abordabilité vécue depuis quelques années affecte la qualité de vie de trop nombreux ménages de notre région. Cette crise doit être dénouée par une diversité de solutions à court, moyen et long termes, ce qui exige un engagement et une collaboration de tous les paliers de gouvernements, qui ont chacun leur rôle spécifique à jouer en habitation. Tous doivent travailler de concert et, à ce titre, la CMM entend assumer le leadership qui lui revient à l'échelle métropolitaine et ainsi favoriser la concertation et les synergies entre les 82 municipalités du Grand Montréal.

L'habitation est aussi un aspect déterminant de notre façon d'occuper notre territoire, d'y vivre et de s'y déplacer. Ainsi, le projet de Politique métropolitaine d'habitation propose d'aborder d'une façon intégrée les enjeux d'habitation et ceux en aménagement du territoire, en transport et en environnement. Les changements climatiques exigent d'ailleurs une action urgente dans tous nos domaines d'intervention, dont l'habitation.

Ce projet de politique est élaboré alors que la période pandémique a engendré de nombreux défis, comme l'essor du télétravail, la fragilisation des ménages les plus vulnérables et la hausse effrénée du coût du logement, tant dans le secteur locatif que dans celui de la propriété.

Il faut donc construire plus de logements et, surtout, construire mieux. Nous devons répondre aux besoins de la population actuelle et future en développant des modes d'habitation inspirés et inspirants.

Le projet de Politique métropolitaine d'habitation met sur la table des pistes de solutions et d'actions qui pavent la voie à une vaste discussion collective pour dégager, à terme, une vision rassembleuse des actions prioritaires à mener. La CMM invite donc les municipalités, les organismes et les acteurs du milieu de l'habitation, la société civile ainsi que la population qui se sent interpellée par cet enjeu important, à participer aux consultations et ainsi nous aider à nous doter d'une Politique qui suscitera une large adhésion de tous les acteurs dans l'ensemble de la communauté métropolitaine.

# PRÉSENTATION DE LA COMMISSION DE L'HABITATION ET DE LA COHÉSION SOCIALE

---

La commission de l'habitation et de la cohésion sociale réalise les mandats qui lui sont confiés par le conseil ou le comité exécutif de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Cette commission succède à celle du logement social, qui a siégé de 2001 à 2021.

La nouvelle commission a vu son mandat élargi; si les grands enjeux en matière de logement social sont toujours au cœur de son mandat, celui-ci embrasse dorénavant les enjeux du marché locatif privé et de l'accèsion à la propriété. La commission assure également le suivi des remboursements de la CMM dans le cadre des programmes en logement social et abordable ainsi que le suivi du service 211 Grand Montréal.

## MEMBRES DE LA COMMISSION

---

### PRÉSIDENT

**M. Guillaume Tremblay**  
Maire de la Ville de Mascouche

### VICE-PRÉSIDENTS

**M. Jonathan Tabarah**  
Vice-président du comité exécutif de la Ville de Longueuil

**M. Peter McQueen**  
Membre du conseil de la Ville de Montréal

### MEMBRES

**M. Benoit Dorais**  
Vice-président du comité exécutif de la Ville de Montréal

**M. Pierre Lessard-Blais**  
Membre du conseil de la Ville de Montréal,  
maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve

**Mme Flavia Alexandra Novac**  
Membre du conseil de la Ville de Laval

**Mme Despina Sourias**  
Membre du conseil de la Ville de Montréal

**M. Stéphane Williams**  
Maire de la Ville de Saint-Amable

# LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

---

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, soit 4,1 millions de personnes réparties sur un territoire de plus de 4 370 km<sup>2</sup>.

La CMM exerce des compétences dans les domaines de l'aménagement du territoire, du développement économique, de l'environnement, du logement social et du transport en commun.



**82** MUNICIPALITÉS ET **14** MRC ET AGGLOMÉRATIONS

HABITANTS EN 2022

**4,1 millions**

soit 47 % de la population du Québec

**243 000**

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

SUPERCIFIE TOTALE

**4 374 Km<sup>2</sup>**

dont 533 km<sup>2</sup> de surfaces  
aquatiques et 2 203 km<sup>2</sup>  
de terres agricoles protégées



3

ORIENTATIONS

7

OBJECTIFS

41

PISTES D'ACTION

| ORIENTATION 1                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| OBJECTIFS                                                                                                                        | PISTES D'ACTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>1. Garantir un financement public pluriannuel visant la pérennité et le développement du logement social et communautaire</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Œuvrer pour que les gouvernements s'engagent financièrement à assurer la réhabilitation et la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires existant.</li> <li>2. Veiller à ce que les gouvernements développent, maintiennent et financent des programmes permettant de réaliser minimalement 3 000 logements sociaux et communautaires par année dans le Grand Montréal, durant dix ans.</li> <li>3. Promouvoir la relance de la construction de logements sociaux publics (HLM).</li> <li>4. Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation de la contribution de base aux programmes gouvernementaux en logement social et communautaire par l'entremise du Fonds métropolitain du logement social de la CMM.</li> <li>5. Sensibiliser les ministères responsables à la nécessité d'assurer le financement des interventions de soutien communautaire et individuel requises par les ménages résidant dans des logements sociaux, communautaires ou abordables.</li> <li>6. Favoriser la cession des propriétés publiques excédentaires à des fins de développement d'habitations sociales, communautaires et abordables pérennes, notamment dans les aires TOD.</li> <li>7. Encourager l'adoption de règlements d'inclusion par les municipalités et s'assurer d'un financement gouvernemental soutenant de telles pratiques.</li> <li>8. Promouvoir l'élargissement du droit de préemption à l'ensemble des municipalités.</li> <li>9. Soutenir des modifications à la <i>Loi sur l'expropriation</i> pour que les indemnisations aux propriétaires soient mieux balisées en les calculant sur la base de la juste valeur marchande d'une propriété en tenant compte des contraintes réelles de son développement et de la réglementation en vigueur.</li> <li>10. Mettre en place de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, telles que les fiducies foncières d'utilité sociale et la possibilité de les arrimer aux programmes de subvention gouvernementaux.</li> <li>11. Documenter et promouvoir les bonnes pratiques des municipalités en matière de logement social et abordable.</li> </ol> |



# ORIENTATION 1

Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région

| OBJECTIFS                                                                                        | PISTES D'ACTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Préserver le parc de logements locatifs abordables privés existants et en accroître la taille | <div>12. Soutenir la construction annuelle de 9 000 logements abordables privés, notamment en mode locatif, et garantir leur abordabilité à long terme.</div> <div>13. Promouvoir des mesures protégeant le droit au logement par un meilleur encadrement du marché locatif privé, permettant notamment de contrer l'augmentation abusive des loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement.</div> <div>14. Favoriser l'acquisition par des OBNL d'immeubles de logements à loyers abordables existants afin de les préserver de façon permanente.</div> <div>15. Explorer l'utilisation de nouveaux outils par les municipalités, comme le zonage locatif.</div> |
| 3. Favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et moyens                 | <div>16. Mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier, notamment en favorisant l'augmentation de l'offre de propriétés abordables.</div> <div>17. Encourager des modèles innovants d'accès à la propriété favorisant une abordabilité à long terme (ex. : coop de propriétaires, fiducies foncières et capitalisation partagée).</div> <div>18. Explorer l'intérêt de mettre en place des nouvelles mesures telles de nouveaux mécanismes fiscaux et des modulations des droits de mutation.</div>                                                                                                                                                                    |



Crédit photo : Vivre en Ville

## ORIENTATION 2

Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs de la population

### OBJECTIFS

#### 4. Accroître l'offre résidentielle et veiller au bon état du parc

### PISTES D'ACTION

19. Approfondir notre compréhension des facteurs qui ne nous permettent pas l'atteinte d'une offre optimale, en collaboration avec les partenaires.
20. Favoriser la concertation entre les acteurs en habitation afin d'accroître l'offre résidentielle de façon optimale.
21. Optimiser la réglementation et les processus d'approbation des projets résidentiels.
22. Réunir les partenaires pour dénouer l'impasse qui semble exister entre l'amortissement des coûts de réhabilitation du parc locatif par les propriétaires et la préservation de l'abordabilité des loyers.
23. Veiller à ce que des incitatifs financiers gouvernementaux suffisants encouragent la rénovation résidentielle et que les municipalités disposent des pouvoirs adéquats pour prévenir l'insalubrité.
24. Accompagner les municipalités dans le développement d'un nombre suffisant de logements, par la diffusion d'analyses fines des données et des projections les plus récentes.

#### 5. Développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée

25. Promouvoir une offre d'habitation en phase avec les besoins des personnes seules, des couples sans enfants, des familles et des nouveaux arrivants.
26. Favoriser le maintien à domicile des aînés.
27. Promouvoir une diversification des modèles résidentiels pour aînés (ex. OSBL, coop, habitat intergénérationnel, RPA, etc.).
28. Mieux documenter les solutions pour accélérer l'accessibilité au logement des personnes avec des limitations fonctionnelles dans le Grand Montréal.
29. Établir des exigences élevées en matière d'accessibilité universelle (ex. outils d'urbanisme).
30. Accompagner les municipalités dans l'identification des besoins évolutifs en logement.





| <div>ORIENTATION 3</div> <div>Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OBJECTIFS                                                                                                                                                                                       | PISTES D'ACTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>6. Promouvoir et développer la densité résidentielle de qualité et à faible empreinte carbone</b></p>                                                                                     | <p><b>31.</b> Conserver le même périmètre d'urbanisation métropolitain dans le PMAD.</p> <p><b>32.</b> Maximiser une offre résidentielle diversifiée, abordable et de qualité dans les espaces à développer, à redévelopper et à convertir.</p> <p><b>33.</b> Réviser à la hausse les seuils de densité à atteindre, tout en les modulant selon les secteurs pour assurer une intégration plus harmonieuse à la trame urbaine et sociale.</p> <p><b>34.</b> Fixer des cibles de logements sociaux, communautaires, abordables et familiaux à atteindre dans les aires TOD et hors TOD.</p> <p><b>35.</b> Explorer des modes d'interventions novateurs permettant la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables dans les aires TOD et hors TOD (droits aériens, terrains publics excédentaires, fiducies foncières, etc.)</p> <p><b>36.</b> Promouvoir la construction et la rénovation écoénergétique des bâtiments résidentiels tout en assurant l'abordabilité.</p> |
| <p><b>7. Renforcer la résilience des milieux de vie face aux risques climatiques</b></p>                                                                                                        | <p><b>37.</b> Déminéraliser et verdir les quartiers résidentiels pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la perméabilité des sols en priorisant ceux où résident les populations les plus vulnérables.</p> <p><b>38.</b> Limiter les stationnements de surface et promouvoir l'aménagement de stationnements plus écoresponsables.</p> <p><b>39.</b> Faciliter l'accès à la nature au plus grand nombre.</p> <p><b>40.</b> Accroître la protection des milieux naturels et consolider la Trame verte et bleue du Grand Montréal.</p> <p><b>41.</b> Améliorer nos connaissances des risques d'inondations et adapter nos modes de développement et redéveloppement des secteurs résidentiels en conséquence.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |



# TABLE DES MATIÈRES

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3 ORIENTATIONS, 7 OBJECTIFS, 41 PISTES D'ACTION</b>        | <b>6</b>  |
| <b>AGIR POUR L'HABITATION À L'ÉCHELLE DU GRAND MONTRÉAL</b>   | <b>13</b> |
| <b>PLANIFICATION ET INTERVENTIONS DE LA CMM EN HABITATION</b> | <b>16</b> |
| <b>UNE COMPÉTENCE PARTAGÉE, DES ACTIONS COMPLÉMENTAIRES</b>   | <b>18</b> |

## ORIENTATION 1

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région | 19 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

### Objectif 1. Garantir un financement public pluriannuel visant la pérennité et le développement du logement social et communautaire

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Pérenniser le parc de logements sociaux et communautaires existant                                      | 21 |
| Augmenter l'offre de logements sociaux et communautaires                                                | 22 |
| Assurer le financement du soutien communautaire                                                         | 24 |
| L'inclusion par règlement, un levier d'intervention complémentaire pour les municipalités               | 25 |
| Accélérer l'acquisition de terrains à des fins d'habitation sociale, communautaire et abordable pérenne | 25 |

### Objectif 2. Préserver le parc de logements locatifs abordables privés existant et en accroître la taille

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Assurer le respect des droits en matière de logement              | 28 |
| Favoriser la rénovation du parc tout en préservant l'abordabilité | 28 |
| Sortir des logements du marché pour une abordabilité pérenne      | 29 |
| Augmenter l'offre de logements locatifs privés abordables         | 29 |
| Des outils municipaux à utiliser, d'autres à développer           | 29 |

### Objectif 3. Favoriser l'accession à la propriété des ménages à revenu modeste et moyen

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Des formules hors marché à développer | 32 |
|---------------------------------------|----|

## ORIENTATION 2

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs de la population | 34 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

### Objectif 4. Accroître l'offre résidentielle et veiller au bon état du parc

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Une meilleure réactivité de l'offre à la demande | 38 |
| Le maintien en bon état du parc existant         | 39 |

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Objectif 5. Développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée</b>              | <b>40</b> |
| Des ménages de plus petite taille composés de personnes seules et de couples sans enfants | 42        |
| Le vieillissement de la population : une tendance lourde                                  | 42        |
| Le poids démographique des familles en diminution                                         | 43        |
| La poursuite de l'accueil de nouveaux arrivants                                           | 44        |
| Les ménages vivant avec des limitations fonctionnelles temporaires ou permanentes         | 44        |

### ORIENTATION 3

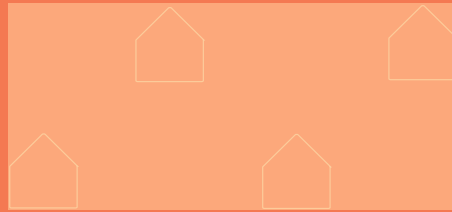
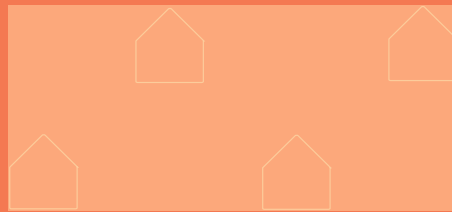
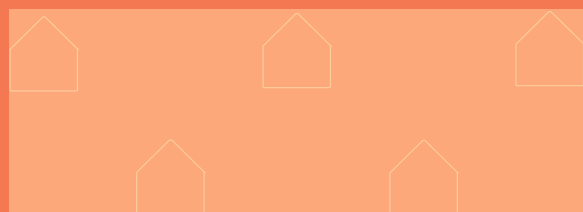
Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques 46

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Objectif 6. Promouvoir et développer la densité résidentielle de qualité et à faible empreinte carbone</b> | <b>48</b> |
| Des quartiers TOD inclusifs                                                                                   | 48        |
| Une densification douce des quartiers existants                                                               | 51        |
| Densité ne rime pas nécessairement avec immeubles en hauteur                                                  | 51        |
| Le développement d'unités d'habitation accessoires à faciliter                                                | 52        |
| Des espaces « inédits » à reconvertir en habitation                                                           | 53        |
| L'enjeu de la décontamination des sols                                                                        | 54        |
| Réduire l'empreinte écologique du parc résidentiel                                                            | 54        |

|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Objectif 7. Renforcer la résilience des milieux de vie face aux risques climatiques</b> | <b>56</b> |
| Verdir les milieux résidentiels                                                            | 56        |
| Assurer un grand accès aux milieux naturels à tous les résidents du Grand Montréal         | 57        |
| Adapter les milieux de vie aux risques d'inondations                                       | 58        |

### MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION 59

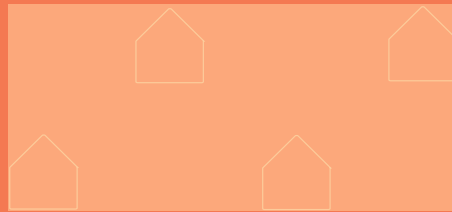
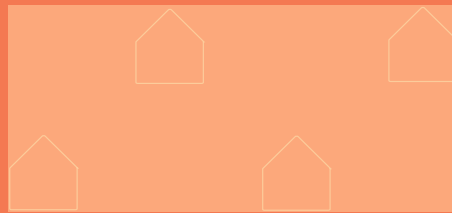




*Les villes et les établissements humains que nous envisageons devraient : (a) Remplir leur fonction sociale, notamment en ce qui concerne les terres et l'environnement, en vue d'assurer progressivement : la pleine réalisation du droit à un logement convenable, en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, sans discrimination; l'accès universel et pour un prix abordable à l'eau potable et à des installations sanitaires sûres; et l'accès pour tous, dans des conditions d'égalité, aux biens publics et à des services de qualité dans des domaines tels que la sécurité alimentaire, la nutrition, la santé, l'éducation, les infrastructures, la mobilité, les transports, l'énergie, la qualité de l'air et les moyens de subsistance.*



Article 13 (a) du Nouveau Programme pour les villes (Habitat 3) adopté le et ratifié par le Canada, 23 décembre 2016.



# AGIR POUR L'HABITATION À L'ÉCHELLE DU GRAND MONTRÉAL

---

Depuis les dernières années, le coût des propriétés dans la région métropolitaine de Montréal a augmenté beaucoup plus rapidement que le revenu des ménages, ce qui rend de plus en plus difficile l'accès à la propriété. Par ailleurs, près de 200 000 ménages locataires à faible revenu du Grand Montréal consacrent 30 % et plus de leur revenu à se loger. Près des deux tiers des ménages du Grand Montréal sont par ailleurs constitués de personnes seules ou de couples sans enfants. D'ici 2041, le Grand Montréal devrait accueillir 243 000 nouveaux ménages, et 65 % de la croissance des ménages devrait se faire dans le groupe de 75 ans et plus.

Ces quelques données doivent être mises en perspective avec d'autres phénomènes structurels importants qui modifieront probablement la forme que prendra l'habitation dans les prochaines années. La pandémie de la COVID-19 a notamment bouleversé les habitudes de vie et les choix résidentiels, qui pourraient désormais être influencés durablement par de nouveaux phénomènes comme le télétravail. L'urgence climatique mondiale nécessite quant à elle des actions fortes à toutes les échelles afin de freiner le réchauffement de la planète et en limiter les impacts environnementaux.

Ces constats illustrent les défis que le Grand Montréal devra relever en matière de logement. Ils nous forcent aussi à réfléchir à la forme que prendra l'habitation de demain à l'échelle de la région métropolitaine. Ils suggèrent, en somme, l'importance pour le Grand Montréal de se doter d'une vision commune et identifient les actions pertinentes en la matière au cours des prochaines années.

Si la majorité des logements du Grand Montréal sont construits à l'initiative du secteur privé, l'action des administrations publiques – qu'elles soient fédérale, provinciale, métropolitaine ou municipale – demeure déterminante pour que l'offre réponde à la demande très diversifiée des ménages.

Cette action publique est d'abord importante afin de réguler le marché et d'encadrer les différents acteurs impliqués dans la construction, la rénovation, la vente et la location. Elle concerne également la gestion du territoire, qui se réalise grâce aux divers outils d'aménagement et d'urbanisme. Elle vise finalement à soutenir les personnes qui ne peuvent se payer un logement sur le marché et qui doivent recourir à des mesures en matière d'habitation sociale, communautaire et abordable.

Ces différentes mesures sont définies et financées en grande partie par les gouvernements, mais l'action des municipalités en ce domaine est également déterminante.

L'action de la CMM vise quant à elle à favoriser une plus grande cohérence des interventions en habitation à l'échelle métropolitaine afin d'atteindre l'objectif établi dans la Vision 2025<sup>1</sup> : que chaque ménage ait accès à un logement décent. Elle vise aussi à faire en sorte que cette habitation participe à l'émergence de quartiers de qualité construits autour du transport en commun, plus denses, plus diversifiés et qui offrent des services de proximité. Les nouveaux ensembles résidentiels doivent aussi être construits tout en préservant le territoire agricole et les milieux naturels.

---

1. CMM. 2003. *Vision 2025, Cap sur le monde, Bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable*, [https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/06/depliant\\_vision2025.pdf](https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/06/depliant_vision2025.pdf), 4 p.

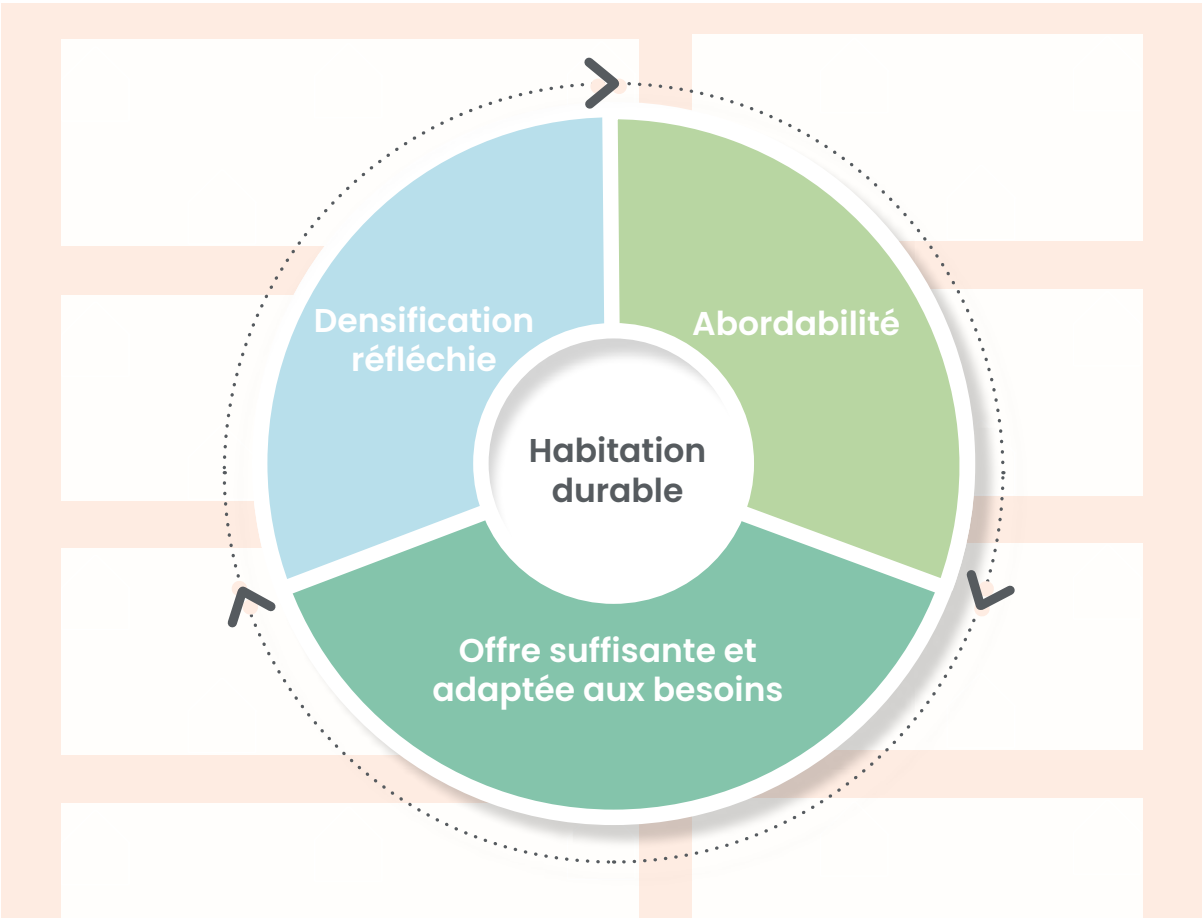


Le projet de politique métropolitaine d'habitation s'inscrit dans l'objectif d'assurer un développement durable du Grand Montréal. La politique définira les pistes d'action à privilégier pour le développement et le redéveloppement résidentiel en tenant compte des projections démographiques, de la trajectoire résidentielle

prévue de la population et de l'espace disponible. Ce faisant, la vitalité de chacune des municipalités et des quartiers sera renforcée, et les effets négatifs de la ségrégation et de la dégradation des conditions de vie des résidents seront minimisés.

**La politique métropolitaine d'habitation s'appuie sur de grands principes pour favoriser le développement durable du Grand Montréal :**

- ◆ La mixité sociale et l'abordabilité du logement au cœur de l'amélioration de la qualité de vie de la population et son intégration communautaire;
- ◆ L'émergence de milieux de vie diversifiés qui répondent aux besoins évolutifs des ménages;
- ◆ Les capacités de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre des entreprises;
- ◆ L'attractivité du Grand Montréal à l'accueil des nouveaux résidents;
- ◆ La réalisation de quartiers complets favorisant les déplacements actifs et en transport collectif et offrant des services et des commerces de proximité, des activités de loisirs et des lieux d'emploi et d'études.



**Le projet de politique métropolitaine d'habitation est structuré autour de trois orientations :**

### **Orientation 1**

Assurer l'abordabilité au logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région.

### **Orientation 2**

Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs des ménages.

### **Orientation 3**

Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques.

**Ces trois orientations se déclinent en 7 objectifs et en 41 pistes d'action.**

#### **ENCADRÉ 1. UNE POLITIQUE MÉTROPOLITAINE QUI PROPOSE DES RÉPONSES À PLUSIEURS QUESTIONS**

- ◆ Comment assurer l'abordabilité du logement?
- ◆ Comment aider les plus démunis à se loger et à vivre dans des quartiers complets?
- ◆ Dans quelles mesures des nouvelles approches comme le droit de préemption, le logement accessoire et les fiducies foncières peuvent-elles nous aider à améliorer l'abordabilité du logement?
- ◆ Comment faciliter l'accession à la propriété?
- ◆ Comment répondre aux besoins de la population vieillissante?
- ◆ Comment répondre aux besoins de la population immigrante?
- ◆ Comment assurer le maintien et la réhabilitation du parc résidentiel existant?
- ◆ Dans quelle mesure les municipalités devraient-elles permettre la transformation du parc résidentiel et quelles sont les transformations souhaitables?
- ◆ Quels types de logements devraient être construits au cours des prochaines années?
- ◆ À quel endroit ces logements devraient-ils être construits?
- ◆ Comment faire pour que ces logements soient desservis efficacement par des services de proximité et par les réseaux de transport actif et de transport en commun?
- ◆ Comment ces nouvelles constructions peuvent-elles contribuer à la transition énergétique?
- ◆ Comment faire en sorte que ces nouveaux logements permettent d'accueillir la croissance démographique sans empiéter dans le territoire agricole et les milieux naturels?

# PLANIFICATION ET INTERVENTIONS DE LA CMM EN HABITATION

---

La CMM est engagée depuis deux décennies dans le développement de milieux de vie durables, un objectif qui passe notamment par l'amélioration des conditions de logement de la population. Dès 2003, la CMM s'est dotée d'une [Vision 2025](#) qui propose que chaque ménage ait, à terme, accès à un logement décent, tout en visant à améliorer la qualité de vie et la santé de la population du Grand Montréal. Cette vision s'est déclinée en plusieurs outils de planification.

La CMM est d'abord fortement impliquée dans le financement du logement social et communautaire et y a consacré depuis sa création près de 800 M\$. Depuis 20 ans, la CMM soutient financièrement les 27 000 HLM publics gérés par des offices d'habitation, les Habitations Jeanne-Mance, quelque 15 000 aides offertes grâce au programme Supplément au loyer (PSL) et a contribué à la construction de 21 000 logements en coopératives et OBNL d'habitation.

Divers documents de planification ont par ailleurs été adoptés par la CMM en matière de logement social et abordable : d'abord des [orientations en matière de logement social et abordable](#), en 2006, suivies de deux plans d'action métropolitains pour le développement du logement social et abordable (PAMLSA), le premier couvrant la période 2009-2013 et le second, la période [2015-2020](#). Ces outils marquent l'importance que la CMM accorde au développement du logement social et abordable et, par extension, au développement de milieux de vie durables et socialement inclusifs.



## La CMM a par ailleurs produit divers outils d'informations portant sur les enjeux métropolitains en logement :

- ♦ [Portrait de l'habitation, Cahiers métropolitains no 10 \(2022\)](#);
- ♦ [Guide d'élaboration et modèle de règlement d'inclusion visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial \(2020\)](#);
- ♦ Diffusion de portraits de l'offre et des besoins en logement social et abordable en 2006 et [2013](#);
- ♦ Répertoires des bonnes pratiques : [«Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable»](#) (2012) et «Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable (2012)»;
- ♦ Différentes autres publications de [l'Observatoire Grand Montréal de la CMM](#) (*Perspective Grand Montréal, Les notes de l'Observatoire, Cahiers métropolitains*).

L'action métropolitaine en logement s'est toujours arrimée aux objectifs poursuivis par la CMM dans ses autres champs de compétence, particulièrement en matière d'aménagement du territoire.

## **ENCADRÉ 2. L'HABITATION ET LE PMAD**

En 2012, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) est entré en vigueur. Entre autres choses, le PMAD propose d'orienter 60 % des nouveaux ménages dans des quartiers de type TOD (Transit-Oriented Development) localisés aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant. Le PMAD a identifié un périmètre d'urbanisation avec une capacité résidentielle suffisante pour accueillir la croissance de la population et a défini des seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu, sans perdre de vue l'importance de favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre résidentielle.

Avec le PMAD, la CMM a donc défini des orientations, des objectifs et des critères en matière d'aménagement du territoire favorisant la création de quartiers denses, de qualité, inclusifs et axés sur le transport actif et le transport en commun. La réalisation de ces quartiers participe par extension aux objectifs métropolitains de protection et de mise en valeur des milieux naturels, des paysages et des terres agricoles. Aussi, en réduisant les distances de déplacement et en favorisant les modes de transports collectifs et actifs, la densification est synonyme de diminution des émissions de GES par habitant. L'aménagement de milieux de vie complets est bénéfique pour les gens qui y habitent, mais aussi pour la nature environnante.

Par l'aménagement de quartiers plus denses et complets, la CMM table aussi sur les nombreux bénéfices qui peuvent être obtenus en matière de santé publique. Ces bénéfices peuvent être atteints notamment grâce à la présence de logements abordables en nombre suffisant, de l'environnement bâti favorisant les déplacements actifs et de la présence de parcs et de places publiques à proximité.

Les interventions métropolitaines en habitation se concrétisent également par des représentations auprès des gouvernements afin de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et d'abordabilité du logement. En décembre 2021, le Conseil de la CMM a, par exemple, adopté la [Déclaration métropolitaine pour l'abordabilité du logement : un toit pour tous au sein de milieux de vie complets dans la CMM](#). Des investissements immédiats y sont demandés pour livrer les logements AccèsLogis programmés, pour construire 3 000 logements sociaux et 9 000 logements abordables par année dans le Grand Montréal et pour réhabiliter les 14 000 logements HLM en mauvais état ou barricadés.

**Si la question de l'habitation est abordée dans plusieurs outils de planification de la CMM, notamment dans ceux portant sur l'aménagement du territoire et le logement social, elle n'a cependant encore jamais fait l'objet d'un exercice de planification consolidée. L'élaboration d'une politique métropolitaine d'habitation permet donc d'intégrer la réflexion déjà réalisée dans les outils de planification existants et, en particulier, de l'élargir au-delà du logement social et abordable pour embrasser tout le continuum résidentiel, afin d'optimiser l'effet levier des interventions de la CMM.**

# UNE COMPÉTENCE PARTAGÉE, DES ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

---

**L’habitation est une compétence partagée. Au premier chef, les gouvernements du Québec et du Canada adoptent des politiques et des programmes qui jouent un rôle déterminant et qui lui allouent l’essentiel du financement public. Les municipalités exercent également un rôle très important en ayant une connaissance fine des besoins de leur population et en exerçant des responsabilités importantes dans la gestion de l’habitation et dans l’aménagement du territoire. De nombreux autres partenaires du milieu communautaire et du milieu privé sont aussi parties prenantes.**

La politique métropolitaine d’habitation s’inscrit en complémentarité avec l’action de ces parties tout en favorisant une plus grande cohérence des actions à l’échelle du Grand Montréal. La CMM, à titre d’instance de concertation privilégiée à l’échelle métropolitaine, joue ainsi un rôle important pour créer une synergie entre les municipalités et mieux porter les besoins communs de la population à l’attention des gouvernements supérieurs.

Entre 1992 et 2017, le gouvernement du Canada n’a pas investi directement dans la construction de nouvelles unités de logements sociaux, communautaires et abordables. Son intervention visait essentiellement la régulation du marché, les prêts hypothécaires et le respect des conventions à durée déterminée le liant à des projets de logements sociaux et communautaires construits avant 1992. Après plusieurs années pendant lesquelles il a été moins actif, le gouvernement du Canada a recommencé à s’investir davantage en matière de logement depuis les dernières années. En 2017, il a ainsi adopté une Stratégie nationale sur le logement (SNL), qui intégrait plusieurs nouveaux programmes. En 2021, un ministre du Logement et de la Diversité et de l’Inclusion a par ailleurs été nommé pour notamment s’attaquer à la surchauffe immobilière et à l’augmentation de l’offre.

Le gouvernement du Québec a pris le relais lors du retrait du gouvernement du Canada, notamment avec la mise en place du programme AccèsLogis, en 1997, qui a été le seul à permettre la création de nouvelles unités de logements sociaux depuis lors. Le Québec intervient aussi par l’entremise de plusieurs autres programmes, tels le PSL, le programme Rénovation Québec (PRQ) et Allocation logement. Plus récemment, le gouvernement du Québec a entrepris une révision et un renouvellement de ses programmes. Le Programme d’habitation abordable Québec (PHAQ) a ainsi été annoncé en janvier 2022 et permettra la réalisation de logements dont le loyer sera établi en fonction du loyer médian. Quant au programme AccèsLogis, qui permet depuis 1997 la réalisation de coopératives et d’OBNL d’habitation, l’avenir de celui-ci, au moment d’écrire ces lignes, était toujours inconnu.

Parallèlement, plusieurs municipalités renforcent leurs interventions en matière d’habitation et explorent de nouveaux types d’action. Ces nombreuses initiatives se déroulent alors que, dans la région métropolitaine de Montréal, l’habitation s’impose désormais en tête de liste des préoccupations de la population.







# ORIENTATION 1

Assurer l'abordabilité  
du logement pour  
renforcer la cohésion  
sociale et l'attractivité  
de la région

# ORIENTATION 1

## Assurer l'abordabilité du logement pour renforcer la cohésion sociale et l'attractivité de la région

Avoir un logement sécuritaire d'une taille adéquate et abordable est une condition essentielle au bien-être, mais aussi à l'épanouissement d'un individu dans la société. Une offre suffisante de logements abordables participe en retour à la vitalité économique, à l'inclusion sociale, au développement durable ainsi qu'à la résilience de la société. Parmi d'autres avantages, l'abordabilité, bien répartie partout sur le territoire et notamment dans les secteurs les plus désirables, permet une meilleure adéquation entre les lieux de travail et les lieux de résidence, contribuant ainsi à diminuer les temps de déplacements et les émissions de GES attribuables au transport.

La CMM a toujours privilégié le recours à un bouquet de mesures afin de renforcer le *continuum* de solutions résidentielles susceptible de satisfaire les besoins multiples et changeants de la population. Cette approche conserve toute sa pertinence dans le contexte où les problèmes d'abordabilité ne concernent plus uniquement les ménages les plus défavorisés, mais touchent aussi les ménages à revenu modeste ou moyen qui ne parviennent plus à se loger à coût raisonnable dans le parc privé. La difficulté croissante d'accéder à la propriété,

l'augmentation importante des loyers, le peu de logements abordables disponibles à la location et le manque de logements sociaux et communautaires expliquent que l'abordabilité soit au sommet des préoccupations de la population et des élus du Grand Montréal.

Des efforts supplémentaires doivent être consentis pour augmenter l'offre de logements en général, mais, plus particulièrement, l'offre de logements sociaux, communautaires et abordables.

### ENCADRÉ 3 QUELQUES FAITS SAILLANTS TIRÉS DU PORTRAIT MÉTROPOLITAIN DE L'HABITATION

#### Abordabilité des logements locatifs

- ◆ Des nouveaux logements sociaux et communautaires en nombre insuffisant pour répondre aux besoins;
- ◆ Des logements sociaux et communautaires qui représentent 4,1 % des logements de la région;
- ◆ Environ 80 % des ménages à faible revenu du Grand Montréal sont locataires;
- ◆ La pandémie engendre une détente du marché du locatif sur l'île de Montréal;
- ◆ Cependant, hors de l'île, la pénurie de logements locatifs pouvant convenir aux ménages à plus faible revenu ou aux familles se poursuit;
- ◆ Une augmentation des loyers qui demeure au-dessus de la moyenne des 20 dernières années;
- ◆ Se loger sans consacrer plus de 30 % de son revenu brut au loyer est de plus en plus difficile pour les ménages gagnant moins de 50 000 \$ par année;
- ◆ Près de 200 000 ménages locataires à faible revenu éprouvent des problèmes d'abordabilité du logement.

#### Abordabilité des logements en propriété

- ◆ Augmentation record du prix des logements depuis le début de la pandémie, dans tous les secteurs du Grand Montréal;
- ◆ Augmentation des prix de vente parmi les plus fortes en Amérique du Nord;
- ◆ Des prix de l'immobilier résidentiel qui tendent à être plus élevés à proximité du centre de la région;
- ◆ Des prix de l'immobilier résidentiel qui augmentent deux fois plus rapidement que les revenus des ménages;
- ◆ Peu de propriétés abordables pour les ménages locataires cherchant à accéder à la propriété;
- ◆ Forte hausse des reventes rapides et des ventes sans garantie légale.



# Objectif 1.

## Garantir un financement public pluriannuel visant la pérennité et le développement du logement social et communautaire

### Pérenniser le parc de logements sociaux et communautaires existant.

Le Grand Montréal dispose d'un précieux patrimoine collectif d'habitations sociales et communautaires. Parmi les constructions les plus anciennes, réalisées entre la fin des années 1950 et le milieu des années 1990, se trouvent plus de 27 000 logements HLM publics et presque autant de logements en coopératives et OBNL<sup>2</sup> d'habitation.

Ce parc de logements sociaux et communautaires cumule donc des décennies d'usure. Des efforts doivent par conséquent être consentis à leur maintien en bon état. Cela permettra de continuer à loger des ménages parmi les plus démunis et de contribuer à leur qualité de vie et, plus largement, de participer à la revitalisation urbaine.

Les Habitations Jeanne-Mance, le plus ancien ensemble immobilier de type HLM au Québec, construit en 1957, les Habitations Saint-Michel Nord et les Habitations Val-Martin à Laval ont fait l'objet d'opérations de réhabilitation importantes au cours des dernières années. Il s'agit d'exemples qui illustrent l'ampleur des investissements devant être consentis pour rénover, améliorer et moderniser le parc de logements sociaux ainsi que les retombées positives qu'ils permettent pour la qualité de vie des locataires et du quartier environnant.

Le déficit d'entretien des HLM se chiffre à plus de 1 G\$ en 2021 dans le Grand Montréal. Cette même année, quelque 9 500 logements HLM présentent une cote de vétusté de D (mauvais état), plus de 5 000 sont cotés E (très mauvais état) et 700 sont barricadés en raison de leur vétusté. Ces logements requièrent des travaux majeurs, voire, dans certains cas, une reconstruction.

Cette situation survient dans un contexte où les conventions de financement et d'exploitation liant ces ensembles au gouvernement fédéral arrivent à terme<sup>3</sup>. Ainsi, à la fin de l'année 2022, la convention d'environ 10 000 logements HLM doit être échue; ce qui sera le cas pour la totalité des HLM en 2032. Si la réhabilitation du parc de HLM dans le contexte de la fin du financement fédéral représente un défi, elle pourrait permettre en contrepartie de mettre en place des stratégies de redéveloppement plus diversifiées.

Il est dénombré également 25 000 logements en coopératives et en OBNL d'habitation dans des immeubles construits ou reconvertis avant 1994 (avant le programme AccèsLogis), certains l'ayant été il y a 50 ans. Les investissements devant être consentis à la réhabilitation des coopératives et aux OBNL d'habitation réalisés avant 1994 sont du même ordre que ceux observés pour les HLM. En 2018, la Fédération des coopératives d'habitation du Montréal métropolitain (FECHIMM) estimait à 400 M\$ les travaux de rénovation des 13 000 logements sous la gestion de ses membres. La facture est d'autant plus élevée que, pendant de nombreuses années, les sommes accordées pour la mise à niveau des immeubles ont été largement insuffisantes. On peut estimer à près de 1 G\$ les besoins pour rénover l'ensemble du parc de coopératives et d'OBNL d'habitations du Grand Montréal.

Le meilleur investissement à faire, tant du point de vue économique, social qu'environnemental, est d'assurer le maintien en bon état du parc social et communautaire existant. Il faut accélérer et rehausser les investissements prévus pour conserver les unités existantes.

2. Ces coopératives et OBNL ont été réalisés par différents programmes, tous antérieurs au programme AccèsLogis qui est mis en place en 1997.

3. Le financement des HLM est assuré à hauteur d'environ 40 % par les loyers versés par les locataires. Pour la durée des conventions, variant de 35 ans à 50 ans, le déficit d'exploitation, représentant environ 60 % des coûts, est financé à 55 % par le fédéral, à 35 % par le provincial et à 10 % par le municipal. Ce 10 % assumé par le municipal est remboursé par la CMM. Avec la fin des conventions, le financement fédéral cesse et, à ce jour, le gouvernement du Québec assume seul les déficits d'exploitation et les travaux RAM des HLM ayant vu leur convention avec le fédéral expirée.

#### ENCADRÉ 4 LE LOGEMENT SOCIAL : UNE RESPONSABILITÉ FINANCIÈRE QUI INCOMBE D'ABORD AUX GOUVERNEMENTS DU QUÉBEC ET DU CANADA

Le financement du logement social est une responsabilité partagée dans laquelle le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada sont les principaux bailleurs de fonds. Au cours des dernières années, les municipalités ont dû augmenter sensiblement leur contribution financière pour pallier l'insuffisance du financement des gouvernements fédéral et provincial.

Malgré un retour salué, notamment avec la mise en place de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) en 2017, les efforts financiers fédéraux sont globalement à la baisse, étant donné la fin de programmes précédents (en particulier la fin des conventions d'exploitation des HLM). La stratégie fédérale fait d'ailleurs l'objet de critiques, car elle ne permettrait pas de livrer le nombre de logements abordables escompté. De plus, certains programmes mis en œuvre dans le cadre de la Stratégie semblent ne pas cibler suffisamment les besoins des personnes les plus démunies.

De son côté, le gouvernement du Québec a entrepris une révision complète de ses programmes d'habitation et entend se doter d'un Plan d'action gouvernemental. Un premier nouveau programme, le Programme d'habitation abordable Québec, vient d'ailleurs d'être lancé. La CMM suit de près cette démarche afin de s'assurer qu'à terme, elle permette de satisfaire les besoins de la population du Grand Montréal.

Une collaboration efficace entre les deux paliers de gouvernement est essentielle afin de faciliter l'accès aux investissements fédéraux pour les partenaires du Québec – notamment municipaux – désirant réaliser des projets dans le cadre des programmes du gouvernement du Canada. Le Québec peut y contribuer en réduisant les obstacles administratifs qui freinent l'accès à ces fonds.

#### ENCADRÉ 5 LE FINANCEMENT MÉTROPOLITAIN

En vertu de l'article 153.1 de sa loi, la CMM rembourse aux municipalités et aux offices d'habitation de son territoire la contribution de base qui leur est exigée dans le cadre des programmes mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec ainsi que pour les Habitations Jeanne-Mance.

Pour le programme AccèsLogis, ce remboursement correspond à 15 % des coûts admissibles aux fins de subvention. Pour le Programme d'habitation abordable Québec, la CMM rembourse la contribution de base des municipalités, qui correspond à 40 % de la subvention gouvernementale (ce remboursement ne s'applique pas aux projets réalisés par le secteur privé). La CMM rembourse également une somme correspondant à 10 % du déficit d'exploitation aux logements HLM publics ou aux logements bénéficiant d'un Supplément au loyer (PSL) sous la gestion d'un OH.

Les remboursements de la CMM proviennent du Fonds du logement social. L'ensemble des 82 municipalités de la CMM participent à ce fonds par l'entremise de quotes-parts annuelles calculées sur la base de leur potentiel fiscal respectif.

Ce mode de financement, unique au Québec, assure l'équité métropolitaine du financement du logement social et abordable.

### Augmenter l'offre de logements sociaux et communautaires

L'offre existante en logements sociaux et communautaires représente seulement 4,1 % de l'ensemble des logements sur le territoire et environ 9 % du parc de logements locatifs. Cette part n'est pas à la hauteur des besoins.

En effet, près de 200 000 ménages locataires à faible revenu – soit environ un tiers de tous les ménages locataires du Grand Montréal – éprouvent des difficultés financières à se loger (ils doivent y consacrer 30 % et plus de leur revenu

brut). De plus, près de 28 000 ménages admissibles à un logement social se sont inscrits sur les listes d'attente des offices d'habitation (OH) du Grand Montréal. Ces données témoignent de l'ampleur des besoins qui restent à combler.

Malgré une forte reprise de la construction de logements locatifs ces dernières années, les logements sociaux et communautaires ne représentent qu'une faible proportion des logements construits : entre 2016 et 2020, environ 3,6 % de l'ensemble des logements mis en chantier et 7,6 % des logements locatifs mis en chantier ont été des logements sociaux et communautaires.

Les budgets accordés dernièrement au programme AccèsLogis, le principal programme qui, depuis 25 ans, a permis de réaliser de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires, ont été largement insuffisants. Un décalage des paramètres du programme face aux réalités du marché immobilier et aux coûts de construction est constaté. En plus d'accuser un retard important dans la livraison des logements programmés, aucune programmation substantielle n'a été annoncée depuis 2018.

Ces difficultés structurelles expliquent pourquoi l'effervescence immobilière des dernières années ne s'est pas répercutée sur la construction de logements sociaux et communautaires, bien au contraire.

Aujourd'hui, la nécessité de lever les entraves à la réalisation de logements sociaux fait consensus. Les moyens pour y arriver vont de la refonte des programmes à la mise sur pied de nouveaux programmes. Avant tout, les gouvernements doivent assurer un financement pluriannuel qui répond aux besoins. Les principes de simplicité, d'efficacité, de transparence et de résultats devraient guider les interventions.

En février 2022, le gouvernement du Québec a annoncé la mise en œuvre du nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). La première phase du PHAQ vise la réalisation rapide de 3 200 unités de logements abordables à la grandeur du Québec. Ce programme est ouvert aux OBNL, COOP, OH ainsi qu'au secteur privé. Pour sa part, le gouvernement fédéral a lancé, en 2020, l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), qui vise à créer de nouveaux logements abordables pour

les populations vulnérables. Pour l'instant, ce programme permet de financer la construction de nouveaux logements et d'accélérer la réalisation de projets AccèsLogis déjà programmés.

Les besoins demeurent énormes et exigent des mesures permanentes et structurantes, en particulier en ce qui concerne le logement social. Le maintien, la bonification et le financement à long terme d'un programme de développement de logements sociaux et communautaires sont indispensables pour rattraper ce manque d'offre en regard des besoins actuels.

**Entre 2016 et 2020, environ 3,6 % de l'ensemble des logements mis en chantier et 7,6 % des logements locatifs mis en chantier ont été des logements sociaux et communautaires.**

Les logements sociaux et communautaires sont aussi parmi les premiers remparts d'une stratégie intégrée de lutte et de prévention de l'itinérance, qui comprend une diversité de mesures dont l'hébergement d'urgence, les logements de transition, les maisons de chambres et les logements permanents. Les investissements gouvernementaux doivent être au rendez-vous, et les programmes qui sont mis en œuvre doivent faciliter l'émergence de projets adaptés à ces clientèles, tout en étant accompagnés d'une offre de soutien communautaire adéquate, tel qu'on l'aborde à la section suivante. L'itinérance étant par ailleurs un phénomène qui se remarque dans un nombre croissant de localités à l'échelle métropolitaine, il faut également être en mesure de développer des projets et des ressources afin de rejoindre les populations là où elles se trouvent.

Le phénomène de l'itinérance concerne tous les groupes d'âge, notamment les jeunes, et touche de plus en plus les femmes et les membres des minorités visibles, dont les personnes issues des communautés autochtones. Ces dernières sont en effet surreprésentées – relativement à leur poids démographique – parmi les populations ayant des besoins impérieux en logement et étant à risque d'itinérance. Il convient donc de développer une offre de ressources en habitation conçue par et pour ces communautés.



## Assurer le financement du soutien communautaire

L'habitation sociale et communautaire accueille une diversité de personnes, dont certaines qui éprouvent des besoins qui dépassent largement l'accès au logement.

Ainsi, le programme AccèsLogis a permis de réaliser, en 25 ans, de nombreux projets destinés à des clientèles avec des besoins particuliers : personnes âgées en perte d'autonomie; femmes victimes de violence conjugale; jeunes adultes autistes; personnes vivant avec des traumatismes crâniens; personnes à risque ou en situation d'itinérance; etc. Les besoins en logement de ces personnes ne peuvent qu'être exceptionnellement comblés sur le marché privé. Les projets destinés à ces clientèles doivent par ailleurs offrir du soutien communautaire.

À défaut d'un tel soutien, plusieurs locataires ne peuvent tout simplement pas vivre dans le logement qui leur est attribué. Le soutien communautaire s'inscrit en effet dans les politiques de maintien à domicile et de lutte à l'exclusion sociale. Il se révèle – à court comme à long terme – beaucoup moins coûteux socialement que des interventions qui impliquent des séjours en milieu hospitalier ou des services d'urgence.

Distinct des services offerts par le milieu de la santé, bien que complémentaire, le soutien communautaire englobe un ensemble d'actions allant de l'accompagnement à la référence, en passant par la gestion de conflits ou de crise, l'organisation communautaire, les services alimentaires, l'animation et le loisir, la surveillance bienveillante et continue, le soutien civique et l'aide à la gestion budgétaire. Les interventions de soutien communautaire comprennent donc autant des interventions individuelles que des actions favorisant l'intégration sociale.

Depuis quelques années, les gestionnaires et les intervenants en logements sociaux, notamment dans les offices d'habitation, constatent une détérioration des situations individuelles et du climat social dans de nombreux immeubles. L'isolement et la fragilisation des réseaux d'entraide des locataires lors de la pandémie ont aggravé la situation. Les problématiques

**Pour faire face à ces besoins grandissants de prise en charge auxquels sont confrontés les gestionnaires de logements sociaux, un soutien accru du réseau de la santé et des services sociaux est indispensable.**

de santé mentale sont donc de plus en plus importantes, nécessitant des interventions de plus en plus complexes et générant des impacts multiples sur ces milieux de vie, par exemple au point de vue de la salubrité ou du sentiment de sécurité.

Pour faire face à ces besoins grandissants de prise en charge auxquels sont confrontés les gestionnaires de logements sociaux, un soutien accru du réseau de la santé et des services sociaux est indispensable.

Les interventions en soutien communautaire souffrent d'un sous-financement chronique qui mine la capacité de répondre aux besoins, qui, à l'inverse, sont croissants. Cette situation est aggravée par la rareté de main-d'œuvre, laquelle est amplifiée par l'impossibilité des organismes communautaires à concurrencer les hausses salariales offertes dans d'autres milieux.

Ainsi, l'établissement et le maintien de relations de collaboration entre les réseaux étatiques (habitation, santé, services sociaux, éducation, emploi, immigration, etc.), le monde municipal, le réseau communautaire et la société civile sont essentiels, et ce, dans le respect des responsabilités de chaque partenaire. Il existe déjà des exemples de partenariats satisfaisants, notamment avec des entreprises d'économie sociale et le réseau de la santé et des services sociaux. Il faut multiplier et renforcer ces collaborations.

Afin de pouvoir agir en intensité sur l'intégration socioéconomique, il faut aussi faire appel à une action intégrée des différents ministères concernés. En plus des ministères des Affaires municipales et de l'Habitation et de la Santé et des Services sociaux, ceux de la Famille, du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale, de l'Éducation, de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration devraient notamment être mis à contribution.

## L'inclusion par règlement, un levier d'intervention complémentaire pour les municipalités

Les municipalités disposent de pouvoirs réglementaires pouvant contribuer à la réalisation de logements sociaux et communautaires. À titre d'exemple, depuis 2017, grâce aux modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, elles ont la possibilité d'adopter un règlement associant la délivrance de permis de construction résidentielle à une participation à la bonification de l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux. Les contributions exigées des promoteurs immobiliers peuvent prendre la forme d'un versement monétaire, d'un terrain ou de logements.

Afin d'encourager les municipalités du Grand Montréal à se doter d'un tel règlement et de les accompagner dans leurs démarches, la CMM a produit deux outils à leur intention : un guide d'élaboration et un modèle de règlement municipal. La CMM entend poursuivre les efforts visant à promouvoir cette pratique et à faciliter la collaboration entre les municipalités qui souhaitent emprunter cette avenue.

Les contributions amassées avec un règlement d'inclusion doivent être utilisées dans le cadre d'un programme de logements sociaux, abordables ou familiaux. Il est impératif de s'assurer que le financement des programmes du gouvernement du Québec permet un bon arrimage, particulièrement dans le cas de contributions en logements.



## Accélérer l'acquisition de terrains à des fins d'habitation sociale, communautaire et abordable pérenne

Le coût élevé du foncier et la rareté des terrains disponibles font en sorte qu'il est de plus en plus ardu et coûteux de développer des projets de logements sociaux, communautaires et abordables sur le territoire de la CMM. Plusieurs stratégies peuvent être considérées pour garantir la disponibilité de terrains voués au développement d'une offre d'habitation hors marché.

Il apparaît de plus en plus important que les municipalités soient en mesure d'influencer davantage le développement immobilier sur leur territoire, en ayant recours à diverses stratégies d'acquisition ou d'intervention foncières. Des outils à la disposition des municipalités existent, notamment la création d'une réserve foncière. Le [Répertoire de bonnes pratiques sur le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#), publié par la CMM en 2012, consacre une section à la question foncière.

Les gouvernements du Québec et du Canada possèdent des propriétés souvent avantageusement localisées. Une approche facilitant l'identification et la cession à prix avantageux de terrains et d'immeubles publics excédentaires à des fins de logement social et abordable aurait un important effet de levier sur le démarrage de nouveaux projets. Le gouvernement fédéral a lancé, il y a quelques années, l'Initiative des terrains fédéraux. Malgré un déploiement timide à ce jour, cette piste est une solution prometteuse à étendre à davantage de sites. Le gouvernement du Québec aurait tout intérêt à s'en inspirer.

Comme mentionné précédemment, les municipalités peuvent également adopter un règlement d'inclusion du logement social, abordable et familial. En vertu d'un tel règlement, une municipalité peut exiger d'un promoteur privé le développement d'un projet social clé en main sur une partie de ses terrains, la cession d'un terrain à des développeurs sociaux ou communautaires afin d'y construire des logements, ou encore le versement d'une contribution financière dans un fonds municipal destiné au développement du logement social permettant de soutenir ultérieurement l'acquisition de terrains.

Lorsque ces terrains sont avantageusement situés et que leur valeur est appelée à augmenter, il est difficile de les acquérir de gré à gré. L'expropriation peut alors être envisagée. Cet outil est cependant peu adapté actuellement aux capacités financières des municipalités, car les indemnités versées aux propriétaires expropriés sont mal encadrées par la loi et ne tiennent souvent pas suffisamment compte de la réglementation et des contraintes au développement. Une réforme de la loi sur les expropriations, qui obligerait toujours les municipalités à verser aux propriétaires la juste valeur marchande de leur bien immobilier, mais qui baliserait plus précisément l'indemnisation qui doit aussi être versée en plus, s'impose pour rendre les coûts de cette approche plus prévisibles. Les municipalités pourraient ainsi davantage recourir à ce mode d'acquisition, lorsque requis, pour permettre le développement de logements sociaux et communautaires.

Le droit de préemption, que le gouvernement du Québec a accordé à la Ville de Montréal en

2017, devrait être accordé à toutes les municipalités du Grand Montréal. Ce droit permet d'acheter en priorité certains immeubles ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la collectivité, notamment à des fins de logement social. La Ville s'en est prévaluée en identifiant par règlement les propriétés ciblées. Déjà, plusieurs terrains ont pu être achetés par l'entremise de ce droit, ce qui a facilité le développement de projets de logement social. Cet outil est un levier d'intervention majeur qui permet aux municipalités d'avoir une plus grande emprise sur la localisation des projets d'habitation sociale et communautaire, notamment dans l'optique de les implanter dans des secteurs en redéveloppement ou dans des quartiers prisés où la spéculation immobilière est forte.

D'autres solutions novatrices, dont les fiducies foncières, doivent enfin être examinées pour assurer la disponibilité de terrains dédiés au développement de logements sociaux et communautaires. La CMM entend participer à la réflexion collective à ce sujet et l'alimenter.

## PISTES D'ACTION

1. Œuvrer pour que les gouvernements s'engagent financièrement à assurer la réhabilitation et la pérennité du parc de logements sociaux et communautaires existant.
2. Veiller à ce que les gouvernements développent, maintiennent et financent des programmes permettant la réalisation, dans le Grand Montréal, de minimalement 3 000 logements sociaux et communautaires par année, durant dix ans.
3. Promouvoir la relance de la construction de logements sociaux publics (HLM).
4. Poursuivre les remboursements aux municipalités et aux OH de la contribution de base aux programmes gouvernementaux en LSC par l'entremise du Fonds métropolitain du logement social de la CMM.
5. Sensibiliser les ministères responsables à la nécessité d'assurer le financement des interventions de soutien communautaire et individuel requises par les ménages résidant dans des logements sociaux, communautaires ou abordables.
6. Favoriser la cession des propriétés publiques excédentaires à des fins de développement d'habitations sociales, communautaires et abordables pérennes, notamment dans les aires TOD.
7. Encourager l'adoption de règlements d'inclusion par les municipalités et s'assurer d'un financement gouvernemental soutenant de telles pratiques.
8. Promouvoir l'élargissement du droit de préemption à l'ensemble des municipalités.
9. Soutenir des modifications à la loi sur l'expropriation pour que les indemnités aux propriétaires soient mieux balisées, en les calculant sur la base de la juste valeur marchande d'une propriété et en tenant compte des contraintes réelles de son développement et de la réglementation en vigueur.
10. Mettre en place de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité, telles que les fiducies foncières d'utilité sociale et la possibilité de les arrimer aux programmes de subvention gouvernementaux.
11. Documenter et promouvoir les bonnes pratiques des municipalités en matière de logement social et abordable.

# Objectif 2.

## Préserver le parc de logements locatifs abordables privés existant et en accroître la taille

Près de 45 % de la population du Grand Montréal est locataire, et cette part atteint 80 % chez les ménages à faible revenu. Plus du quart des ménages locataires à faible revenu consacrent 30 % et plus de leur revenu brut à se loger, et ce constat reste le même sur l’île de Montréal, à Laval, à Longueuil ou dans les couronnes Nord et Sud. La très grande majorité d’entre eux logent sur le marché privé. Il importe donc de s’intéresser de près à l’abordabilité des logements locatifs privés.

Au cours des dernières années, les loyers ont augmenté plus rapidement que les revenus des ménages, réduisant ainsi la capacité d’accéder à un logement considéré abordable pour de nombreux locataires. Force est de constater que ces hausses surclassent également celles suggérées à titre indicatif par le Tribunal administratif du logement (TAL) du Québec. Ce phénomène a été accentué par de faibles taux d’inoccupation qui touchent plusieurs secteurs de la région. Divers facteurs, dont la pandémie, ont amené une certaine détente du marché locatif sur l’île de Montréal, mais dans le reste de la région, on constate une pénurie de logements locatifs privés.

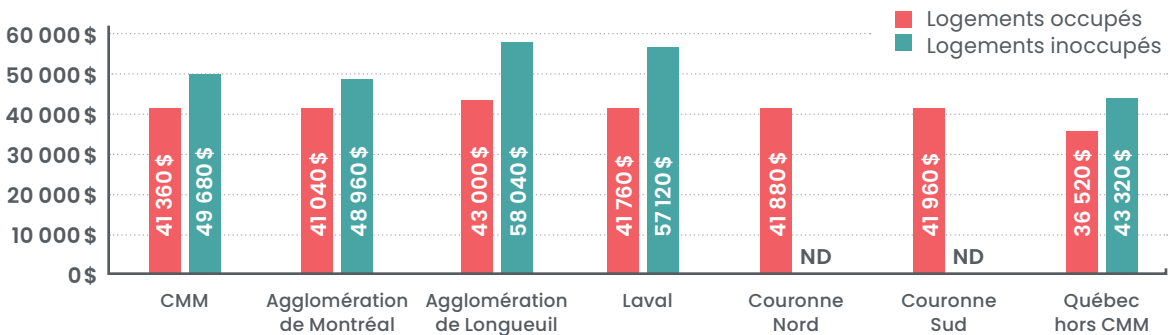
Depuis 2015, il y a une diminution quasi constante de la disponibilité des logements locatifs privés, quelle que soit la gamme de prix des loyers. La rareté est d’autant plus notable pour les logements les moins dispendieux et ceux de grande taille. Cela oblige plusieurs ménages à consacrer une trop grande part de leur budget pour se loger, ou encore à se contenter de logements inadéquats et parfois insalubres.

Les enjeux d’abordabilité ne concernent donc pas que les personnes à faible revenu. Ils affectent aussi une partie de plus en plus importante des ménages à revenu modeste ou moyen. L’accès à un logement abordable sur le marché privé, bien situé par rapport à son emploi, salubre et adapté à ses besoins, représente un défi grandissant.

Pour ceux à la recherche d’un nouveau logement, la situation est donc très problématique. Ainsi, l’écart moyen entre les logements de deux chambres occupés (934 \$ par mois) et ceux disponibles à la location (1142 \$ par mois) était de plus de 200 \$ dans le Grand Montréal en 2021.

FIGURE 1

Estimation du revenu brut minimal nécessaire à un ménage pour payer le loyer moyen d’un logement de deux chambres (occupé et inoccupé) sans consacrer plus de 30 % de son revenu pour se loger, secteurs de la CMM et QC hors CMM, 2021



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

Source : SCHL, Enquête sur le marché locatif 2020. Traitement : CMM, 2021.



## Assurer le respect des droits en matière de logement

Préserver l'abordabilité du parc locatif existant peut se traduire par diverses interventions, dont une protection accrue des droits des locataires pour contrer la discrimination et le harcèlement, ainsi qu'un encadrement efficace des hausses de loyers et des tentatives abusives de reprises de logement, dont les rénovictions.

Le gouvernement du Québec doit s'assurer que les institutions assurant le respect des droits au logement, soit le Tribunal administratif du logement, en premier lieu, mais également le ministère des Finances pour ce qui est de l'hébergement touristique, disposent des ressources suffisantes pour être en mesure de faire appliquer rigoureusement les règles déjà en vigueur.

La CMM a déjà demandé que la législation soit revue pour qu'il incombe aux propriétaires de prouver le bien-fondé d'une augmentation du loyer proposé, d'une reprise de logement ainsi que d'un projet de rénovation, d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation.

La création d'un registre des loyers, qui a été demandée par la CMM, est également une avenue à considérer sérieusement. Un tel registre faciliterait l'accès public aux données relatives aux loyers antérieurs. Ces informations sont parfois difficiles à obtenir sans la coopération du propriétaire, augmentant alors le risque que des locataires subissent des hausses abusives sans pouvoir se défendre efficacement et dans les délais prescrits.

Avant la pandémie, la location de logements à court terme, destinés à une clientèle de passage, a pris de l'ampleur et a retiré de la location traditionnelle à long terme des milliers de logements dans les grandes métropoles. Le Grand Montréal n'a pas échappé à cette tendance : au troisième trimestre de 2021, 10 900 logements ou chambres du Grand Montréal ont été annoncés sur les principaux sites web de location à court terme que sont Airbnb et VRBO. Dans certains cas, ces locations contrevenaient aux règles en vigueur. Il faudra veiller à ce que ces règles soient respectées avec le retour des touristes, des étudiants étrangers et des résidents non permanents.

**Avant la pandémie, la location de logements à court terme, destinés à une clientèle de passage, a pris de l'ampleur et a retiré de la location traditionnelle à long terme des milliers de logements dans les grandes métropoles.**

## Favoriser la rénovation du parc tout en préservant l'abordabilité

Plusieurs immeubles constituant le parc locatif privé doivent faire l'objet de travaux de rénovation. Ces travaux sont, dans bien des cas, essentiels pour améliorer la salubrité des logements, leur confort et leur efficacité énergétique.

Toutefois, la façon d'amortir le coût de ces travaux oppose les groupes de locataires et les représentants des propriétaires. Deux positions s'affrontent et, de prime abord, elles paraissent irréconciliables. D'un côté, plusieurs propriétaires déplorent le fait que l'amortissement de ces travaux s'étend sur plusieurs décennies si les hausses de loyers, comme recommandé par le TAL, sont respectées. Cette situation freine la réhabilitation du parc. De l'autre côté, des locataires déplorent le fait que plusieurs propriétaires ne respectent pas leur obligation d'offrir un logement sain ou qu'ils profitent de travaux de rénovation pour augmenter les loyers de façon abusive.

Cette impasse sur l'amortissement des coûts des travaux de rénovation devra un jour être dénouée.





## Augmenter l'offre de logements locatifs privés abordables

Il faut aussi assurer un accroissement de l'offre de logements locatifs abordables sur le marché privé.

Le gouvernement fédéral poursuit de tels objectifs dans le cadre de programmes instaurés avec la Stratégie nationale sur le logement, notamment l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL) et le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL), mais les résultats à ce jour sont mitigés, tant sur le plan de l'abordabilité que du volume de projets réalisés.

## Sortir des logements du marché pour une abordabilité pérenne

L'acquisition de logements locatifs abordables par des organismes à but non lucratif ou par des sociétés acheteuses afin de les sortir du marché est une stratégie qui a fait ses preuves. Cette stratégie doit être davantage déployée avec l'aide des municipalités, mais aussi des gouvernements. À court terme, ces interventions n'augmentent pas le nombre de logements abordables. L'impact à long terme peut toutefois être significatif alors que ces loyers sont augmentés de façon plus modérée que ceux offerts sur le marché. Le temps permet ainsi de créer une abordabilité.

Ainsi, bon nombre d'immeubles achetés par des OBNL il y a une vingtaine d'années, parfois avec très peu d'aide financière publique, offrent aujourd'hui des loyers beaucoup plus bas que les loyers médians, et ce, dans des quartiers ou des secteurs revitalisés et ayant subi des hausses de loyers importantes. Ce type d'intervention ajoute ainsi à l'éventail de mesures et contribue à une offre locative abordable intermédiaire entre le logement social traditionnel et le logement locatif privé.

Avec le temps, ces propriétés prennent de plus en plus de valeur, ce qui permet de générer une équité, laquelle peut servir à acquérir de nouvelles propriétés sans avoir nécessairement recours à des fonds publics. Un programme de financement public conçu à cette fin pourrait aider à recourir davantage à cette approche.

Le gouvernement du Québec a aussi fait un premier pas dans cette direction, alors que le PHAQ, lancé en 2022, élargit le soutien au développement du logement abordable au secteur privé. De telles initiatives peuvent faire partie de l'éventail de solutions en habitation, mais on doit s'assurer que les logements construits sont suffisamment abordables, et ce, à long terme. Par ailleurs, le financement de logements abordables privés ne devrait en aucun temps se faire au détriment du financement de logements sociaux et communautaires.

## Des outils municipaux à utiliser, d'autres à développer

Bien qu'une grande partie des interventions sur le parc locatif relèvent du gouvernement du Québec et du gouvernement du Canada, les municipalités disposent tout de même de plusieurs outils qu'elles peuvent mettre à contribution selon les objectifs et les réalités particulières de chacune.

Elles peuvent notamment réglementer les conversions de logements locatifs en copropriété, ou encore contrôler les agrandissements ou subdivisions de logements qui peuvent contribuer à l'érosion du parc locatif et, dans certains cas, servir de prétexte afin d'évincer des locataires et d'augmenter plus rapidement les loyers.

D'autres avenues réglementaires pourraient aussi être explorées. Le pouvoir d'assujettir

l'octroi d'un permis de construction à certains critères d'inclusion de logement social, abordable ou familial pourrait possiblement être étendu pour également couvrir des permis de rénovation ou pour la transformation de logements existants. Le permis pourrait alors être conditionnel à certaines exigences d'abordabilité (hausse de loyers) ou de maintien de la tenure locative, par exemple.

L'instauration d'un zonage qui intervient sur la tenure locative serait aussi un outil intéressant à ajouter au coffre des municipalités. Le zonage locatif est en effet utilisé ailleurs au Canada, notamment en Colombie-Britannique, afin d'assurer un certain seuil minimal de logements

locatifs dans des secteurs ciblés. Le contexte juridique québécois limite actuellement le recours à un tel outil, mais des représentations pourraient être menées auprès du gouvernement du Québec afin que des changements législatifs soient apportés.

Une autre façon d'augmenter l'offre de logements locatifs abordables est de favoriser le logement accessoire, qui peut prendre la forme d'un pavillon-jardin, d'un logement parental ou d'un studio. Ce modèle de densification douce peut satisfaire les besoins de personnes seules, d'étudiants, de travailleurs temporaires, de personnes âgées, de nouveaux arrivants, etc.

## PISTES D'ACTION

12. Soutenir la construction annuelle de 9000 logements abordables privés, notamment en mode locatif, et garantir leur abordabilité à long terme.
13. Promouvoir des mesures protégeant le droit au logement par un meilleur encadrement du marché locatif privé, permettant notamment de contrer l'augmentation abusive des loyers, les « rénovictions », l'insalubrité, la discrimination et le harcèlement.
14. Favoriser l'acquisition d'immeubles de logements à loyers abordables existants par des OBNL, des coopératives ou des Offices d'habitation afin de les préserver de façon permanente.
15. Explorer l'utilisation de nouveaux outils par les municipalités, comme le zonage locatif.





## Objectif 3.

### Favoriser l'accès à la propriété des ménages à revenu modeste et moyen

La propriété immobilière est un idéal poursuivi par de nombreux ménages. La hausse fulgurante des prix de l'immobilier au cours de la dernière décennie, et de façon encore plus marquée pendant les récentes années de pandémie de COVID-19, rend toutefois cet idéal moins accessible alors que les revenus de la plupart des ménages augmentent moins vite que les prix.

En effet, si la montée des prix peut être vue d'un bon œil par ceux qui possèdent déjà des actifs immobiliers, il en va autrement de ceux qui aspirent aujourd'hui à y accéder. Cela tend à créer une iniquité entre les générations, mais risque également d'accentuer les inégalités sociales. Certains premiers acheteurs bénéficient d'un soutien financier familial, notamment pour aider à la mise de fonds, mais cette chance n'est pas donnée à tous, avantageant grandement les ménages provenant de familles plus fortunées.

Cela peut entraîner plusieurs conséquences, dont le surendettement pour certains ou l'achat dans des localisations plus excentrées pour d'autres. De jeunes ménages et de petits salariés doivent en outre retarder leur projet, notamment pour amasser les fonds nécessaires, ce qui peut alors engorger certains segments du marché locatif, ralentissant ainsi la chaîne de vacance des logements avec des répercussions sur la rareté de logements abordables pour des ménages avec des revenus plus limités.

Ce désir individuel et collectif d'accéder à la propriété, qui est fortement ancré dans notre société, ne peut être ignoré. Au Canada, les gouvernements ont traditionnellement toujours soutenu l'accès à la propriété par différentes mesures fiscales. Parmi les mesures existantes, notons les crédits d'impôt offerts par les gouvernements à l'achat d'une première propriété ainsi que la possibilité d'utiliser ses REER (RAP) pour une mise de fonds. L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet, quant à elle, à certaines conditions, d'acquérir une

propriété avec une mise de fonds de seulement 5 %. Tout récemment, le gouvernement fédéral a annoncé la création d'un nouvel outil, le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP), qui offre aux acheteurs d'une première maison la possibilité d'épargner jusqu'à 40 000 \$.

Les municipalités peuvent aussi agir par l'entremise de crédits de taxes ou de subventions destinés aux premiers acheteurs. Ces mesures doivent être évaluées régulièrement et, au besoin, bonifiées de façon à s'assurer qu'elles demeurent toujours en phase avec le marché.

Le gouvernement fédéral explore par ailleurs des mécanismes qui permettraient éventuellement à des locataires de devenir propriétaires de leur logement lorsque leur situation financière le permet. Ce concept, qui est théoriquement intéressant, risque toutefois d'être difficile à implanter à grande échelle. Cela dit, une diversité de stratégies reste toujours pertinente, et la CMM entend contribuer aux réflexions sur de telles innovations.

L'ensemble de ces interventions en matière d'accès à la propriété ont toutefois tendance à stimuler la demande sans agir sur l'offre. Cette demande sans cesse stimulée contribue à la rareté, aux surenchères et à la hausse perpétuelle des prix. À long terme, cette pénurie stimule davantage l'augmentation des prix et reporte le problème sur les générations suivantes, en plus d'exiger la bonification des mesures publiques pour appuyer l'accès à la propriété, ce qui résulte en un coût collectif encore plus élevé.

Une réflexion en profondeur sur les mesures d'accès à la propriété s'impose, et ce, pour tous les paliers gouvernementaux. Les mesures publiques servant à l'accès à la propriété devraient être analysées et améliorées dans l'optique d'une plus grande abordabilité à long terme du marché immobilier, notamment dans les régions métropolitaines, où les hausses de prix ne cessent de s'accélérer.



Le constat est clair dans le Grand Montréal, mais également ailleurs au Canada : l'offre ne parvient pas à satisfaire la demande et à assurer une croissance des prix davantage arrimée à la croissance de la capacité à payer des ménages. Cette pénurie se constate pour tous les modes de tenure, comme on peut le remarquer aussi sur le marché locatif. L'enjeu de l'insuffisance de l'offre est abordé plus amplement à l'orientation 2.

S'il est complexe de réellement influencer les prix des propriétés, qui dépendent de multiples facteurs sur lesquels l'emprise au niveau métropolitain est limitée, il existe tout de même des pistes de solutions à explorer. L'augmentation de l'offre de propriétés abordables vient au premier plan de ces stratégies.

**Il faut poursuivre les efforts de densification réfléchie amorcés depuis plusieurs années alors que déjà, la tendance est à construire de moins en moins d'unifamiliales et davantage de typologies plus denses.**

Il est reconnu que les propriétés les plus abordables sur le marché (à coût foncier égal) se situent en général parmi les formes d'habitation les plus denses, car elles consomment moins d'espace par unité que les maisons unifamiliales détachées et permettent de réduire les coûts de construction unitaire par des économies d'échelles.

Il faut donc poursuivre les efforts de densification réfléchie amorcés depuis plusieurs années, alors que déjà, la tendance est à construire de moins en moins d'unifamiliales et davantage de typologies plus denses. Il est nécessaire de faire des choix judicieux en termes de densification et de typologies d'habitation dans les nouveaux développements résidentiels, à la fois pour atteindre des objectifs d'abordabilité à long terme, de qualité de vie et de développement durable du territoire.

Cependant, les efforts pour augmenter l'offre pourraient encore prendre quelques années avant d'infléchir la tendance, ce qui ne règlera

pas les enjeux de surchauffe à court terme. C'est pourquoi la CMM invite les gouvernements à déployer des mécanismes de protection des consommateurs, notamment dans les processus de ventes sur le marché, afin de réduire les risques liés aux surenchères et aux offres à l'aveugle. Un resserrement des règles fiscales entourant les flips immobiliers, les grandes sociétés d'investissements immobilières et les acheteurs étrangers pourrait aussi aider à atténuer la spéculation et la hausse rapide des prix.

### Des formules hors marché à développer

Un autre moyen d'augmenter l'offre de propriétés abordables est d'accorder plus de place aux formules d'accès à la propriété hors marché, telles que les coopératives de propriétaires et les fiducies foncières.

Les coopératives de propriétaires s'inspirent des coopératives d'habitation en mode locatif, mais peuvent rejoindre une autre clientèle, celle qui aspire à être propriétaire. Elles permettent en outre la mutualisation de certains coûts, mais également la réduction de la spéculation à la revente. Elles permettent une séparation de la propriété du sol et des immeubles ou des logements. Seuls les immeubles ou les logements sont alors vendus, ce qui réduit le prix à l'achat, mais limite aussi la spéculation sur la revente des terrains, considérant qu'elles demeureront de propriété collective, dans le respect de leur mission.

Les fiducies foncières, peu présentes au Québec, sont une autre approche qui s'avère fort utile ailleurs dans le monde afin de maintenir et de développer des habitations abordables pérennes. Les fiducies foncières sont généralement des organismes à but non lucratif à qui l'on confie la mission de conserver perpétuellement ou encore à long terme des terrains à des fins particulières, comme des habitations. Au Québec, le Code civil permet de créer des fiducies foncières d'utilité sociale. Elles peuvent notamment acquérir des terrains et des immeubles. Cette approche présente un potentiel intéressant pour contribuer à l'acquisition et au maintien de l'abordabilité de propriétés. Cependant, son déploiement nécessite une compréhension accrue de leur rôle et de leurs pouvoirs, et ce, par les différents

acteurs en habitation, à commencer par les gouvernements, qui devront alors s'assurer d'un arrimage avec les programmes de financement en habitation.

Encore marginal au Québec, ce modèle est davantage implanté dans d'autres pays, notamment aux États-Unis et en France. À Burlington, par exemple, près de 20 % du parc immobilier résidentiel relève d'une fiducie foncière communautaire. En France, plusieurs municipalités ou organismes métropolitains, tel le Grand Lyon, soutiennent directement le développement de fiducies foncières pour développer la propriété abordable.

La fiducie foncière pourrait notamment être utilisée par une municipalité en lui cédant des terrains en vertu d'emphytéose ou d'entente superficielle avec des exigences d'abordabilité relatives aux habitations qui y seraient érigées et vendues. Cette approche ne remplace pas la nécessité que des fonds publics soutiennent adéquatement l'acquisition de terrains. Elle peut en revanche s'avérer complémentaire

pour en assurer la gestion et y développer des logements qui resteront abordables à long terme, dans différents spectres du *continuum* de l'habitation, qu'ils soient à vocation sociale ou en accession à la propriété.

Les modèles de la coopérative de propriétaires et de fiducie foncière reposent en général sur le principe de la capitalisation partagée. En partant du principe que la plus-value foncière d'une propriété à la revente n'est pas que le fruit d'efforts individuels des propriétaires, mais aussi le résultat d'investissements et de politiques publiques améliorant la qualité de vie et l'attractivité des milieux de vie, et donc des propriétés résidentielles, certains considèrent qu'il est légitime de collectiviser une partie de cette plus-value. Ce partage de la capitalisation peut alors être réinvesti pour des objectifs communs, tel que le développement de nouveaux logements abordables. Déployés à une grande échelle et sur une longue période, de tels modèles pourraient favoriser une plus grande abordabilité pérenne d'une partie du parc immobilier privé.

# PISTES D'ACTION

- 16. Mettre en place des mesures pour limiter la surchauffe du marché immobilier, notamment en favorisant l'augmentation de l'offre de propriétés abordables.
- 17. Encourager des modèles innovants d'accès à la propriété favorisant une abordabilité à long terme (ex : coop de propriétaires, fiducies foncières, capitalisation partagée).
- 18. Explorer l'intérêt de mettre en place des nouvelles mesures tels de nouveaux mécanismes fiscaux et des modulations des droits de mutation.





# ORIENTATION 2

Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs de la population

Crédit photo : Habitation Louise-Beauchamp — Laval

## ORIENTATION 2

### Développer une offre résidentielle suffisante, diversifiée et adaptée pour répondre aux besoins évolutifs de la population

En 2041, la population du Grand Montréal devrait atteindre 4,6 millions d'habitants. Il s'agit d'une croissance de plus de 500 000 personnes ou de 243 000 ménages.

Pour répondre à cette croissance, l'offre en logements devra avoir des formes multiples et diversifiées, et être adaptée aux besoins variés et aux différents revenus des ménages. Elle devra en même temps permettre de préserver les milieux naturels, les terres agricoles et le patrimoine.

Or, le défi est de taille. La conjoncture actuelle démontre une rareté de logements dans plusieurs segments du marché de l'habitation, dont celui des logements locatifs abordables (abordé dans l'Orientation 1) et celui des logements privés disponibles à la vente. Dans un cas comme dans l'autre, la pénurie se chiffre à plusieurs dizaines de milliers de logements.

Cette pénurie a entraîné d'importantes difficultés pour plusieurs ménages à trouver un logement locatif. Elle a aussi créé un déséquilibre important entre la capacité d'achat des ménages et les prix de vente : au cours des dix dernières années, le prix de vente des logements a augmenté de 90 %, contre 40 % pour le revenu médian des ménages, avec pour conséquence un recul de la capacité d'achat.

L'augmentation de l'offre de logements dans l'ensemble du *continuum* de solutions résidentielles est donc essentielle pour éviter une pression démesurée sur le prix des logements locatifs et privés. Une attention particulière devra ainsi être accordée à l'abordabilité de l'offre développée.

Les habitations développées pour accompagner la croissance démographique projetée devront également répondre aux grandes tendances démographiques : le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages et une croissance démographique qui repose sur l'immigration. Ces tendances sont appelées à se poursuivre et à s'accroître au cours des prochaines années. Les nouvelles habitations devront aussi répondre aux différents parcours résidentiels de la population.

Une trajectoire résidentielle est la succession de logements occupés par un individu. Cette succession de logements est influencée à la fois par les événements de la vie, les ressources disponibles et les contraintes de l'environnement. Dans une optique de planification, il faut

faire en sorte que les ménages qui souhaitent demeurer sur le territoire de la CMM puissent le faire. Il faut éviter que les ménages, faute d'une offre adéquate, aient à se déplacer hors de la CMM pour trouver une réponse à leurs attentes et à leur capacité à payer.

Les ménages, peu importe leur groupe d'âge ou leurs caractéristiques communes, ne sont pas des groupes homogènes. Ils ont des besoins et des aspirations résidentiels variés, tant en raison de leur situation économique, de leur état de santé, de leurs valeurs, de leurs réseaux sociaux, de leurs lieux d'emploi et d'études, que de leurs préférences. L'offre, essentiellement développée par le secteur privé, tente normalement de répondre à cette diversité de besoins.

Au cours des 20 dernières années, le marché de l'habitation a été marqué par la prédominance de constructions à plus forte densité et par le recul de la maison individuelle. Cette situation a été observée dans tous les secteurs du Grand Montréal. Cette densification de l'offre d'habitation est conditionnée par la demande, mais aussi par la diminution des espaces disponibles au développement résidentiel et par l'augmentation du prix du foncier. La présence accrue de grands investisseurs sur le marché de l'immobilier résidentiel a également exercé une influence, ces derniers favorisant le développement de projets de plus grande envergure avec un rendement plus important, tels que des projets de tours de copropriétés ou de multiplex locatifs.



Les transformations démographiques et les tendances du marché de l'habitation font en sorte que la densification urbaine sur le territoire se poursuivra. La CMM travaille avec ses partenaires à la mise en place d'outils réglementaires favorisant une densification réfléchie du territoire. Modulée et convi-

viale, la densification fait partie des solutions résidentielles pour loger convenablement la croissance de la population à venir (voir l'Orientation 3). La population du Grand Montréal doit toujours être en mesure de trouver un logement adapté à ses besoins, lesquels évoluent tout au cours d'une vie.

## ENCADRÉ 6 QUELQUES FAITS SAILLANTS TIRÉS DU PORTRAIT MÉTROPOLITAIN DE L'HABITATION : LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

### État de la situation

- ◆ Une hausse de la proportion des ménages d'une personne, une baisse de celle des couples avec enfants et la présence croissante de populations immigrantes dans tous les secteurs de la région;
- ◆ 45 % des ménages de la région sont locataires, une proportion qui tend à se stabiliser, voire à augmenter;
- ◆ Un vieillissement des ménages qui devrait favoriser le marché du locatif, notamment les résidences pour personnes âgées;
- ◆ Une structure d'âge relativement similaire dans chacun des secteurs, mais un vieillissement des ménages plus rapide hors de l'île de Montréal.

### Projections

- ◆ Une croissance projetée de 150 000 nouveaux ménages d'ici 10 ans, et de 243 000 d'ici 2041;
- ◆ Une croissance qui repose sur l'immigration internationale, dans les secteurs centraux, et sur la migration intramétropolitaine, dans les couronnes;
- ◆ Cependant, en raison du vieillissement des ménages, 65 % de leur croissance d'ici 2041 devrait se faire dans le groupe de 75 ans et plus.



# Objectif 4.

## Accroître l'offre résidentielle et veiller au bon état du parc

Au cours des dernières années, la demande en logement – influencée par plusieurs facteurs socioéconomiques tels que la croissance démographique, le taux d'emploi, les revenus des ménages, les taux d'inoccupation des logements locatifs et les taux hypothécaires – a été soutenue et a dépassé l'offre. Ce marché déséquilibré réduit l'abordabilité en général et s'exprime plus particulièrement par une augmentation importante de la valeur des propriétés et par une rareté de logements locatifs abordables.

Comme mentionné précédemment, il est estimé que 243 000 nouveaux ménages s'établiront dans le Grand Montréal. L'offre résidentielle devra donc être augmentée pour résorber le déficit et combler les besoins à venir.

En considérant l'ensemble des tendances observées actuellement, il est anticipé que le stock de logements à construire au cours des 10 à 20 prochaines années sera majoritairement constitué d'immeubles plus denses, tant en location qu'en copropriété. Une forte proportion sera destinée aux aînés.

Depuis le début des années 2000, le marché de l'habitation s'est rapidement transformé dans la région pour se réorienter vers la construction à plus forte densité. La proportion de maisons individuelles dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles de la région est passée de 50 % au début des années 2000, à environ 7 % en 2021.

Il faut aussi s'assurer de maintenir le parc résidentiel existant en bon état afin que l'offre demeure attractive.

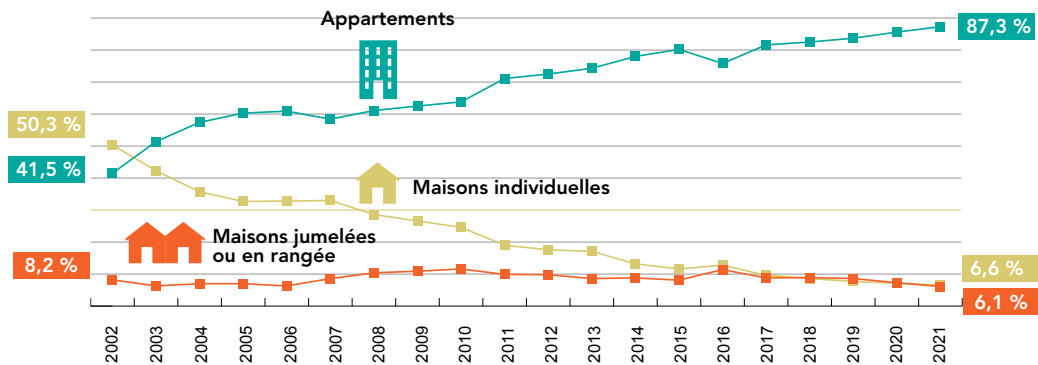
### ENCADRÉ 7 QUELQUES FAITS SAILLANTS TIRÉS DU PORTRAIT MÉTROPOLITAIN DE L'HABITATION : LES TENDANCES EN CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

#### Les développements récents du parc résidentiel

- ◆ Près de 24 000 nouveaux logements construits annuellement dans la région depuis 2016;
- ◆ Près des deux tiers des nouveaux logements sont maintenant locatifs;
- ◆ Un marché résidentiel principalement actif dans la construction à plus forte densité et près du tiers des nouveaux logements situés en tours d'habitation.

FIGURE 2

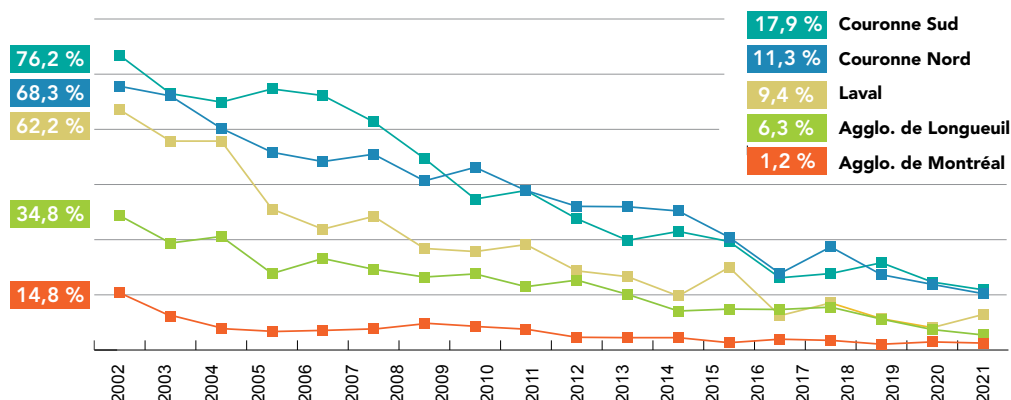
#### Proportion de mises en chantier de logements par typologie de logements, CMM, 2002-2021



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

FIGURE 3

### Part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements mis en chantier par secteur de la CMM, 2022 à 2021



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

### Une meilleure réactivité de l'offre à la demande

S'il existe actuellement un consensus face au manque d'offre, les moyens à prendre pour rééquilibrer le marché et réduire la pression sur les prix font davantage l'objet de débats. De multiples facteurs entrent effectivement en ligne de compte.

Une meilleure compréhension des facteurs qui limitent l'offre est pertinente. Plusieurs acteurs s'y intéressent d'ailleurs, dont la SCHL, qui a récemment entrepris des travaux visant à mesurer quel niveau d'offre optimal permettrait d'assurer une abordabilité du marché.

Il importe donc de mieux comprendre l'ensemble des facteurs et des points de vue à cet égard. Il sera ainsi possible de mieux identifier les stratégies les plus porteuses et les plus consensuelles, tant pour augmenter l'offre, que pour assurer un encadrement adéquat du développement immobilier. Le tout, avec pour objectif de répondre adéquatement aux besoins en logements de l'ensemble de la population.

La CMM est consciente que cette proposition de mise en branle d'un vaste chantier pour augmenter l'offre de logements s'inscrit dans un contexte où existent des enjeux en matière de qualification et de rareté de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction ainsi que des hausses importantes des coûts de construction et des difficultés d'approvisionnement, dans certains cas.

Les municipalités ont néanmoins un rôle à jouer à cet égard afin de s'assurer que l'offre puisse se développer partout à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation métropolitain, plus particulièrement dans des secteurs stratégiques, attractifs et bien pourvus en services, en particulier en transport collectif (voir l'orientation 3). La planification du territoire et les outils d'urbanisme, notamment le zonage, doivent permettre de maximiser les possibilités de développements résidentiels, par exemple en identifiant clairement les quartiers à densifier, les espaces à requalifier, puis en optimisant les processus d'approbation des projets, sans sacrifier leur qualité, leur insertion et leur acceptabilité.

La CMM peut contribuer à la concertation des acteurs en favorisant les échanges et la

promotion des meilleures pratiques, notamment les initiatives municipales porteuses. Une plus grande harmonisation des processus et des réglementations municipales, dans le respect de l'autonomie et des particularités de chacune, pourrait ainsi faciliter le développement des projets, tant sociaux, communautaires que privés.

Les gouvernements supérieurs peuvent aussi jouer un rôle important afin de soutenir les municipalités qui travaillent à la consolidation urbaine et au développement d'une offre de logements adéquate et diversifiée. Des programmes devraient être développés pour appuyer les municipalités en facilitant le développement de l'offre en logement tout en respectant des critères de développement durable et de densification. Le gouvernement fédéral a récemment dévoilé de nouvelles mesures allant en ce sens. Il sera important d'en suivre l'évolution et les retombées.

Ces mesures vont, bien sûr, de pair avec une planification réfléchie et intelligente de la densification, telle que proposée à l'Orientation 3, de façon que l'augmentation de l'offre soit aussi un vecteur d'amélioration des milieux de vie.

### Le maintien en bon état du parc existant

Le niveau d'entretien d'un immeuble résidentiel est l'un des facteurs influant sur la salubrité d'un logement, soit sur le fait qu'un logement soit habitable de façon saine et sécuritaire. Toutefois, la salubrité d'un logement repose

également sur un ensemble d'autres facteurs, dont la présence de contaminants chimiques dans l'environnement intérieur (plomb, radon, amiante, etc.), la qualité de l'air (moisissures, humidité excessive, etc.), la présence d'animaux ou d'insectes indésirables (rongeurs, coquerelles, punaises, etc.) et les habitudes des occupants (fumée de tabac dans l'environnement, etc.).

La région compte 106 500 logements qui nécessitent des réparations majeures. Ceux-ci représentent 6,6 % des logements de la région. C'est dans le marché du locatif que l'on retrouve le plus grand nombre de logements nécessitant des réparations majeures, soit 58 300, ce qui représente 8 % de l'ensemble des logements locatifs. Plus d'un tiers (38,2 %) de ces logements sont habités par des ménages à faible revenu.

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

Ainsi, en plus d'accélérer le développement de l'offre, il faut augmenter les efforts afin d'encourager la restauration de ces quelque 100 000 logements, qui réduisent d'autant plus l'offre résidentielle de qualité et attractive. Les gouvernements doivent offrir des incitatifs financiers suffisants pour encourager la rénovation résidentielle, particulièrement pour le parc locatif, et ce, dans un souci de maintien dans les lieux des locataires et de préservation de l'abordabilité.

## PISTES D'ACTION

19. Approfondir notre compréhension des facteurs qui ne nous permettent pas l'atteinte d'une offre optimale, en collaboration avec les partenaires.
20. Favoriser la concertation entre les acteurs en habitation afin d'accroître l'offre résidentielle de façon optimale.
21. Optimiser la réglementation et les processus d'approbation des projets résidentiels.
22. Réunir les partenaires pour dénouer l'impasse qui semble exister entre l'amortissement des coûts de réhabilitation du parc locatif par les propriétaires et la préservation de l'abordabilité des loyers.
23. Veiller à ce que des incitatifs financiers gouvernementaux suffisants encouragent la rénovation résidentielle et que les municipalités disposent des pouvoirs adéquats pour prévenir l'insalubrité.
24. Accompagner les municipalités dans le développement d'un nombre suffisant de logements, par la diffusion d'analyses fines des données et par les projections les plus récentes.



# Objectif 5.

## Développer une offre résidentielle diversifiée et adaptée

La population a des besoins diversifiés qui évoluent à travers différentes étapes du cycle de vie. La trajectoire résidentielle des ménages est étroitement liée aux événements de la vie (études, emplois, enfant(s), etc.). Les choix résidentiels résultent d'un arbitrage entre les ressources disponibles et les contraintes.

Un parcours typique consiste en une succession de résidences : résidence parentale, colocation, propriété, hébergement avec accompagnement. Il existe toutefois bien des variantes à ce parcours, puisque plusieurs personnes s'attardent plus ou moins longtemps à certaines de ces étapes de la vie, alors que d'autres ne connaîtront jamais certaines d'entre elles. Par exemple, l'accession à la propriété sera fortement déterminée par le revenu du ménage. Certaines personnes âgées ne transiteront pas en hébergement pour personnes en perte d'autonomie. Au-delà du revenu, les ménages ont des besoins forts divers selon leurs caractéristiques.

L'évolution sociodémographique des prochaines décennies sera fortement marquée par le poids démographique grandissant des populations âgées, amenant de nécessaires adaptations à l'aménagement des milieux de vie et du parc résidentiel actuel et de celui à se construire au cours des dix à vingt prochaines années. D'ici 2041, 65 % de la croissance des ménages se fera dans le groupe des 75 ans et plus. Ainsi, alors que le nombre global de ménages devrait augmenter de 243 000, le nombre des ménages de 75 ans et plus devrait augmenter de 159 000.

Une autre tendance lourde réside dans la proportion de ménages formés de personnes seules ou de couples sans enfant, qui est appelée à augmenter. Une attention doit également être accordée aux besoins des familles et des nouveaux arrivants.

**D'ici 2041, 65 % de la croissance des ménages se fera dans le groupe des 75 ans et plus. Ainsi, alors que le nombre global de ménages devrait augmenter de 243 000, le nombre des ménages de 75 ans et plus devrait augmenter de 159 000.**

De plus en plus, le design universel dans la conception des habitations devra être privilégié de manière à faciliter l'équité et l'inclusion de l'ensemble des individus, qu'ils soient touchés ou non par une incapacité temporaire ou permanente.

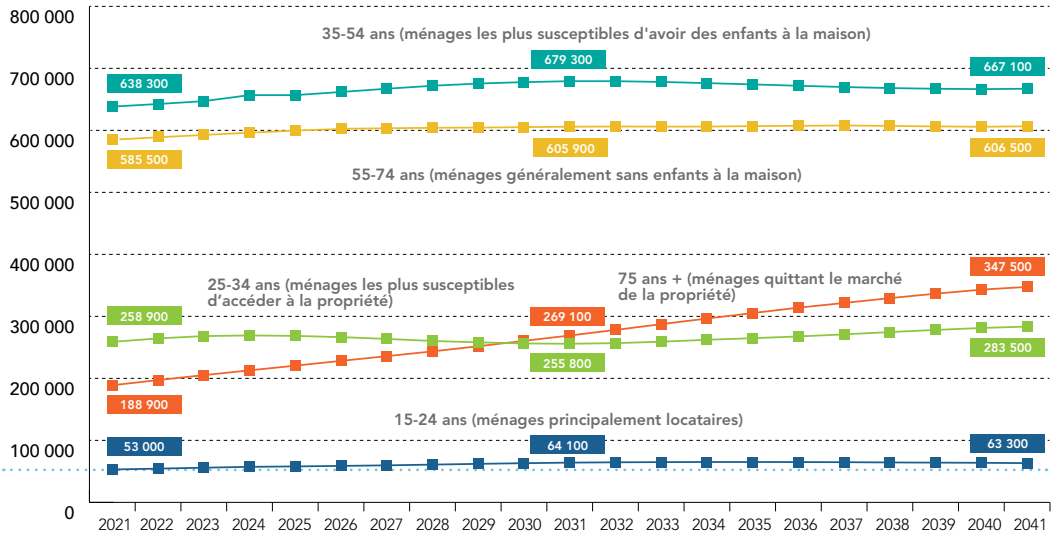
En plus de développer des habitations en nombre suffisant, une adéquation devra être recherchée entre leur forme, leur localisation et les besoins multiples et diversifiés de la population, et ce, à tous les stades de la vie.

### ENCADRÉ 8 Note au lecteur

Les catégories de ménages traitées dans cette section peuvent se chevaucher. Autrement dit, ces catégories ne sont pas exclusives. Les limitations fonctionnelles peuvent survenir à toute étape de la vie, indépendamment de l'âge et de la forme du ménage. Par exemple, les nouveaux arrivants sont également des familles, des couples, des personnes seules, etc. Sur l'ensemble d'une trajectoire résidentielle, un individu fait successivement partie de plusieurs ménages, passant ainsi d'une catégorie de ménage à une autre, par exemple lorsqu'il quitte le nid familial.

FIGURE 4

Évolution du nombre de ménages dans la CMM, selon le groupe d'âge du ménage, 2021 à 2041



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

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



## Des ménages de plus petite taille composés de personnes seules et de couples sans enfants

Une tendance lourde qui touche la composition des ménages dans la région est l'augmentation rapide du nombre de ménages composés d'une seule personne et la diminution de la proportion de ménages composés d'un couple avec enfants. Ces deux phénomènes s'expliquent en grande partie par le vieillissement de la population (augmentation des ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial, décès du conjoint, etc.), mais également par certaines transformations sociales (plus grande acceptation sociale de la vie en solo, augmentation des séparations et des divorces, etc.). Dans le Grand Montréal, 65 % des ménages sont composés de deux personnes ou moins, et cette proportion est appelée à croître.

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

À l'extérieur de l'île de Montréal, les ménages composés d'un couple sans enfants sont en forte proportion propriétaires d'un logement en propriété absolue (71 %). À noter que plus des deux tiers (69 %) des ménages composés d'un couple sans enfants demeurant hors de l'île de Montréal sont âgés de 55 ans et plus et sont donc susceptibles d'être des couples dont les enfants ont maintenant quitté la maison. Sur l'île de Montréal, les ménages composés d'un couple sans enfants sont souvent plus jeunes (56 % ont plus de 55 ans) et sont dans une moins forte proportion propriétaire d'un logement en propriété absolue (38 %).

Les projets immobiliers s'adaptent à cette situation en incluant notamment davantage de logements de petite taille dans les projets résidentiels et en faisant une part plus importante au mode locatif.

## Le vieillissement de la population : une tendance lourde

D'ici 2041, 65 % de la croissance des ménages se fera dans le groupe des 75 ans et plus. La population vit de plus en plus longtemps, souvent en santé, ce qui signifie que davantage de ménages âgés demeurent propriétaires et repoussent leurs projets de déménager dans des résidences pour aînés. Malgré ce fait, le vieillissement de la population fera en sorte que de nombreux ménages quitteront progressivement le marché de la propriété pour se diriger vers des logements locatifs, notamment des résidences pour aînés.

L'offre d'habitation pour aînés est toutefois constituée d'un spectre diversifié de solutions résidentielles et d'hébergement qui évolue notamment en fonction de l'autonomie des personnes, mais aussi de leur capacité financière. L'ensemble de ces solutions sont nécessaires pour offrir une diversité de choix aux aînés et favoriser le maintien des personnes dans les communautés où elles sont enracinées, ce qui est souvent la volonté première des aînés.

### Le maintien à domicile

Un moyen pour contrer la défavorisation et l'exclusion des aînés est de miser davantage sur le maintien à domicile, qui représente le désir d'une majorité. Le vieillissement sur place évite le déracinement. Il permet aux personnes de vieillir dans le quartier où ils vivent depuis longtemps et auquel ils sont attachés, dans lequel ils ont leurs repères et leurs réseaux.

Des investissements majeurs du gouvernement du Québec dans les soins et services à domicile s'imposent donc afin que cette solution s'implante davantage dans le paysage québécois, et donc du Grand Montréal.

### Les résidences pour personnes âgées

En 2021, environ 17 % des aînés de 75 ans et plus dans le Grand Montréal vivent en résidences pour personnes âgées, ce qui est relativement plus élevé qu'ailleurs au Canada (6 %). Dans le Grand Montréal, environ 53 500 personnes vivent

dans les 312 résidences pour personnes âgées. Considérant que le nombre de personnes de 75 ans et plus devrait doubler dans la région d'ici 2041, la demande pour ce type d'habitation pourrait fortement augmenter.

Par ailleurs, il faut souligner l'évolution du modèle des RPA. La taille des projets est de plus en plus grande. Certaines résidences de plus petites tailles, quant à elles, ferment en raison du resserrement des règles gouvernementales qui imposent des coûts parfois difficiles à absorber.

Ce modèle fait partie de la solution globale et répond aux besoins de bon nombre de ménages. Il ne peut toutefois convenir à tous et n'est pas non plus adapté à toutes les municipalités, surtout celles de plus petite taille ou en milieu rural, par exemple.

### **Offrir des alternatives résidentielles abordables et de qualité aux aînés**

Il faudra, au cours des prochaines années, multiplier les solutions en matière de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins et aux attentes diversifiées de la population âgée en forte croissance. Pour ce faire, il faudra mener rapidement une importante réflexion collective. Des projets inspirants existent ici et ailleurs et leur pertinence dans le contexte du Grand Montréal devra être examinée et, le cas échéant, leur implantation soutenue de façon adéquate.

Pour plusieurs personnes âgées, une RPA est financièrement inaccessible. Une plus grande diversité de modèles résidentiels est donc l'avenue à emprunter pour améliorer les conditions de logement des aînés. Certains cherchent aussi des modèles d'habitation alternative par choix, d'où l'importance de miser sur une offre diversifiée et complémentaire, en s'appuyant notamment sur l'habitation communautaire, mais également sur des ensembles multirésidentiels favorisant la mixité intergénérationnelle.

À ce niveau, les municipalités peuvent exercer un leadership favorisant l'émergence d'unités d'habitation accessoire (UHA) (Orientation 3) ou des projets d'habitation communautaire pour aînés. L'habitation communautaire offre une réponse aux besoins des personnes à faible

revenu, mais permet aussi de concevoir des projets collectifs dans lesquels les résidents eux-mêmes peuvent davantage contribuer à la conception. Le financement gouvernemental en logement social et communautaire demeure crucial pour permettre la réalisation de tels projets. La CMM entend demeurer active afin d'assurer un engagement à long terme des gouvernements supérieurs, tout en contribuant financièrement par l'entremise du Fonds du logement social (voir l'Orientation 1 pour plus de détails).

D'autres modèles qui ont démontré leur pertinence ailleurs et qui reposent aussi sur un esprit de gestion collective de l'immeuble et sur des valeurs d'implication des personnes dans leur milieu de vie pourraient être adaptés au contexte québécois (ex. coopératives de solidarité en habitation ou cohabitat).

### **Le poids démographique des familles en diminution**

Bien que le poids démographique des familles avec enfants soit en diminution, l'arrivée d'un enfant marque une étape de vie importante qui influence grandement les choix résidentiels des ménages. Les familles avec enfants ont des besoins particuliers, notamment en termes de taille de logement (nombre de chambres à coucher), d'accès à une cour ou à des parcs de proximité ou encore à des services (garderies, écoles, loisirs, etc.). La combinaison de ces besoins est parfois difficile à concilier face à l'offre disponible dans les secteurs les mieux desservis en services, alors que le prix des loyers et le coût d'acquisition d'une propriété font que ces secteurs sont difficilement accessibles financièrement pour de nombreuses familles à revenu modeste, moyen et même élevé.





La rareté de logements abordables dont la taille répond aux besoins d'une famille est un des principaux facteurs qui encouragent la mobilité des jeunes ménages et familles. Ceux-ci tendent alors à s'éloigner des secteurs centraux du Grand Montréal vers des secteurs périphériques afin d'être en mesure d'acquérir une propriété de taille suffisante et accessible financièrement. Ce sont également ces ménages qui privilégient le plus les maisons unifamiliales. Le stock existant de maisons unifamiliales pourrait combler une bonne part de cette demande, considérant le poids des familles avec enfants en diminution constante, jumelé au nombre croissant de ménages vieillissant qui, éventuellement, pourrait souhaiter quitter leur maison unifamiliale.

Afin de contrer l'étalement urbain, le Grand Montréal doit préserver une offre d'habitation en phase avec les besoins des jeunes ménages, dont les familles. Cette offre doit pouvoir répondre à leurs besoins en matière de convivialité, tout en conciliant les objectifs de densification et d'abordabilité.

### La poursuite de l'accueil de nouveaux arrivants

L'immigration internationale est la principale composante de la croissance démographique projetée du Grand Montréal. En 2016, 30 % des ménages de la région avaient pour principal soutien une personne née à l'extérieur du Canada.

Pour des raisons principalement économiques, l'offre locative abordable est un facteur clé d'inclusion et d'attractivité pour les immigrants récents et les résidents non permanents : trois ménages immigrants récents sur quatre sont locataires, et cette proportion dépasse 90 % chez les ménages composés de résidents non permanents.

Les ménages composés d'immigrants, en particulier d'immigrants récents, ainsi que les ménages composés de résidents non permanents (réfugiés, travailleurs temporaires, étudiants étrangers, etc.) sont plus susceptibles d'éprouver des problèmes d'abordabilité du logement.

Un parc de logements locatifs abordables et bien localisés est donc un premier pas vers la création d'un nouveau chez-soi et le développement d'un sentiment d'appartenance. Cette propension à se loger dans le parc locatif est partagée avec de nombreux jeunes adultes et ménages à faible revenu. Elle s'explique principalement par les ressources financières souvent limitées du ménage. Comme dans le reste de la population, l'accès à des tranches de revenus supérieures augmente fortement la probabilité de passer d'un logement locatif à une propriété privée.

**La rareté de logements abordables dont la taille répond aux besoins d'une famille est un des principaux facteurs qui encouragent la mobilité des jeunes ménages et familles.**

Ces constats militent pour l'accroissement de l'offre de logements locatifs abordables et, dans une certaine mesure, d'une offre accrue de propriétés abordables.

### Les ménages vivant avec des limitations fonctionnelles temporaires ou permanentes

Avec le vieillissement de la population, le nombre de personnes présentant des limitations fonctionnelles – perte ou diminution des capacités physiques, cognitives ou sensorielles – est appelé à augmenter au cours des prochaines années. Les nouvelles constructions et les logements existants devront permettre d'accueillir une population qui verra ses limitations fonctionnelles augmenter.

En 2010, une étude de l'ISQ révélait que les incapacités de longue durée touchaient 33 % des personnes de 15 ans et plus au Québec. De plus, 2,4 % de la population ayant une incapacité avait besoin d'aide pour se déplacer à l'intérieur même de son domicile. Pour près du tiers d'entre eux (30,8 %), les besoins d'aide n'étaient pas totalement comblés<sup>4</sup>.

4. ISQ (2014). L'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011.

Le principe de design universel est fondé sur l'équité et l'inclusion permettant à toute personne, quelles que soient ses capacités, de faire une utilisation identique ou similaire, autonome et simultanée des services offerts à l'ensemble de la population. Les environnements et les projets résidentiels prenant en compte les besoins des personnes ayant des limitations fonctionnelles temporaires ou permanentes sont généralement appréciés, notamment par les personnes âgées et les jeunes familles.

Un aménagement adapté des lieux de résidence, d'emploi et des réseaux de transport pourrait contribuer à rehausser le taux d'emploi des personnes en situation de handicap. Ce taux était de 51 % en 2006, comparativement à 75 % pour les personnes sans incapacité. De plus, comme les personnes ayant une incapacité fonctionnelle ont souvent des ressources financières limitées, il est important qu'elles aient accès à des logements sociaux et abordables adaptés.

Par ailleurs, une récente étude de la SHQ précise que les bénéficiaires des programmes de logements sociaux et abordables utilisent moins les services publics et sont moins souvent hospitalisés. Cela se traduirait par des économies estimées à 103 M\$ annuellement pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie et à 15 M\$ par an pour les personnes handicapées.

Le design universel dans la conception des projets résidentiels doit être favorisé, tant dans les bâtiments que dans les aménagements publics et extérieurs. Le développement résidentiel devra de plus en plus intégrer les notions de logements accessibles, adaptables, adaptés et visitables. Les efforts devront porter sur le parc résidentiel existant, les nouvelles constructions et l'aménagement urbain.

Au Québec, il existe quelques programmes de subvention qui favorisent l'adaptation de domicile. Il faudra s'assurer qu'ils sont connus de la population, qu'ils sont suffisamment financés et que leurs critères sont inclusifs. Les municipalités peuvent orienter les constructeurs en établissant des critères, des guides, des normes, etc.

## PISTES D'ACTION

- 25.** Promouvoir une offre d'habitation en phase avec les besoins des personnes seules, des couples sans enfants, des familles et des nouveaux arrivants.
- 26.** Favoriser le maintien à domicile des aînés.
- 27.** Promouvoir une diversification des modèles résidentiels pour aînés (ex. OSBL, coop, habitat intergénérationnel, RPA, etc.).
- 28.** Mieux documenter les solutions pour accélérer l'accessibilité au logement des personnes avec des limitations fonctionnelles dans le Grand Montréal.
- 29.** Établir des exigences élevées en matière d'accessibilité universelle (ex. outils d'urbanisme).
- 30.** Accompagner les municipalités dans l'identification des besoins évolutifs en logement.





## ORIENTATION 3

Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques.

# ORIENTATION 3

## Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques

Partout dans le monde, les régions métropolitaines tendent vers une densification de leur territoire afin d'accueillir la croissance démographique prévue au cours des prochaines années. Cette densification des milieux de vie métropolitains est au cœur des préoccupations entourant l'habitation et l'aménagement pour relever les défis environnementaux du 21<sup>e</sup> siècle.

Depuis le début des années 2000, le marché de l'habitation s'est rapidement transformé dans la région métropolitaine pour se réorienter vers la construction à plus forte densité. Les seuils minimaux de densité prescrits dans le PMAD sont maintenant atteints, voire surpassés, par presque toutes les MRC du Grand Montréal. Néanmoins, plusieurs défis devront être relevés au cours des prochaines années afin que la densification continue de se faire en adéquation avec les aspirations et les besoins des ménages, tout en contribuant à la réalisation de milieux de vie durables.

La densité est un des facteurs favorisant l'implantation et la viabilité de commerces de proximité ou d'installations communautaires accessibles en transport actif. C'est notamment le cas lorsque cette densité résidentielle est combinée à une réglementation et à des incitatifs qui favorisent la mixité des fonctions

et à un design urbain de qualité qui permet notamment la connectivité des rues et l'accès à des trottoirs ou à d'autres infrastructures dédiées au transport actif. En plus de créer des milieux de vie plus conviviaux, la diminution des distances entre différentes fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, institutionnelle, etc.) s'inscrit dans une démarche de transition écologique par une utilisation moins intensive de l'automobile et d'amélioration de la santé publique en favorisant le transport actif.

La densification réfléchie doit ainsi se déployer dans l'ensemble du territoire métropolitain en planifiant la valorisation et la consolidation des zones les plus propices au développement résidentiel. Telle que préconisée par la CMM avec le PMAD, la densification réfléchie favorise à la fois la mixité sociale et la mixité des fonctions, le verdissement, le transport actif et collectif et la protection des milieux naturels et agricoles.

### ENCADRÉ 9 QUELQUES FAITS SAILLANTS TIRÉS DU PORTRAIT MÉTROPOLITAIN DE L'HABITATION

- ◆ Une région dense, caractérisée par la présence de petits immeubles résidentiels et une forte proportion de logements locatifs;
- ◆ Les seuils minimaux prescrits dans le PMAD atteints, voire surpassés presque partout;
- ◆ Une région reconnue pour ses faibles inégalités de revenus;
- ◆ Des quartiers à plus faible diversité de revenus répartis dans les cinq secteurs de la CMM;
- ◆ Le tiers de la population du Grand Montréal demeure dans des milieux présentant une bonne accessibilité piétonne aux services et aux commerces;
- ◆ Au cours des 10 dernières années, 41 % des nouveaux logements ont été construits dans les aires TOD;
- ◆ Le tiers des logements de la région situés dans un îlot de chaleur urbain.



## Objectif 6.

### Promouvoir et développer la densité résidentielle de qualité et à faible empreinte carbone

En 2011, la CMM a adopté le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Le PMAD définit des paramètres précis quant à la gestion de l'urbanisation. D'abord, il délimite le périmètre métropolitain, couvrant 39 % du territoire terrestre métropolitain, à l'intérieur duquel doit être orientée la croissance de la population. Ensuite, il établit des seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu. Par exemple, des seuils de densité plus élevés sont établis dans le rayon d'influence immédiat des infrastructures lourdes de transport en commun, comme aux abords des stations de métro, des gares de train de banlieue et du Réseau express métropolitain (REM). Le PMAD vise aussi à orienter au moins 60 % des nouveaux ménages dans les quartiers de type TOD, localisés aux points d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant.

Selon les paramètres inscrits au PMAD, les espaces disponibles voués au développement et au redéveloppement résidentiel dans le périmètre d'urbanisation ont un potentiel d'accueil suffisant pour accueillir la croissance de la population anticipée d'ici 2031. Une nouvelle modulation des seuils minimaux de densité devra être fixée afin de répondre à la croissance projetée dans les dix années suivantes. Entre-temps, un effort d'optimisation de l'utilisation de l'espace urbain, de même qu'un travail de raffinement et de réévaluation des opportunités de développement et de redéveloppement devront avoir lieu.

Un tel exercice devra être complété en gardant à l'esprit le profil diversifié des résidents actuels et futurs ayant tous des aspirations légitimes en matière d'autonomie, de liberté, de confort, de détente, de plaisir, de sécurité et de beauté. Des modèles d'habitations abordables répondant aux désirs de la population doivent être imaginés et réalisés.

Si, dans certains cas, la croissance démographique pourra être accueillie dans des espaces n'ayant jamais été développés auparavant, le redéveloppement de la ville sur la ville et de la banlieue sur la banlieue devra être de plus en plus privilégié. La réhabilitation et la transformation des anciens quartiers occupent déjà et occuperont une place

encore plus importante à l'avenir. Pour que cela se fasse de façon harmonieuse, la densification des milieux doit être réfléchie, planifiée et encadrée, et ce, en concertation avec l'ensemble des parties prenantes, dont les citoyens les plus directement concernés. En plus de favoriser l'atteinte des cibles de croissance urbaine durable du PMAD, le redéveloppement du territoire s'impose par le fait que bien des municipalités disposent de peu d'espaces complètement vacants à développer.

Notre capacité à répondre aux défis des prochaines décennies imposera une accélération du tempo. Pour que celui-ci soit socialement acceptable, il faut cependant que ces interventions soient porteuses d'une amélioration de la qualité de vie.

#### Des quartiers TOD inclusifs

La densification résidentielle autour des axes structurants de transports en commun et l'intensification des activités dans les aires TOD sont au cœur de la stratégie préconisée par la CMM. Le PMAD permet de mieux gérer la croissance urbaine par des densités résidentielles qui s'adaptent aux différents milieux de vie, un cadre bâti et des aménagements urbains qui favorisent l'utilisation des transports collectifs et actifs. Le PMAD prône aussi des fonctions urbaines diversifiées qui contribuent à l'émergence d'une vie de quartier dynamique et d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux différents types de ménage et développer des quartiers durables.



Credit photo : Ville de Laval

Depuis l'entrée en vigueur du PMAD, en 2012, une densification notable du périmètre d'urbanisation métropolitain a été atteinte. Cette densification permet d'optimiser l'espace disponible au développement sans empiéter sur la zone agricole, les bois et les corridors forestiers métropolitains, les milieux humides et les milieux naturels d'intérêt métropolitain.

Depuis 2013, la CMM a mis en place un programme d'aide financière à la conception de l'aménagement des aires TOD. Les trois phases de financement lancées à ce jour ont permis de soutenir la planification de 45 projets TOD dans le Grand Montréal afin d'encourager l'aménagement de milieux de vie de qualité à proximité des points d'accès au réseau de transport en commun. Le PMAD demande que les municipalités réalisent une démarche de planification détaillée aménagement/transport pour les aires TOD identifiées, incluant celles situées autour des futures stations du REM.

Si les questions de la mixité sociale et de l'abordabilité se posent partout, elles sont particulièrement sensibles à proximité des grandes infrastructures de transport en commun, où le prix du foncier est souvent plus élevé qu'en périphérie. Le PMAD demande d'ailleurs que l'exercice de planification détaillée de leurs aires TOD vise notamment à favoriser la construction d'une gamme diversifiée de logements afin de mieux répondre aux besoins des différents types de ménages et de mieux intégrer les différents groupes socioéconomiques à la vie du quartier. La construction de logements sociaux et communautaires est l'une des stratégies pour y arriver. Dans les aires TOD du Grand Montréal, bien que logements sociaux et communautaires se retrouvent souvent en plus forte proportion qu'à l'extérieur des aires TOD, cette proportion a peu progressé au cours des dernières années.

La densification recherchée aux abords des stations de métro, du train de banlieue et du REM étant susceptible d'entraîner une hausse des valeurs foncières, la Communauté doit veiller à ce que cet objectif converge avec celui d'assurer le développement de quartiers durables. Dans cet esprit, il importe d'assurer le maintien des populations résidentes à revenu modeste et faible dans les aires TOD et de développer la capacité d'accueil de nouveaux ménages moins aisés. Il faut donc accentuer les efforts afin d'y intégrer davantage de logements

**Depuis 2013, la CMM a mis en place un programme d'aide financière à la conception de l'aménagement des aires TOD. Les trois phases de financement lancées à ce jour ont permis de soutenir la planification de 45 projets TOD dans le Grand Montréal**

sociaux et communautaires tout en protégeant l'abordabilité des logements s'y trouvant déjà.

À cet égard, plusieurs pistes d'interventions présentées à l'orientation 1 sont tout à fait pertinentes pour favoriser la mixité sociale dans les aires TOD. Le recours à un règlement d'inclusion encadrant le développement résidentiel dans les aires TOD est une piste à considérer sérieusement. Les outils d'accompagnement publiés par la CMM peuvent faciliter les démarches des municipalités en ce sens.

Mais force est de constater qu'il faut aussi adapter certains outils pour tenir compte des défis particuliers des aires TOD dont les terrains sont souvent fort prisés. Cette situation entraîne souvent des prix à la hausse et une difficulté supplémentaire d'y développer des projets de logement social et abordable.

La CMM propose aussi de faciliter l'accès aux droits aériens et aux terrains excédentaires ou aux portions de terrains publics localisés dans les aires TOD. L'acquisition de terrains étant souvent un obstacle quasi insurmontable à la réalisation de logements sociaux et communautaires, il importe que tous les paliers de gouvernements et toutes les sociétés publiques rendent leurs terrains excédentaires plus facilement accessibles à de tels projets. La vocation publique et sociale de ce patrimoine collectif est ainsi perpétuée.

Plus que tout, un meilleur arrimage entre les programmes gouvernementaux en habitation et la stratégie de densification reposant sur les TOD et la mixité sociale est nécessaire pour arriver à de meilleurs résultats. Les programmes de logement social, communautaire et abordable soutenus devraient donc tenir compte de cet objectif, par exemple en bonifiant les montants accordés pour les projets qui sont mieux desservis en transport en commun.

## ENCADRÉ 10 FAVORISER LES LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES AUX ABORDS DU TRANSPORT EN COMMUN : DES EXEMPLES INSPIRANTS

En Californie, un programme combinant le logement abordable et l'amélioration du transport collectif afin de réduire les émissions de GES, le *Affordable Housing and Sustainable Communities Program*, a été instauré. Ce programme est notamment alimenté par la tarification sur le carbone. Il a comme prémisse que la densification résidentielle orientée en aires TOD contribue à réduire l'utilisation de l'automobile, donc des émissions de GES, mais que l'abordabilité de l'habitation est aussi favorisée.

Autre exemple d'intérêt, la ville de Denver au Colorado, de concert avec plusieurs partenaires publics, privés et à but non lucratif regroupés au sein du *Urban Land Conservancy*, ont instauré un fonds en 2019, le *Denver TOD Fund*, pour faciliter l'acquisition de propriétés dans les aires TOD. L'objectif est de préserver et de développer une offre de logements abordables. La création de cet outil financier a été justifiée dans un contexte d'expansion importante du réseau de transport collectif. Les coûts de transport y représentent le deuxième poste de dépenses en importance des ménages. Ceux qui ont un revenu entre 20 000 \$ et 55 000 \$ dépensent en moyenne 59 % de leur revenu pour le logement et le transport combinés, laissant peu de moyens financiers pour les autres besoins.



Projet :  
Central Park Station TOD, Denver, CO

## ENCADRÉ 11 L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT COMBINÉE À L'ABORDABILITÉ DES TRANSPORTS

Selon plusieurs experts, si un ménage ne doit pas consacrer plus de 30 % de son revenu pour se loger, le fait de consacrer plus de 45 % de ce même revenu pour le transport et le logement combinés est aussi considéré comme un fardeau financier excessif. Il faut donc considérer plus largement la combinaison des coûts de transport et de logement – qui sont interreliés – comme des facteurs structurants de l'abordabilité d'une région métropolitaine, et donc de son attractivité et de son dynamisme économique.

Dans cette optique, il va donc de soi qu'il faut favoriser au sein de quartiers TOD, axés sur des infrastructures structurantes de transport en commun et de transport actif, le développement d'habitations diversifiées et inclusives. Les ménages de tout type de revenu, et particulièrement les ménages devant composer avec des revenus faibles ou modestes, pourront alors profiter pleinement de ces infrastructures de transport public offrant des possibilités de déplacement à moindre coût.



Gare Sainte-Thérèse



## Une densification douce des quartiers existants

Bien que la densification résidentielle repose essentiellement sur le développement d'espaces vacants ou à requalifier, il est observé dans certains quartiers de la région un redéveloppement en milieux résidentiels déjà bâtis. On assiste alors souvent à la démolition de maisons en vue de reconstruire des immeubles à plus forte densité. Cette pratique permet d'optimiser l'espace urbanisé, mais amène différents défis en ce qui concerne l'intégration des nouveaux immeubles à la trame urbaine existante et à l'acceptabilité sociale. Cette pratique peut également soulever différents enjeux en termes de préservation du caractère historique ou champêtre de certains secteurs et de protection du patrimoine bâti, lorsque les habitations visées par une démolition présentent une certaine valeur architecturale, ou lorsque les projets impliquent une perte de couverture végétale, par exemple avec une augmentation des espaces de stationnements.

L'insertion d'habitations plus denses dans ces quartiers est parfois contestée par le voisinage, ce qui freine l'accueil de nouveaux résidents qui contribueraient pourtant à la vie économique, sociale et culturelle. Dans bien des cas, ces quartiers sont déjà parmi les mieux desservis en services et jouissent d'une localisation avantageuse.

Les municipalités doivent encourager ces transformations, souvent au risque d'être confrontées à une levée de boucliers. Il faut donc ancrer davantage ces transformations dans une planification à long terme, tout en prévoyant en amont des mécanismes de concertation, de participation citoyenne et d'information afin de réduire les appréhensions souvent suscitées par la densification des quartiers de faibles densités.

Une des solutions est de moduler les densités recherchées en fonction des caractéristiques physiques et sociales du milieu. Plutôt qu'une approche mur à mur, telle une même densité moyenne sur tout le territoire, il faut prendre le temps d'examiner la possibilité de prescrire des densités moyennes différentes en fonction du caractère historique d'un secteur, de la protection des paysages, de la vie communautaire, de l'accès au transport en commun, de

l'accès aux services, etc. Dans une prochaine mise à jour du PMAD, la CMM entend transposer cette préoccupation sous forme d'orientation, d'objectif ou de critère, et en tenir compte au moment de l'évaluation de la conformité des règlements de modification et de révision des SAD des MRC et des agglomérations situées sur son territoire.

Tel qu'évoqué précédemment dans cette Politique, un soutien gouvernemental qui offrirait des incitatifs financiers aux municipalités qui poursuivent de telles approches de densification est une avenue intéressante à explorer au cours des prochaines années.

## Densité ne rime pas nécessairement avec immeubles en hauteur

Une caractéristique importante du Grand Montréal par rapport à de nombreuses métropoles nord-américaines est son offre traditionnellement plus élevée de logements multirésidentiels de types plex, et donc avec des hauteurs modérées (2 ou 3 étages). Cela constitue une offre dense, mais souvent plus conviviale et attirante – pour des familles, notamment – que des grandes tours d'habitation. Dans certaines grandes villes telles Toronto ou Vancouver, on déplore souvent le manque de logements dits intermédiaires, ou le «missing middle», qui se veut un compromis intéressant entre la maison unifamiliale et les tours d'habitation, tant par rapport à la forme bâtie qu'au plan financier. Cette offre intermédiaire est davantage présente à Montréal et dans certains secteurs plus anciens de la région métropolitaine.

Il est à noter toutefois une tendance récente à construire de plus en plus de tours d'habitations dans le Grand Montréal. Pour la période 2016-2021, ce sont près du tiers (31,8 %) de l'ensemble des logements construits dans la région qui étaient des appartements situés dans des édifices de 10 étages et plus.

Il faut donc encadrer le développement résidentiel en préservant cette particularité montréalaise et en poursuivant cette tradition des plex dans l'ensemble du Grand Montréal. Cela doit se refléter par une planification et des règlements d'urbanisme conséquents, mais aussi en planifiant des milieux de vie complets



afin de rendre la vie urbaine attrayante et plus concurrentielle face à l'attrait de la maison unifamiliale. Le redéveloppement d'anciens quartiers par une densification douce permet en outre d'ajouter des produits plus abordables à l'offre existante, un enjeu majeur déjà soulevé.

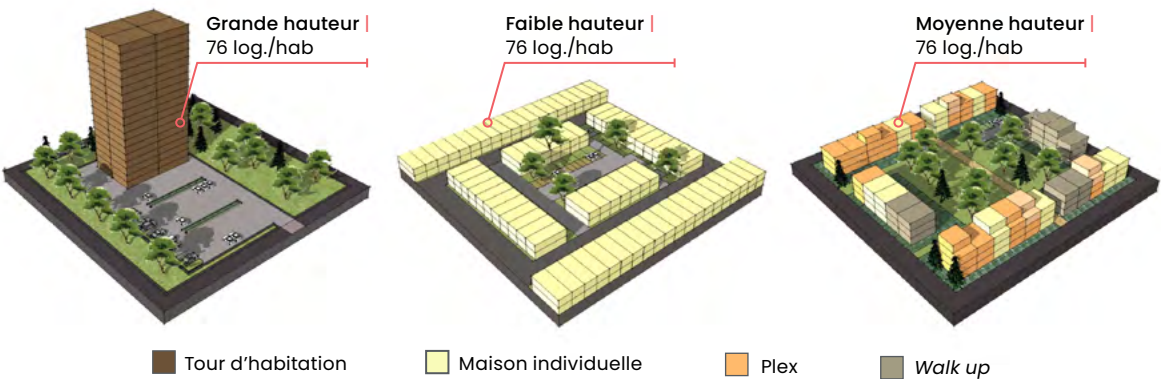
En ce sens, les progrès réalisés au cours des dernières années, notamment depuis l'adoption du PMAD, sont encourageants, mais il faut redoubler les efforts afin de constamment améliorer la qualité de vie dans ces milieux résidentiels plus denses.

Dans les prochaines années, les projets d'habitation denses et compacts devront pouvoir répondre pleinement aux aspirations et à la capacité financière des ménages. Des projets denses, mais misant sur le verdissement et offrant des espaces extérieurs privés ou semi-privés plus importants (grands balcons, petites cours, possibilité d'agriculture urbaine, etc.) seront probablement privilégiés.

Le développement d'unités d'habitation accessoires à faciliter

FIGURE 5

Exemple de différents milieux de vie présentant des densités résidentielles similaires



Source : Vivre en Ville

Le développement d'unités d'habitation accessoires à faciliter

La densification de quartiers existants peut également se faire en favorisant l'ajout d'unités d'habitation accessoire (UHA). Les chantiers peuvent prendre plusieurs formes, mais ont généralement comme point commun d'ajouter un nouveau logement sur une propriété ou une résidence existante.

L'intégration d'UHA dans le paysage résidentiel du Grand Montréal serait donc particulièrement propice pour favoriser la densification douce de quartiers à plus faible densité. Cet outil fait aussi écho à certaines tendances démogra-

phiques observées précédemment dans cette politique, dont le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages. Les UHA peuvent faciliter l'habitation intergénérationnelle en ajoutant une unité annexée ou sur le même terrain que la résidence d'un membre de la famille. Étant généralement de taille modeste, les UHA sont également une réponse à la demande grandissante de logements pour des ménages d'une personne. Cette approche peut aussi offrir un revenu supplémentaire à des ménages qui sous-utilisent leur propriété, et offrir des logements à prix abordable.

La démocratisation des UHA nécessite généralement une adaptation de la réglementation municipale. Dans bien des cas, cette réglementation n'a pas été conçue pour tenir compte de ce type d'intervention, et en rend donc la réalisation complexe, voire impossible. Des guides et des outils ont d'ailleurs été développés pour aider les municipalités et faire en sorte que l'implantation des UHA se fasse simplement tout en les intégrant harmonieusement aux résidences avoisinantes.

### Des espaces « inédits » à reconvertir en habitation

Au-delà des secteurs résidentiels à développer et à redévelopper, d'autres espaces qui n'avaient pas de vocation résidentielle à l'origine pourraient, dans les prochaines années, augmenter le potentiel d'accueil pour de nouveaux espaces à vocation mixte avec une importante composante d'habitation. On peut penser aux centres commerciaux, aux espaces à bureaux et aux terrains de golf. Plusieurs stations de métro et autres pôles de transport collectifs offrent également un potentiel de développement important qui pourrait être maximisé en facilitant la cession des droits aériens à des fins résidentielles.

#### La requalification des espaces aériens à proximité des accès au transport collectif

Il existe quelques projets résidentiels construits récemment au-dessus des stations de métro, par exemple ceux des stations Frontenac, Rosemont et Longueuil. Des projets résidentiels aux abords et au-dessus (droits aériens) des stationnements incitatifs sont également en développement. Il serait souhaitable de voir ceux-ci se multiplier au cours des prochaines années. Pour y parvenir, la collaboration des partenaires tels l'ARTM, la STM, la STL, la RTL et exo est à favoriser.

**FIGURE 6**

### EXEMPLE D'UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE



Arpent (2018). *Les unités d'habitation accessoires : Guide sur les grands principes et bonnes pratiques.*

#### La requalification de centres ou de stationnements commerciaux

Le Grand Montréal regroupe un grand nombre de centres commerciaux avec de vastes stationnements. Plusieurs projets sont en cours de planification dans le but d'optimiser ces espaces afin d'y intégrer du logement<sup>5</sup>.

Ces centres commerciaux représentent d'importantes superficies pouvant favoriser la consolidation résidentielle dans des sites sous-utilisés. Cependant, il faut aussi s'assurer d'y développer des milieux de vie de qualité, avec une offre diversifiée de logements, des espaces verts et des services de proximité et favorisant la mobilité durable pour les déplacements quotidiens. Ces interventions devraient permettre du même coup une réduction des îlots de chaleur.

#### Place Longueuil



Source : *Moins d'asphalte, plus de rendement.* Article de Marie-Ève Fournier et André Dubuc dans La Presse du 30 janvier 2021.

5. Pour plus de détail, voir notamment [Moins d'asphalte, plus de rendement](#). Article de Marie-Ève Fournier et André Dubuc dans [La Presse](#) du 30 janvier 2021.

## La requalification d'espaces à bureaux

Alors que la pandémie de la COVID-19 a accéléré l'évolution de la tendance vers le télétravail, plusieurs questions ont émergées concernant les superficies de bureaux que les entreprises désireront conserver au cours des prochaines années. Une des hypothèses advenant une hausse soutenue et durable des taux d'inoccupation des espaces à bureau pourrait être de voir un certain nombre de conversions d'espaces à bureaux en espaces résidentiels. Le gouvernement fédéral prévoit d'ailleurs financer de telles initiatives au cours des prochaines années.

Cette situation inédite a incité des municipalités à mener des réflexions sur l'avenir de leur centre-ville. Il sera important de suivre l'évolution de ces tendances, des orientations municipales et des fonds gouvernementaux qui pourraient y être consacrés.

## Développement résidentiel sur des terrains de golf inutilisés

Un peu partout en Occident, on assiste à une diminution de la popularité du golf et à une fermeture et une reconversion progressive des terrains de golf. Sur le territoire de la CMM, les 65 golfs actuellement en activité couvrent 5677 hectares, soit environ 1,5 % de la superficie terrestre métropolitaine. Depuis 2010, 12 terrains de golf ont cessé leurs opérations dans la région, soit 1 sur 5, pour laisser place, principalement, à des projets de développement résidentiel. Dans de tels cas, on doit s'assurer d'y favoriser le développement de milieux complets et mixtes. Selon le contexte, la requalification des golfs peut aussi passer par la restauration écologique, le développement de parcs ou la remise en culture agricole.

## L'enjeu de la décontamination des sols

Il faut mentionner que plusieurs terrains à redévelopper en aires TOD et hors TOD sont contaminés en raison d'activités commerciales ou industrielles antérieures. Les coûts de décontamination peuvent s'avérer élevés, limitant l'intérêt et le rendement potentiel pour les promoteurs immobiliers. Les municipalités

ayant des moyens restreints pour financer la décontamination des sols, le gouvernement du Québec doit s'assurer de mettre à leur disposition des fonds suffisants.

## Réduire l'empreinte écologique du parc résidentiel

Pour réduire l'empreinte carbone des ménages, des adaptations aux immeubles sont et seront de plus en plus nécessaires. La rénovation et la construction résidentielle axées vers une plus grande performance écoénergétique font partie de la solution pour lutter contre les changements climatiques.

Le recours plus intensif à la climatisation en raison des vagues de chaleur implique une plus grande demande énergétique. Déjà à l'heure actuelle, la climatisation et le chauffage représentent près de 54 % de la consommation énergétique d'un ménage au Québec. Bien que

**La rénovation et la construction résidentielle axées vers une plus grande performance écoénergétique font partie de la solution pour lutter contre les changements climatiques.**

la climatisation et le chauffage des bâtiments au Québec sont majoritairement alimentés en hydroélectricité, une énergie propre et renouvelable, 33 % des besoins énergétiques du secteur résidentiel sont comblés par la consommation de mazout et de gaz naturel, deux énergies fossiles émettrices de GES. Une transition vers des énergies moins polluantes est nécessaire, et le gouvernement doit être aux premières loges pour l'encadrer et la soutenir. L'adoption récente du règlement provincial visant le bannissement du mazout dans les résidences dès 2023 s'inscrit en ce sens, mais le passage du gaz naturel vers l'électricité devra également être envisagé si l'on souhaite que l'habitation fasse partie de la solution, plutôt que d'aggraver le problème des changements climatiques.

Une partie importante du parc résidentiel nécessite des rénovations majeures qui pourraient largement réduire la consommation d'énergie et la facture qui en découle.

Les mesures pour une meilleure performance écologique ne doivent pas contribuer à éroder l'abordabilité. Dans cet esprit, un effort particulier doit être accordé aux immeubles d'habitations sociales et communautaires, tant dans le parc existant que dans les nouveaux projets. Les programmes de développement ou de construction de logements sociaux et abordables doivent donc être paramétrés de façon à encourager une plus grande efficacité énergétique, sans compromettre l'abordabilité et l'accès aux ménages les plus démunis. Des programmes de réhabilitation ambitieux doivent également être déployés. Comme évoqué dans l'orientation 1, des centaines de HLM publics dans le Grand Montréal sont barricadés et plusieurs HLM, coopératives et OBNL d'habitation nécessitent des travaux importants, et ce, de façon pressante.

De plus, il importe de favoriser, lors de constructions neuves, la prise en compte de standards élevés et de principes de construction durable, par exemple en préconisant une isolation maximale, une enveloppe très étanche à l'air, un chauffage passif et des masses thermiques bien disposées à l'intérieur du bâtiment. Par ailleurs, une réflexion quant à la taille des habitations pouvant offrir un équilibre entre la qualité de vie, l'abordabilité et la consommation d'énergie pourrait vraisemblablement conduire à la construction d'habitations de plus petite taille.

Il faudra explorer des avenues pour assurer l'accélération de cet important chantier collectif. Ces efforts doivent être portés par les secteurs privé, public et communautaire. Une importante conversation doit avoir lieu pour surmonter les blocages qui pourraient exister. Rappelons que les gouvernements offrent depuis longtemps un soutien à la rénovation des immeubles. On doit s'assurer que de tels programmes sont suffisamment financés pour qu'ils représentent de réels incitatifs, considérant que les travaux requis peuvent être dispendieux, notamment en regard des hausses récentes des coûts de construction.

Les municipalités sont en premières lignes pour proposer de tels standards en amont des nouveaux développements résidentiels sur leur territoire. Elles peuvent notamment promouvoir les opportunités de financement existantes, adapter leur réglementation ou encore offrir elles-mêmes des incitatifs, notamment des réductions de taxes. Des certifications (ex : LEED et LEED ND, Living Building Challenge, Ecodistrict, etc.) peuvent également guider les municipalités et les promoteurs intéressés, voire être exigées.

Les municipalités peuvent aussi favoriser l'émergence de projets de plus grande ampleur, tels les écoquartiers. Dans de tels cas, une coordination entre plusieurs parties prenantes et développeurs par la municipalité peut permettre d'atteindre des standards plus élevés pour tout un quartier.

## PISTES D'ACTION

- 31.** Conserver le même périmètre d'urbanisation métropolitain dans les prochaines mises à jour du PMAD.
- 32.** Maximiser une offre résidentielle diversifiée, abordable et de qualité dans les espaces à développer, à redévelopper et à convertir.
- 33.** Réviser à la hausse, mais moduler les densités résidentielles à atteindre selon les secteurs pour assurer une intégration plus harmonieuse à la trame urbaine et sociale.
- 34.** Fixer des cibles de logements sociaux, communautaires, abordables et familiaux à atteindre dans les aires TOD et hors TOD.
- 35.** Explorer des modes d'interventions novateurs permettant la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables dans les aires TOD et hors TOD (droits aériens, terrains publics excédentaires, fiducies foncières, etc.)
- 36.** Promouvoir la construction et la rénovation écoénergétique des bâtiments résidentiels tout en assurant l'abordabilité



## Objectif 7.

### Renforcer la résilience des milieux de vie face aux risques climatiques

La hausse continue des émissions de gaz à effet de serre (GES) et leur influence sur le climat font largement consensus au sein de la communauté scientifique. La CMM a reconnu la nécessité d'agir en ce sens en adoptant, en 2018, une déclaration citoyenne universelle d'urgence climatique.

En 2021, la commission de l'environnement de la CMM a produit un rapport sur l'urgence climatique proposant une série de recommandations pour des actions à l'échelle du Grand Montréal, tout en témoignant de la nécessité de déployer certaines mesures à une échelle dépassant les frontières de la région métropolitaine.

En habitation, le rapport évoque notamment l'importance d'aménager des milieux de vie denses, réduisant les distances de déplacement et favorisant les modes de transports collectifs et actifs afin de réduire les émissions de GES. La densification résidentielle, souvent synonyme de réduction de la taille moyenne des logements, est aussi identifiée comme un facteur pouvant contribuer à la réduction des GES, puisque ce type d'habitation est généralement moins énergivore que des habitations unifamiliales isolées.

Les précédentes sections de cette Politique insistent déjà sur ces objectifs visant à freiner les changements climatiques. D'autres enjeux liés à l'habitation et à l'adaptation aux changements climatiques doivent aussi être pris en considération.

#### Verdir les milieux résidentiels

Deux des principaux impacts des changements climatiques sont exacerbés par le manque de végétation et la minéralisation des surfaces : les îlots de chaleur et les inondations dues aux fortes précipitations qui ne peuvent pas être captées en totalité dans les réseaux. Ces conséquences, qui affectent déjà les zones résidentielles et la qualité de vie des citoyens, risquent d'être plus fréquentes et plus intenses

dans un proche avenir, compte tenu des projections climatiques, qui laissent entrevoir une intensification des épisodes de chaleur et de précipitations extrêmes.

Il est démontré que les îlots de chaleur ont un impact très négatif sur la santé, mais aussi sur l'environnement et sur la consommation d'eau et d'énergie. Les quartiers défavorisés sur le plan socioéconomique affichent souvent un plus grand nombre d'îlots de chaleur. Il en est de même pour les inondations, qui peuvent affecter lourdement les ménages subissant des pertes directes et pouvant souffrir de détresse psychologique suite à l'endommagement de leurs biens et de leur résidence.

Le verdissement urbain est le principal outil pour contrer, ou réduire, les conséquences de ces vagues de chaleur et de ces inondations sur la santé publique, les infrastructures urbaines, l'environnement et l'activité économique. Il faut minimiser la présence de surfaces imperméables et maximiser le verdissement à l'échelle du lot et des quartiers résidentiels par l'augmentation de la canopée et de l'ensemble des végétaux, mais aussi par la multiplication et le redéveloppement de parcs et d'espaces verts de proximité.

Ces actions permettent de combattre les îlots de chaleurs nocifs pour la qualité de vie et pour la santé des populations résidentes, mais contribuent aussi au confort des habitations et à la réduction des frais de climatisation. À l'échelle d'un secteur, ces actions contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air, au freinage du ruissellement des eaux et à l'évitement des surverses, des refoulements d'égouts, des inondations, etc.



Crédit photo : Le Plateau  
Vivre en Ville

## Assurer un grand accès aux milieux naturels à tous les résidents du Grand Montréal

Les milieux naturels sont des infrastructures vertes essentielles à protéger dans un contexte de changements climatiques. En effet, en plus de séquestrer du carbone et de réguler les températures, les écosystèmes en santé et riches en biodiversité rendent le territoire plus résilient face aux changements climatiques et aux événements météorologiques extrêmes anticipés. La possibilité pour la population d'avoir accès à ces milieux naturels se traduit quant à elle par d'autres bienfaits liés à des questions de santé et de qualité de vie.

La CMM a fait de la protection et de la conservation des milieux naturels son cheval de bataille dès ses débuts, proposant notamment la création de la Trame verte et bleue (TVB), qui permet de rendre les milieux de vie plus attrayants, de mettre en valeur les fins récréotouristiques des milieux naturels de la région et d'en améliorer l'accès, tout en favorisant l'utilisation des modes de transport actif et en contribuant aux objectifs de protection du PMAD. Basée sur les grands cours d'eau du territoire ainsi que sur les grands espaces verts, la TVB vise à multiplier les sites accessibles à proximité des lieux de résidence, puis à les relier pour en faciliter la connectivité.

Le 28 avril 2022, la CMM a adopté le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) 2022-96 concernant les milieux naturels ayant pour effet d'interdire toute construction, tout ouvrage, tous travaux ou toute activité dans les milieux terrestres et humides d'intérêt métropolitain ciblés par la CMM et dans l'habitat de la rainette faux-grillon, sauf exception prévue<sup>6</sup>.

Ce règlement cible 12 367 hectares (ha) de milieux naturels supplémentaires par rapport à ceux protégés par le PMAD. Ainsi, un total de 53 435 ha, soit 22,3 % du territoire du Grand Montréal – une superficie équivalente à l'île de Montréal – font désormais l'objet de mesures de conservation.

Plusieurs municipalités souhaitent agir et entreprendre des projets de protection ou de conservation des milieux naturels sur leur territoire, mais elles se butent à des obstacles majeurs et manquent d'outils pour y faire face.



Crédit photo : Jérémie LeBlond-Fontaine

Les contestations et poursuites judiciaires et les prix exorbitants demandés par les promoteurs immobiliers en sont des exemples concrets.

**La CMM a fait de la protection et de la conservation des milieux naturels son cheval de bataille dès ses débuts, proposant notamment la création de la Trame verte et bleue (TVB), qui permet de rendre les milieux de vie plus attrayants.**

La CMM demande en outre au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur l'expropriation afin de la moderniser et de permettre, entre autres, que l'indemnité d'expropriation soit calculée sur la base de la juste valeur marchande d'une propriété en tenant compte des contraintes réelles de son développement et de la réglementation en vigueur. Elle souhaite également un renforcement de la réglementation en matière de protection des milieux naturels, compte tenu des jugements récents, qui démontrent que les municipalités peuvent agir pour protéger ces milieux en toute légalité et sans être accusées d'expropriation déguisée.

## Adapter les milieux de vie aux risques d'inondations

En raison de l'ampleur de son réseau hydrologique, de son climat, mais également des changements climatiques amorcés et projetés, certains secteurs du Grand Montréal connaissent un niveau de risque relativement élevé face aux inondations. Les hausses d'épisodes de pluies abondantes et des crues printanières plus hâtives et plus fortes risquent effectivement d'accroître les risques d'inondations dans plusieurs secteurs du Grand Montréal dans le futur. On a déjà pu constater les impacts majeurs que peuvent engendrer de telles inondations au point de vue de l'habitation, comme ce fut le cas en 2017 et en 2019.

Au cours des dernières années, la CMM a consacré d'importants efforts afin de développer et de mettre à jour la cartographie des zones inondables pour son territoire. À terme, ces travaux devraient faire en sorte que la population, ses lieux de résidence et ses milieux de vie soient moins vulnérables aux inondations.

La CMM, en collaboration avec de multiples partenaires, entend par ailleurs poursuivre les travaux afin d'améliorer ses connaissances en matière de gestion des risques d'inondations. Une meilleure compréhension de ces risques permettra de favoriser le développement de consensus politiques et sociaux qui, alors, mèneront à des actions structurantes coordonnées à l'échelle de la région métropolitaine.

L'élaboration d'un nouveau cadre réglementaire de gestion du territoire selon une approche basée sur le niveau de risque permettra de mieux protéger et adapter les secteurs urbains denses et les secteurs résidentiels les plus sensibles. Un encadrement adéquat des nouvelles constructions et des rénovations aux bâtiments existants situés en zones inondables permettra d'en réduire la vulnérabilité et d'en augmenter la résilience.

La CMM, en collaboration avec les municipalités et l'ensemble des partenaires, entend également outiller et sensibiliser les citoyens sur les risques et sur les mesures d'adaptation à préconiser.

## PISTES D'ACTION

- 37.** Déminéraliser et verdir les quartiers résidentiels pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer la perméabilité des sols en priorisant ceux où résident les populations les plus vulnérables.
- 38.** Limiter les stationnements de surfaces et promouvoir l'aménagement de stationnements plus écoresponsables.
- 39.** Faciliter l'accès à la nature au plus grand nombre.
- 40.** Accroître la protection des milieux naturels et consolider la Trame verte et bleue du Grand Montréal.
- 41.** Améliorer nos connaissances des risques d'inondations et adapter nos modes de développement et de redéveloppement des secteurs résidentiels en conséquence.



Crédit photo : Jérémie LeBlond-Fontaine



## MISE EN ŒUVRE DE LA **POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION**

Le présent projet de politique est un document de consultation visant à engager un dialogue avec l'ensemble des partenaires et des parties prenantes. Les commentaires et recommandations des différents acteurs concernés permettront de bonifier le document et de préciser les actions à prioriser afin de s'assurer que la première Politique métropolitaine d'habitation réponde aux attentes et aux besoins de la population du Grand Montréal.

La mise en œuvre de la future Politique nécessitera la mobilisation de tous les acteurs en habitation, tant les partenaires gouvernementaux, municipaux, communautaires, économiques que la société civile. La CMM accordera une grande importance à la création de synergies et à la coordination des actions sur le territoire métropolitain.

La CMM continuera, par ailleurs, à s'appuyer sur l'expertise de ses différents services et sur ceux de la Table technique CMM-municipalités en habitation, qui accompagne ses travaux depuis plusieurs années. Elle continuera également à faire des représentations auprès des gouvernements du Canada et du Québec pour s'assurer que les villes et la région métropolitaine détiennent les moyens d'agir sur les enjeux en habitation. La CMM favorisera aussi les échanges d'information et de bonnes pratiques en plus de fournir son expertise sur des enjeux importants en habitation.

La future Politique fera l'objet d'un suivi systématique afin d'assurer le succès de sa mise en œuvre et de maximiser ses retombées. Ce suivi comprendra un bilan sur la base d'indicateurs qu'il reste à identifier ainsi qu'une révision des pistes d'action à la cinquième année d'implantation, permettant qu'elles soient – au besoin – adaptées au contexte pour mieux atteindre ses objectifs.





Pour tous les détails sur la consultation et pour y participer  
[participer.cmm.qc.ca](https://participer.cmm.qc.ca)



Communauté métropolitaine  
de Montréal