

POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

Agir pour un Grand Montréal
inclusif, attractif et résilient



Communauté
métropolitaine
de Montréal



MOT DE LA PRÉSIDENTE DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL

Valérie Plante
Mairesse de Montréal

La pénurie de logements et la crise d'abordabilité, qui touchent actuellement tout le Québec, frappent de façon très marquée la population du Grand Montréal. Elles ont un impact important sur la santé et la qualité de vie de trop nombreux ménages, particulièrement ceux à revenu faible ou modeste ainsi que les groupes sociaux plus vulnérables. Elles entraînent, par ailleurs, des répercussions sur le dynamisme économique et la compétitivité de la région.

Il y a donc urgence d'agir. Nous devons trouver et mettre rapidement en œuvre des solutions pour dénouer cette crise. Pour y arriver, les différentes parties prenantes doivent se mobiliser et unir leurs forces. Les gouvernements du Québec et du Canada ont un important rôle à jouer, mais c'est aussi le cas de la CMM et des municipalités.

Les acteurs de l'habitation du Grand Montréal disposent maintenant d'une première Politique métropolitaine d'habitation. Cette politique est une réponse aux préoccupations des élus(es) et de leur population concernant les multiples enjeux liés à l'habitation. C'est aussi un appel à l'action et à la collaboration pour assurer la création d'un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient.

En définissant une vision commune du développement de l'habitation pour les prochaines années, la présente Politique favorisera la concertation entre tous les acteurs. Elle permettra de conjuguer les efforts autour d'objectifs et d'actions concrètes qui visent en priorité à préserver et à accélérer le développement du parc de logements sociaux et communautaires, mais aussi à développer une offre suffisante de logements abordables sur le marché privé et à s'assurer que l'ensemble des logements répondent aux besoins diversifiés des ménages.

La Politique propose également d'aborder de façon intégrée les enjeux d'habitation et ceux en aménagement du territoire. Les choix faits en habitation doivent s'inscrire dans une perspective plus large d'adaptation et de lutte aux changements climatiques et favoriser la transition écologique. Dans cette optique, les solutions avancées pourront également alimenter la mise à jour du Plan métropolitain d'aménagement et de développement.

Afin de mettre en œuvre cette politique ambitieuse, je convie tous les partenaires à travailler avec nous. Votre appui est essentiel à sa réussite et à l'atteinte de nos objectifs!



MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION DE L'HABITATION ET DE LA COHÉSION SOCIALE

Guillaume Tremblay
Maire de Mascouche

La CMM et ses élus(es) ont fait de l'habitation l'une de leurs priorités. La nouvelle Politique métropolitaine d'habitation constitue d'ailleurs la preuve de l'importance qu'accordent les élus(es) du Grand Montréal aux enjeux liés à l'habitation.

Cette politique est le fruit d'une discussion collective impliquant les principaux acteurs concernés, soit les municipalités, les organismes et les acteurs du milieu de l'habitation, la société civile ainsi que la population. Je tiens d'ailleurs à remercier tous les partenaires et citoyens(nes) qui ont participé à l'élaboration de cette politique dans le cadre d'une consultation publique réussie, ainsi qu'à souligner l'importante contribution des membres de la commission de l'habitation et de la cohésion sociale. Ce travail collaboratif a permis de dégager une vision rassembleuse des actions prioritaires à mener pour relever les défis en matière d'habitation.

Et les défis sont grands! Les solutions doivent s'attaquer au manque de logements sociaux, communautaires et abordables ainsi qu'à la problématique d'abordabilité. Elles doivent tenir compte de multiples facteurs, comme le vieillissement de la population, la hausse du nombre de personnes vivant seules et l'arrivée de milliers de nouveaux ménages grâce à l'immigration. La réflexion entourant les formes que devrait prendre l'habitation dans la région métropolitaine au cours des prochaines années doit également considérer l'accélération des dérèglements climatiques.

La Politique métropolitaine d'habitation vise à ce que chaque ménage de la région métropolitaine puisse se loger en fonction de ses besoins et de ses moyens. Elle vise également à ce que l'offre de logements déployée contribue à créer des milieux de vie complets et inclusifs, plus conviviaux et favorisant la transition écologique.

Articulée autour de trois grandes orientations interreliées et six objectifs, cette politique met de l'avant vingt-huit actions que s'engage à mener la CMM au côté des municipalités dans les prochaines années. Elle propose des cibles afin de pouvoir mesurer la réalisation de ces actions et identifie aussi des priorités à court terme.

J'ai déjà hâte de travailler à la mise en œuvre de cette importante politique pour notre grande région en collaboration avec une équipe d'élus(es) engagés(es) et des nombreux partenaires impliqués.

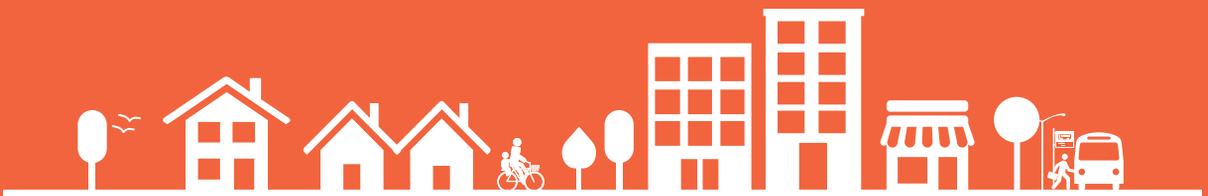
LA COMMISSION DE L'HABITATION ET DE LA COHÉSION SOCIALE

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

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

La nouvelle commission a vu son mandat élargi. En plus des grands enjeux liés au logement social, le mandat de la CHCS touche maintenant ceux du marché locatif privé et de l'accession à la propriété pour couvrir tout le continuum résidentiel.

La CHCS continue à assurer sur une base annuelle le suivi des remboursements de la CMM en matière de logement social et communautaire. Elle continue également à évaluer l'impact des budgets des gouvernements du Canada et du Québec ainsi que les modifications apportées aux programmes d'habitation soutenus par la CMM. Cette évaluation implique un travail exhaustif et concerté d'analyse des investissements et des programmes gouvernementaux en logement social, communautaire et abordable, ce qui permet de faciliter le suivi des remboursements aux municipalités et aux offices d'habitation (OH). La CHCS documente aussi les opérations du service 211, un service centralisé d'informations et de ressources sociocommunautaires de proximité offert aux organismes et à la population du 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,
maire de l'arrondissement Le Sud-Ouest

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



TABLE DES MATIÈRES

LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DE LA POLITIQUE	8
LA CMM ET SES INTERVENTIONS EN HABITATION	8
L'IMPORTANCE D'AGIR SUR L'HABITATION ET LE LOGEMENT DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE	11
UNE ACTION CONCERTÉE POUR L'HABITATION À L'ÉCHELLE DU GRAND MONTRÉAL	15
LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS, LES CIBLES ET LES ACTIONS DE LA POLITIQUE	19

ORIENTATION 1

Pérenniser et accélérer le développement du parc de logements sociaux et communautaires	25
---	----

Objectif 1. Assurer un financement suffisant et prévisible pour le logement social et communautaire	27
--	----

Objectif 2. Optimiser et promouvoir la boîte à outils des municipalités pour favoriser le développement du logement social et communautaire	36
--	----

ORIENTATION 2

Développer une offre résidentielle de qualité, abordable, suffisante et diversifiée	42
---	----

Objectif 3. Préserver la qualité et l'abordabilité du parc résidentiel privé et en accroître la taille	45
---	----

Objectif 4. Favoriser une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs des ménages	53
---	----

ORIENTATION 3

Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie	62
---	----

Objectif 5. Promouvoir une densification résidentielle inclusive, adaptée aux caractéristiques du milieu et favorisant l'utilisation du transport durable	63
--	----

Objectif 6. Renforcer la résilience des milieux de vie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques	72
---	----

MISE EN ŒUVRE	79
---------------------	----

SUIVI	81
-------------	----

LISTE DES ACRONYMES

ACI	Association canadienne de l'immobilier
APCHQ	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
APCIQ	Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec
ARTM	Autorité régionale de transport métropolitain
CERFO	Centre d'enseignement et de recherche en foresterie
CHCS	Commission de l'habitation et de la cohésion sociale
CHSLD	Centre d'hébergement et de soins de longue durée
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
CREBS	Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé
ENM	Enquête nationale auprès des ménages
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FNCIL	Fonds national de co-investissement pour le logement
FTQ	Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec
GES	Gaz à effet de serre
HLM	Habitation à loyer modique
ICRL	Initiative pour la création rapide de logements
IFCLL	Initiative Financement de la construction de logements locatifs
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
IPP	Indice des prix des propriétés
ISQ	Institut de la statistique du Québec
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
OCDE	Organisation de coopération et de développement économiques
OH	Office d'habitation
PAMLSA	Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable
PHAQ	Programme d'habitation abordable Québec
PMAD	Plan métropolitain d'aménagement et de développement
PMH	Politique métropolitaine d'habitation
PSL	Programme de Supplément au loyer
REM	Réseau express métropolitain
RTL	Réseau de transport de Longueuil
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SNL	Stratégie nationale sur le logement
STL	Société de transport de Laval
STM	Société de transport de Montréal
TAL	Tribunal administratif du logement
TOD	<i>Transit-Oriented Development</i>
TVB	Trame verte et bleue
UHA	Unité d'habitation accessoire
UTILE	Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant

LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DE LA POLITIQUE

Le 9 décembre 2021, le conseil de la CMM a confié à la commission de l'habitation et de la cohésion sociale (CHCS) le mandat d'élaborer un projet de Politique métropolitaine d'habitation (PMH).

Un projet de politique a été développé en s'appuyant sur le [Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal](#) qui propose un diagnostic et une analyse prospective des dynamiques résidentielles de la région métropolitaine. Ce projet a aussi été alimenté par les travaux de la table technique CMM-municipalités en habitation qui réunit des représentants des cinq secteurs géographiques du Grand Montréal.

Afin de bonifier le document, une invitation à participer à une consultation publique a été lancée, le 14 juin 2022, aux municipalités,

aux groupes et à la population intéressés par les enjeux d'habitation. Des commentaires et des mémoires ont été partagés sur la plateforme électronique de consultation de la CMM. Plusieurs acteurs ont aussi présenté leurs recommandations lors d'une des cinq séances de consultation menées par la commission entre le 7 et le 14 septembre 2022. Les avis recueillis ont permis de peaufiner la Politique et de préciser les actions qui guideront la CMM et ses 82 municipalités dans leurs interventions en matière d'habitation au cours des prochaines années.

LA CMM ET SES INTERVENTIONS EN HABITATION

Créée en 2001, la 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 4374 km². Elle exerce des compétences dans les domaines de l'aménagement du territoire, du développement économique, de l'environnement, du transport en commun et du logement social.

Depuis sa création, la CMM travaille à favoriser une plus grande cohérence des interventions en habitation à l'échelle métropolitaine afin d'atteindre l'un des objectifs établis dans sa [Vision 2025](#), soit que chaque ménage ait accès à un logement décent. Pour y arriver, elle a adopté divers documents de planification. Elle a d'abord fixé, en 2006, des [orientations en matière de logement social et abordable](#).

Elle s'est ensuite dotée 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](#).



ENCADRÉ 1

BILAN DU PLAN D'ACTION MÉTROPOLITAIN POUR LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE, 2015-2020

Le PAMLSA 2015-2020 identifiait trois objectifs liés aux compétences de la CMM quant au financement du logement social, à l'aménagement du territoire et à la coordination des actions à l'échelle métropolitaine :



- ◆ Assurer le financement de programmes visant la pérennité et le développement du logement social et abordable;
- ◆ Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable;
- ◆ Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

Pour atteindre ses objectifs, le Plan misait sur 13 actions, dont la plupart ont été mises en œuvre. Bien que certaines n'ont pu être réalisées, elles n'ont pas pour autant été écartées et ont alimenté les réflexions lors de l'élaboration de la PMH.

Dans le contexte de crise d'abordabilité qui se dessinait depuis plusieurs années et qui a été exacerbée par la pandémie de la COVID-19, la CMM a consacré d'importants efforts, depuis l'adoption du PAMLSA 2015-2020, afin de documenter et d'analyser les enjeux, les besoins, les politiques publiques et les solutions de façon à alimenter ses représentations auprès des gouvernements supérieurs. Ces représentations visaient notamment à assurer la pérennité du parc de logements sociaux et à s'assurer que les programmes, et plus particulièrement le programme AccèsLogis, permettent de réaliser des projets de qualité sur tout le territoire du Grand Montréal. Elles avaient également pour but de consolider les initiatives en soutien communautaire et individuel destinées aux locataires vivant en logement social ou communautaire.

Ces représentations se sont entre autres appuyées sur les travaux de la CHCS qui publie depuis 2018 des rapports annuels de suivi financier des programmes en habitation auxquels contribue la CMM. Par ailleurs, différentes études, données et publications ont été diffusées, notamment via l'Observatoire Grand Montréal, afin d'alimenter les travaux de la CMM, mais aussi pour en faire bénéficier l'ensemble des municipalités et des acteurs en habitation de la région.

Le PAMLSA 2015-2020 reconnaissait également l'importance pour les villes de disposer du pouvoir d'encadrer par règlement l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux lors de la réalisation de nouveaux projets résidentiels. Ce pouvoir a été reconnu en 2017, ce qui a ouvert la porte à un vaste chantier de la CMM à partir de 2018 visant à identifier la portée et les enjeux de cette nouvelle compétence octroyée aux municipalités. Ce chantier s'est par la suite traduit par la production d'un guide et d'un modèle de règlement municipal.

En outre, la CMM est impliquée directement dans le financement du logement social et communautaire grâce au Fonds du logement social métropolitain et y consacre entre 30 et 50 % de son budget annuel, ce qui représente depuis 20 ans près de 800 M\$.

Les interventions de la CMM se concrétisent également par des représentations auprès des gouvernements afin de porter à leur attention les enjeux et les besoins communs de la population du Grand Montréal. 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](#). Cette déclaration réclame au gouvernement du Québec la mise en place de plusieurs mesures pour aider les ménages à revenus faibles et modestes à accéder à un logement social, communautaire ou abordable.

Afin d'appuyer sa planification, ses interventions et les municipalités, la CMM produit aussi diverses études et outils d'information sur les enjeux métropolitains en habitation et en logement, tels que :

- ◆ [Le portrait de l'habitation, Cahiers métropolitains, no 10 \(2022\);](#)
- ◆ [Le guide d'élaboration et modèle de règlement d'inclusion visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial \(2020\);](#)
- ◆ La diffusion de portraits de l'offre et des besoins en logement social et abordable en 2006 et [2013](#);
- ◆ Des 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, Notes de l'Observatoire, Cahiers métropolitains*).

Consolidation de la planification intégrée aménagement/habitation

Les différentes actions de la CMM en matière d'habitation se sont toujours arrimées aux objectifs poursuivis dans ses autres champs de compétence, particulièrement au niveau de l'aménagement du territoire. Inversement, la question de l'habitation est abordée dans plusieurs outils de planification portant sur l'aménagement du territoire. La nouvelle Politique métropolitaine d'habitation constitue cependant le premier exercice de planification consolidée entre ces deux importants secteurs d'intervention de la CMM. Ainsi, les orientations, les objectifs et les actions de la présente Politique alimenteront les travaux liés à la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

À noter que le PMAD est entré en vigueur en 2012. Les travaux pour sa révision ont été amorcés à l'automne 2022 et, à la suite de différentes étapes de consultations, le PMAD révisé entrera en vigueur en 2025.



L'IMPORTANCE D'AGIR SUR L'HABITATION ET LE LOGEMENT DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE

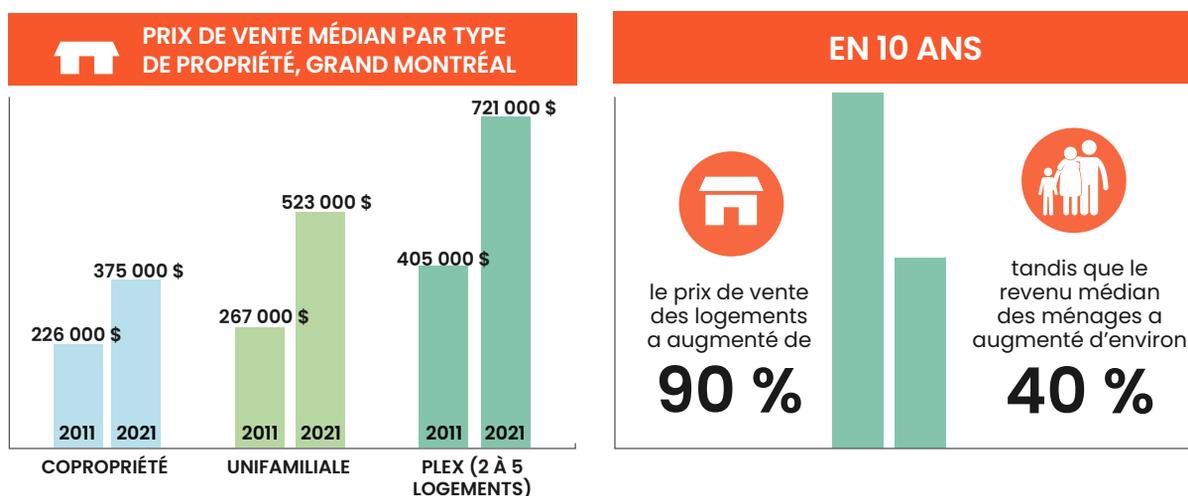
La **pénurie de logements** et la **crise d'abordabilité** que vit le Québec présentement ont de graves conséquences sur la population du Grand Montréal. Ces problématiques ne concernent plus uniquement les ménages les plus défavorisés, elles touchent maintenant ceux à revenus modestes ou moyens qui ne parviennent plus à se payer un logement répondant à leurs besoins. La situation actuelle affecte cependant de façon plus marquée les ménages à faible revenu, en majorité locataires, et certains groupes sociaux vulnérables. Il est effectivement reconnu que les populations défavorisées économiquement et socialement sont les plus touchées par un manque d'accès au logement¹. La pénurie et la crise d'abordabilité viennent donc exacerber les **inégalités**.

Le logement représente la dépense la plus importante de tous les ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires, peu importe leur niveau de revenu. Or, dans les dernières années, le coût des logements locatifs et des propriétés a augmenté considérablement, et cela plus rapidement que le revenu moyen des ménages.

Depuis 2011, le prix de vente des logements dans le Grand Montréal a augmenté de 90 %, alors que le revenu des ménages n'a augmenté que d'environ 40 %². En ce qui concerne les loyers, les taux d'augmentation au cours des trois dernières années sont les plus importants observés en près de 20 ans³.

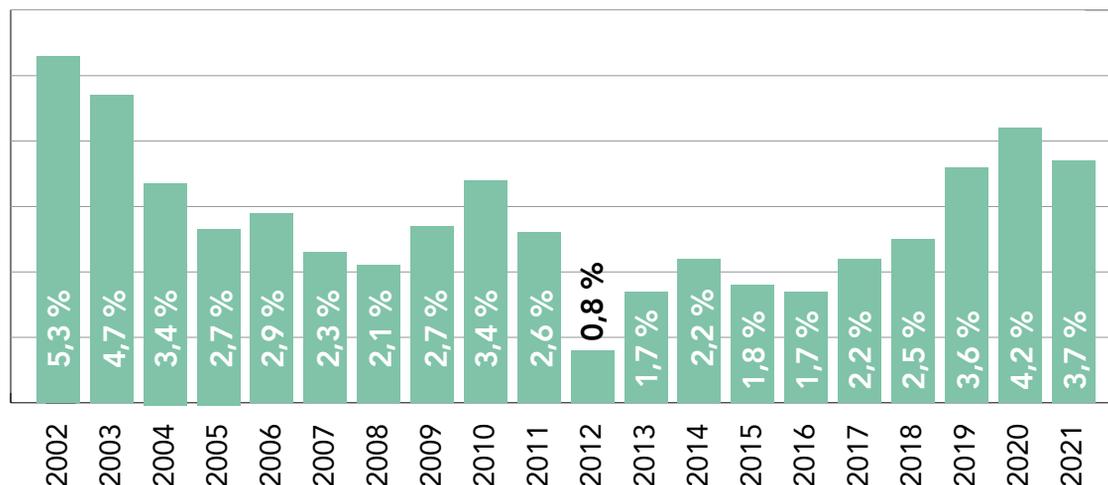
FIGURE 1

Augmentation des prix de vente médians et du revenu des ménages, Grand Montréal, 2011-2021



Sources : APCIQ, Baromètre, 4^e trimestre 2011 et 2021; ACI, IPP, 4^e trimestre 2011 et 2021; Statistique Canada, ENM 2011 et Recensement 2021. Traitement : CMM, 2022.

1. CREBS, Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité, 2021
2. CMM, Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.
3. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Rapport sur le marché locatif : Canada et régions métropolitaines, février 2022

FIGURE 2**Estimation de l'évolution du loyer moyen, CMM, 2002 à 2021**

Note : Les données portent sur les logements locatifs dans les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif*. Traitement : CMM, 2022.

Bref, les ménages de la région métropolitaine doivent maintenant consacrer une plus grande part de leurs revenus pour se loger et un nombre trop important d'entre eux éprouve des **problèmes d'abordabilité du logement**. Au Canada, un logement est considéré comme inabordable si un ménage consacre 30 % et plus de son revenu avant impôts en frais de logement (loyer, hypothèque, frais d'entretien, impôt foncier, etc.). Sur le territoire de la CMM, près de 200 000 ménages locataires à faible revenu dépassent ce seuil. Cela représente environ un tiers de tous les ménages locataires du Grand Montréal.

À ce portrait, ajoutons que 61 % des ménages éprouvant des **besoins impérieux de logement** au Québec vivent sur le territoire de la CMM, soit 110 000 ménages locataires et 22 000 ménages propriétaires. Un ménage ayant des besoins impérieux est un ménage dont le logement est considéré inabordable mais aussi inadéquat ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour se permettre de payer les frais d'un autre logement adéquat dans sa communauté.



Sur le territoire de la CMM, près de 200 000 ménages locataires à faible revenu consacrent 30% et plus de leur revenu en frais de logement.

4. CMM, Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

5. Observatoire Grand Montréal, Grand Montréal en statistiques.

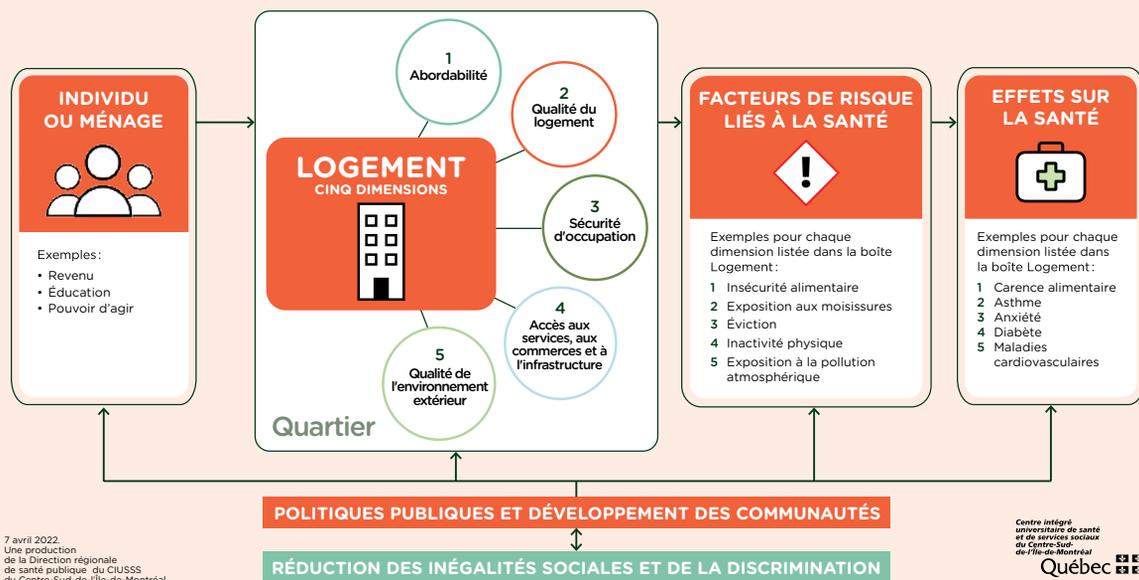
Il est démontré que les caractéristiques d'un logement et de son environnement, telles que l'abordabilité, la qualité, la sécurité et la localisation, exercent une importante influence sur le bien-être ainsi que sur la **santé physique et mentale** de ses occupants, y compris les enfants. L'accès à un logement abordable, sécuritaire, de taille convenable, situé près des infrastructures et des services contribue à prévenir des maladies et des traumatismes ainsi qu'à accroître le sentiment d'appartenance des personnes à leur communauté⁶.

En revanche, un logement trop coûteux limite les ressources financières disponibles d'un ménage pour combler ses autres besoins essentiels ou le force à faire des compromis sur la qualité, la taille et la localisation du logement choisi, ce qui entraîne, dans un cas comme dans l'autre, des impacts néfastes sur la santé des membres de ce ménage⁷. L'inabordabilité peut aussi conduire à l'instabilité résidentielle, notamment dommageable pour le développement physique, émotionnel et intellectuel des enfants, et peut parfois même amener à l'itinérance⁸.

FIGURE 3

Facteurs de risques et effets sur la santé des différentes dimensions du logement

LE LOGEMENT, un déterminant de santé publique



Source : Mémoire des directions régionales de santé publique du Grand Montréal dans le cadre des consultations sur le projet de Politique métropolitaine d'habitation, 2022.

Au-delà des impacts sur les individus, la crise actuelle entraîne également des répercussions sur le dynamisme économique de la région métropolitaine. Historiquement, l'abordabilité relative du logement a fait partie des forces stratégiques du Grand Montréal, ce qui, entre autres, lui a permis d'attirer des travailleurs et des étudiants étrangers. L'abordabilité, mais

aussi la qualité et la diversité de l'offre résidentielle influencent, en effet, l'**attractivité** ainsi que la **vitalité économique** d'un territoire. Les actions menées en matière d'habitation dans la région métropolitaine se répercutent donc directement sur la capacité de la région à attirer et à retenir les ménages et la main-d'œuvre, de même que les entreprises et les investisseurs.

6. Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, OPUS : Planifier une offre résidentielle saine et accessible, 2022.
 7. Direction de santé publique de la Montérégie, Un logement abordable, de qualité et de taille convenable, 2022.
 8. Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, OPUS : Planifier une offre résidentielle saine et accessible, 2022.

L'offre de logements n'est pas le seul facteur qui influe sur l'attractivité. L'attrait d'une ville ou d'une région dépend plus largement du milieu de vie offert. Ainsi, la qualité des espaces publics et des infrastructures du milieu, la proximité des services et des commerces, la sécurité et la force du tissu social ont elles aussi un impact. Les municipalités qui adoptent un modèle de ville durable, soit une ville qui restructure son espace urbain pour être plus compacte, pour privilégier une mixité fonctionnelle et limiter les déplacements engendrant consommation d'énergie et pollution, sont également plus attractives, car plus respectueuses du bien-être de ses habitants.

Pour être attractive et veiller à la santé et au bien-être de la population du Grand Montréal, il est donc crucial d'agir en matière d'habitation et de logement. Il faut non seulement développer une plus grande offre de logements, mais s'assurer qu'ils soient adaptés aux besoins des différents ménages et à leur capacité de payer. Dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques, les nouveaux ensembles résidentiels doivent aussi être construits en préservant le territoire agricole et les milieux naturels. Ils doivent participer à l'émergence de milieux complets plus denses, plus diversifiés, dont les services sont accessibles par le transport actif ou en commun.



UNE ACTION CONCERTÉE POUR L'HABITATION À L'ÉCHELLE DU GRAND MONTRÉAL

Le manque de logements sociaux, communautaires et abordables, l'augmentation du coût de l'habitation plus rapide que le revenu des ménages, mais aussi le vieillissement de la population, la hausse du nombre de personnes vivant seules, l'arrivée de milliers de nouveaux ménages grâce à l'immigration, les tendances relatives au télétravail suite à la pandémie et l'accélération des dérèglements climatiques sont autant de phénomènes à considérer dans la réflexion entourant les formes que devrait prendre l'habitation dans la région métropolitaine au cours des prochaines années. Devant l'ampleur et la complexité des défis que posent ensemble ces différents phénomènes, des actions structurantes et coordonnées doivent être menées par tous les acteurs concernés.

Si la majorité des logements sont construits à l'initiative du secteur privé, les interventions des administrations publiques qu'elles soient fédérale, provinciale, métropolitaine, régionale ou municipale – sont déterminantes pour que l'offre réponde aux besoins et aux moyens diversifiés des ménages et respecte les exigences de développement durable.

Cette action publique est d'abord importante afin de stimuler la construction de logements, de réguler le marché et d'encadrer les différents acteurs impliqués dans la construction, la rénovation, la vente et la location. Par ailleurs, elle est nécessaire pour soutenir les ménages qui peinent à se payer un logement dans le parc privé et qui doivent recourir à de l'aide en matière de logement social, communautaire et abordable. Cette action concerne également la gestion du territoire qui se réalise grâce aux divers outils d'aménagement et d'urbanisme.

Les interventions des gouvernements du Canada et du Québec

L'habitation est une compétence partagée. Le financement du logement social, communautaire et abordable relève des gouvernements du Canada et du Québec. Au fil des ans, ils ont adopté des politiques et mis en place divers programmes pour encadrer le marché locatif ainsi que pour financer la construction et la rénovation de logements. Ils proposent aussi des mesures pour aider financièrement les locataires qui rencontrent des difficultés particulières à se loger adéquatement. Les gouvernements ont également implanté des mesures pour faciliter l'accès à la propriété et encourager la rénovation domiciliaire.



ENCADRÉ 2 LOGEMENT SOCIAL, COMMUNAUTAIRE ET ABORDABLE

Dans le cadre de la présente Politique, les **logements sociaux et communautaires** réfèrent aux logements dont la construction est subventionnée par un programme gouvernemental ou municipal. Ces logements s'adressent aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'aux personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Ils sont détenus et gérés par des coopératives, des organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation ou des offices d'habitation (OH).

D'autre part, les **logements abordables** sont offerts à prix réduit par rapport au marché. Dans le présent document, ce terme exclut les logements sociaux et communautaires et regroupe des logements de nature privée, publique et sans but lucratif. Il renvoie essentiellement à des logements locatifs, mais peut aussi faire référence à certains types d'habitation destinés aux propriétaires-occupants.

Le financement de type « aide à la personne », dont les **suppléments au loyer**, est par ailleurs un complément important à l'approche « d'aide à la pierre » permettant la construction de logements sociaux et communautaires. Le Programme de supplément au loyer (PSL) permet aux ménages éligibles de payer 25 % de leur revenu et d'habiter dans un logement géré par une coopérative, un OBNL d'habitation ou encore sur le marché privé. Cette approche, bien qu'utile dans un bouquet de mesures, a toutefois des limites, particulièrement lorsqu'il y a rareté de logements locatifs sur le marché.

Il est important de noter qu'avec la mise en place de nouveaux types de programmes et d'initiatives, nous assistons actuellement à un changement de paradigme en matière de soutien public au logement social, communautaire et abordable. La CMM tentera d'harmoniser ses définitions à celles des gouvernements du Canada et du Québec, et de certaines municipalités, qui pourraient orienter leurs interventions sur un plus large continuum d'abordabilité, tout en maintenant un fort appui pour les clientèles ayant les plus grands besoins en termes d'accès au logement.

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 ni investi suffisamment dans l'entretien de ce parc. L'adoption, en 2017, de sa [Stratégie nationale sur le logement](#) (SNL) marque un réengagement du palier fédéral dans ce domaine. Les investissements les plus importants de la SNL se concentrent à ce jour dans trois initiatives qui proposent des incitatifs financiers aux constructeurs et aux propriétaires d'immeubles existants : le [Fonds national de co-investissement pour le logement](#) (FNCIL), l'[Initiative Financement de la construction de logements locatifs](#) (IFCLL) et l'[Initiative pour la création rapide de logements](#) (ICRL). Malgré ces récentes interventions, les efforts financiers fédéraux demeurent insuffisants et ne permettent pas de livrer le nombre de logements escomptés. Par ailleurs, le gouvernement du Canada joue un rôle important en matière de lutte à l'itinérance à travers le programme [Vers un chez-soi](#) et soutient l'accès à la propriété grâce à divers outils financiers tels que l'assurance prêt hypothécaire.

À la suite du désengagement du gouvernement du Canada dans les années 1990, le gouvernement du Québec a pris le relais, notamment en lançant, en 1997, le programme [AccèsLogis Québec](#). Ce programme, administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ), finance la réalisation de logements sociaux et communautaires pour des ménages à revenu faible ou modeste ou ayant des besoins particuliers. Depuis sa création, AccèsLogis a d'ailleurs contribué à la construction de milliers de projets de logements chapeautés par des coopératives, des OBNL d'habitation et des OH. Le gouvernement du Québec intervient aussi par l'entremise de plusieurs autres programmes, tels que le [Programme de supplément au loyer](#) (PSL), [Allocation logement](#) et le [Programme Rénovation Québec](#). En 2022, il a déployé deux nouvelles initiatives, soit le Programme Habitation abordable Québec (PHAQ) et un partenariat avec le Fonds de solidarité FTQ, le Mouvement Desjardins et le Fondation. Même si les programmes et les initiatives au Québec se multiplient, les sommes consenties ne réussissent pas à combler les besoins croissants de la population.



taires et abordables, les municipalités doivent contribuer de façon croissante aux projets réalisés ou prévus sur leur territoire. Au cours des dernières années, elles ont effectivement dû augmenter significativement leur contribution financière pour pallier l'insuffisance du financement des différents programmes gouvernementaux.

Les administrations municipales possèdent des connaissances, des compétences et des pouvoirs en matière d'habitation, d'aménagement du territoire et d'urbanisme qu'elles peuvent utiliser, par exemple, pour accélérer la construction de projets résidentiels, pour accroître la densité d'un territoire ou encore pour favoriser l'abordabilité et la salubrité des logements.

À noter que le gouvernement du Québec, par l'entremise du Tribunal administratif du logement (TAL), encadre également les droits des locataires et des propriétaires sur le marché locatif, en ce qui concerne entre autres les hausses de loyer et les évictions.

Les subventions provenant des différents programmes fédéraux et provinciaux sont souvent combinées dans de complexes montages financiers par les promoteurs communautaires et privés afin d'assurer le financement de leurs projets. Une collaboration efficace entre les deux paliers de gouvernement est donc essentielle afin de faciliter l'accès aux investissements fédéraux pour les partenaires du Québec, notamment municipaux, désirant réaliser des projets avec l'aide des programmes du gouvernement du Canada.

L'important rôle des municipalités

Même si les gouvernements du Canada et du Québec assument une grande part de la charge financière associée au développement et à la rénovation des logements sociaux, communau-

Outre ces contributions financières, les administrations municipales possèdent des connaissances, des compétences et des pouvoirs en matière d'habitation, d'aménagement du territoire et d'urbanisme qu'elles peuvent utiliser, par exemple, pour accélérer la construction de projets résidentiels, pour accroître la densité d'un territoire ou encore pour favoriser l'abordabilité et la salubrité des logements. En effet, les municipalités ont à leur disposition des leviers politiques, réglementaires et financiers qui, utilisés optimalement, font partie de la solution à la crise actuelle. Elles doivent également être à l'affût des nouveaux outils qui émergent et qui sont à leur portée. Plusieurs municipalités du Grand Montréal explorent déjà des **stratégies innovantes** en matière d'habitation. Ces différentes initiatives doivent être documentées et partagées afin d'inspirer les autres municipalités à la recherche de solutions à implanter sur leur territoire. Les municipalités représentent donc des acteurs majeurs en habitation. Dans le contexte actuel, elles doivent redéfinir leur rôle et leurs stratégies d'intervention.

L'apport de la CMM et de sa nouvelle politique

En s'appuyant sur une lecture régionale des enjeux et des besoins, cette première politique définit une vision métropolitaine du développement de l'habitation pour les prochaines années. Cette vision, qui se veut rassembleuse, doit être supportée par une mobilisation et une collaboration accrue des différents acteurs concernés par l'habitation.

La Politique métropolitaine d'habitation interpelle principalement les gouvernements des paliers supérieurs ainsi que les municipalités. Le renforcement des efforts financiers des gouvernements du Canada et du Québec demeure évidemment la clé pour répondre durablement aux besoins en logement et à la crise d'abordabilité. Or, la Politique mise aussi sur un changement dans les pratiques et l'adoption de stratégies innovantes par tous les acteurs, des municipalités en premier lieu. À cet effet, plusieurs outils à la portée des municipalités sont ciblés dans le document pour contribuer à bonifier l'offre de logements et à assurer l'abordabilité à long terme.

La CMM a elle aussi un rôle important à jouer. Dans la présente Politique, elle s'engage à mener différentes actions visant à assurer un financement adéquat de la part des gouvernements, une innovation dans les normes et pratiques,

de même qu'une plus grande communication et concertation entre les acteurs. À ce titre, la CMM entend :

- ❖ Renforcer son accompagnement auprès des municipalités pour mieux les soutenir dans l'identification et la mise en œuvre des meilleures stratégies permettant de bonifier l'offre de logements sur leur territoire.
- ❖ Documenter et analyser les besoins, les enjeux, les stratégies et les bonnes pratiques ainsi que développer des outils pour justement mieux soutenir les municipalités dans leurs interventions et favoriser leur concertation.
- ❖ Renforcer les interrelations entre la planification de l'habitation et l'aménagement du territoire en proposant différentes actions pour soutenir la mixité sociale et la densification réfléchie dans le cadre de la révision du PMAD.
- ❖ Renforcer ses partenariats avec les autres paliers de gouvernement afin de trouver des solutions viables pour résoudre la crise du logement et de l'abordabilité, de favoriser un financement adéquat et récurrent pour répondre aux besoins criants en habitation et de s'assurer que les municipalités disposent des pouvoirs nécessaires pour agir sur la situation.

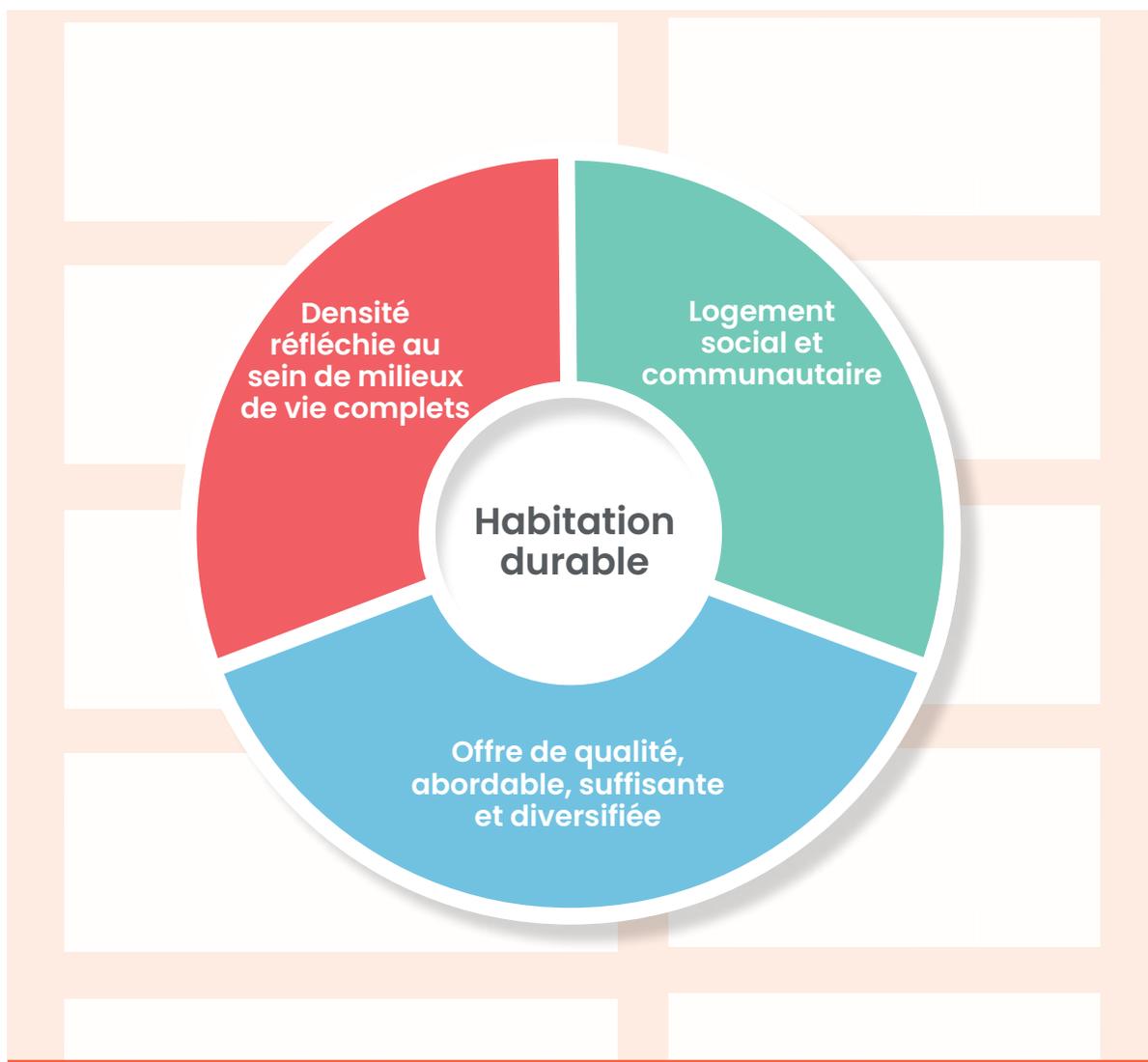


LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS LES CIBLES ET LES ACTIONS DE LA POLITIQUE

La Politique métropolitaine d'habitation est structurée autour de trois grandes orientations interreliées, six objectifs et vingt-huit actions. Des cibles sont également proposées pour les différents objectifs de la Politique afin de pouvoir mesurer l'atteinte de ceux-ci dans les prochaines années. Les détails sur les cibles et les indicateurs sont présentés dans la section « Suivi » à la fin du document.

FIGURE 4

Les trois orientations de la Politique métropolitaine d'habitation





Résumé des orientations, des objectifs, des cibles et des actions de la Politique métropolitaine d’habitation

ORIENTATION 1 PÉRENNISER ET ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES		
OBJECTIFS	ACTIONS	LA CMM ENTEND :
1. Assurer un financement suffisant et prévisible pour le logement social et communautaire	1	Poursuivre une collaboration soutenue avec les gouvernements afin d’assurer un financement adéquat pour la réhabilitation et l’entretien du parc de logements existants.
	2	Poursuivre une collaboration soutenue avec les gouvernements afin de s’assurer qu’ils maintiennent, développent, financent adéquatement et améliorent la complémentarité des différents programmes gouvernementaux et autres initiatives en logement.
	3	Poursuivre ses remboursements aux partenaires municipaux et s’assurer de l’adéquation du Fonds du logement social métropolitain aux besoins, aux programmes gouvernementaux et autres initiatives en logement.
	4	Demander au gouvernement du Québec d’accroître et de pérenniser le financement du soutien communautaire requis par les ménages à besoins particuliers.

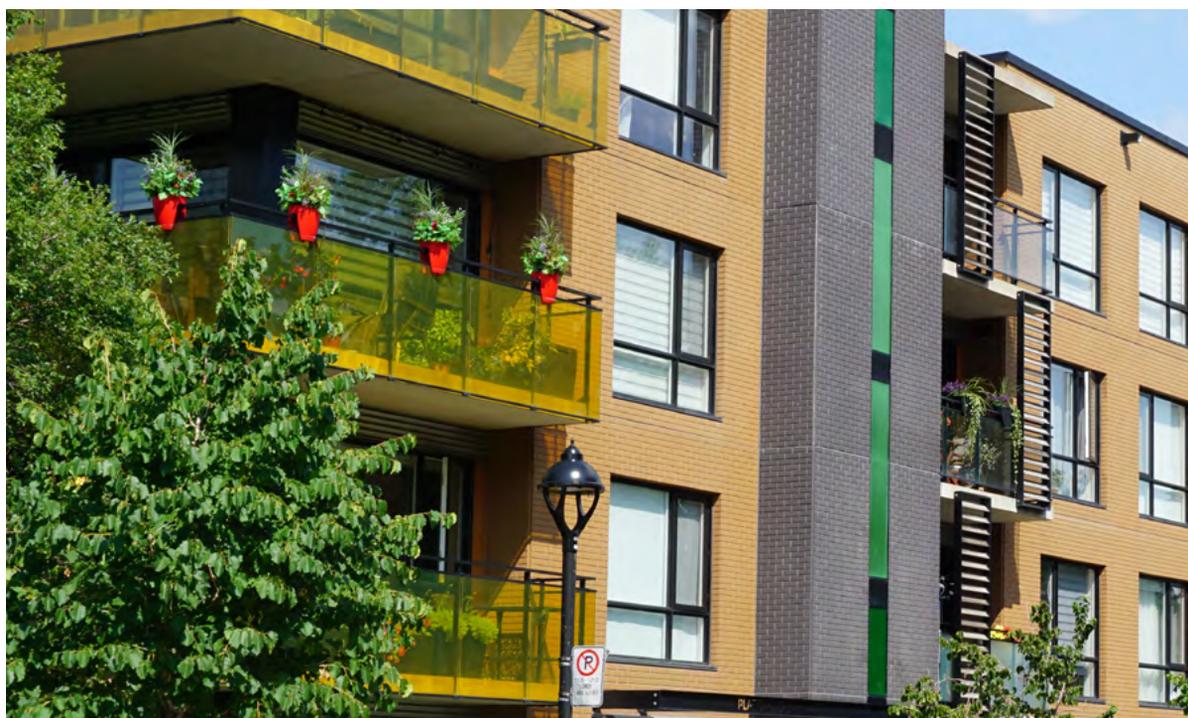


Crédit photo : Le Plateau
Vivre en Ville

ORIENTATION 1

PÉRENNISER ET ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

OBJECTIFS	ACTIONS	LA CMM ENTEND :
2. Optimiser et promouvoir la boîte à outils des municipalités pour favoriser le développement du logement social et communautaire	5	Favoriser l'intégration, dans le PMAD, de cibles ou de seuils minimaux de logements sociaux, communautaires et abordables, déterminés en fonction des besoins et des particularités du milieu.
	6	Demander aux gouvernements d'accélérer et de faciliter la cession de leurs propriétés publiques excédentaires aux municipalités ainsi que de les réserver pour du logement social et communautaire.
	7	Demander au gouvernement du Québec de modifier la <i>Loi sur l'expropriation</i> pour mieux baliser les indemnités versées aux propriétaires expropriés.
	8	Documenter et promouvoir les différents outils, pouvoirs et bonnes pratiques municipales permettant de favoriser le développement du logement social et communautaire.
	9	Accompagner les municipalités dans le développement d'outils réglementaires et de stratégies pour répondre aux besoins en logement social et communautaire.
CIBLES MÉTROPOLITAINES POUR L'HORIZON 2031 :		Atteindre les cibles de logements sociaux, communautaires et abordables qui seront déterminées dans le cadre de la révision du PMAD



Credit photo : Vivre en Ville

ORIENTATION 2

DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENIELLE DE QUALITÉ, ABORDABLE, SUFFISANTE ET DIVERSIFIÉE

OBJECTIFS	ACTIONS	LA CMM ENTEND :
3. Préserver la qualité et l'abordabilité du parc résidentiel privé et en accroître la taille	10	Demander aux gouvernements d'offrir des incitatifs financiers suffisants afin d'encourager la rénovation résidentielle tout en préservant l'abordabilité des logements.
	11	Accompagner les municipalités afin qu'elles adoptent des outils réglementaires en matière d'insalubrité des logements.
	12	Poursuivre une collaboration soutenue avec le gouvernement du Québec afin d'examiner la mise en place de nouvelles mesures renforçant l'encadrement du marché locatif et la protection des locataires.
	13	Documenter et promouvoir les formules innovantes de pérennisation de l'abordabilité sur le marché locatif ainsi que sur celui de la propriété.
	14	Actualiser les données sur les espaces vacants et à requalifier afin de déterminer avec plus de précision le potentiel pour créer de nouvelles habitations.

CIBLES MÉTROPOLITAINES POUR L'HORIZON 2031 :

Réduire du quart le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux en logement

Hausser à 35 000 le nombre annuel moyen de logements mis en chantier

OBJECTIFS	ACTIONS	LA CMM ENTEND :
4. Favoriser une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs des ménages	15	Continuer à produire et à diffuser des analyses fines des données et des projections récentes sur l'offre, la demande et les besoins en habitation.
	16	Effectuer des représentations auprès des gouvernements pour renforcer les exigences en matière d'accessibilité universelle.
	17	Documenter et promouvoir les différents outils, pouvoirs et bonnes pratiques municipales favorisant la diversité des typologies et des modèles d'habitation.
	18	Accompagner les municipalités dans l'identification et la mise en œuvre de stratégies pour bonifier l'offre afin qu'elle favorise une plus grande mixité sociale

CIBLES MÉTROPOLITAINES POUR L'HORIZON 2031 :

Atteindre un taux d'inoccupation du logement locatif près du seuil d'équilibre (3 %) pour l'ensemble des gammes de prix et des tailles de logement

Atteindre l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché de la propriété privée

ORIENTATION 3

SOUTENIR L'AMÉNAGEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ ET LA DENSIFICATION RÉFLÉCHIE

OBJECTIFS	ACTIONS	LA CMM ENTEND :
5. Promouvoir une densification résidentielle inclusive, adaptée aux caractéristiques du milieu et favorisant l'utilisation du transport durable	19	Réviser à la hausse les seuils minimaux de densité résidentielle du PMAD afin d'assurer une optimisation des espaces disponibles à l'habitation.
	20	S'assurer auprès du gouvernement du Québec que les seuils minimaux de densité s'appliquant au pourtour de la CMM soient cohérents avec les seuils révisés du PMAD.
	21	Documenter et promouvoir les bonnes pratiques municipales en matière de densification ainsi que les modes d'intervention novateurs permettant la création de milieux de vie complets et inclusifs.
	22	Accompagner les municipalités pour mettre en place des stratégies de densification, notamment de densification douce, et en favoriser l'acceptabilité sociale.
	23	Renouveler le Programme d'aide financière à la conception d'aires TOD et le bonifier en y ajoutant notamment des critères en lien avec la mixité sociale.

CIBLES MÉTROPOLITAINES POUR L'HORIZON 2031 :

Hausser la proportion de logements présentant un indice élevé d'accessibilité piétonne aux commerces et aux services en fonction des critères qui seront définis à ce sujet dans le PMAD révisé.

Hausser la proportion de logements présentant un indice élevé d'accessibilité au transport collectif en fonction des critères qui seront définis à ce sujet dans le PMAD révisé.

Atteindre l'ensemble des nouvelles cibles qui seront prescrites suite à la révision du PMAD en matière de seuils minimaux de densité résidentielle et par des logements devant être construits dans les aires TOD.



ORIENTATION 3

SOUTENIR L'AMÉNAGEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ ET LA DENSIFICATION RÉFLÉCHIE

OBJECTIFS	ACTIONS	LA CMM ENTEND :
6. Renforcer la résilience des milieux de vie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques	24	Promouvoir auprès des gouvernements et des municipalités la mise en place de mesures permettant d'augmenter la performance écoénergétique et la résilience des bâtiments résidentiels face aux changements climatiques.
	25	Mettre à jour la carte des îlots de chaleur sur son territoire afin de prioriser les prochaines interventions de lutte contre ce phénomène.
	26	Poursuivre le financement et l'accompagnement auprès des municipalités pour le développement de la Trame verte et bleue et promouvoir différentes initiatives visant la protection des milieux naturels et l'accès à la nature.
	27	Promouvoir auprès des municipalités la réalisation de plans directeurs des parcs et espaces verts afin d'optimiser l'accessibilité à ce type d'espaces et de les adapter aux besoins de la population.
	28	Poursuivre ses analyses et son suivi sur les risques d'inondation et les mesures d'adaptation nécessaires pour rendre les secteurs résidentiels du Grand Montréal plus résilients.
CIBLES MÉTROPOLITAINES POUR L'HORIZON 2031 :		Hausser la proportion de la canopée urbaine métropolitaine à 30 %. Hausser la proportion de logements ayant un indice d'accessibilité aux parcs et aux espaces verts élevé en fonction des critères qui seront définis à ce sujet dans le PMAD révisé.





ORIENTATION 1

Pérenniser et accélérer
le développement
du parc de
logements sociaux
et communautaires

ORIENTATION 1

Pérenniser et accélérer le développement du parc de logements sociaux et communautaires

Pour atténuer les impacts néfastes de la pénurie de logements et de la crise d'abordabilité, il est nécessaire de préserver et d'accroître le parc de logements sociaux et communautaires.

Il est démontré que la création de logements sociaux et communautaires entraîne plusieurs retombées positives tant pour les ménages qui en bénéficient que pour la collectivité. Le développement de ce type d'habitation constitue en premier lieu une stratégie efficace d'**inclusion sociale** et de **lutte à la pauvreté**, stratégie qui permet de réduire les inégalités sociales de santé¹⁰. Une étude du Centre de recherche sociale appliquée démontre que le logement social et communautaire permet effectivement une meilleure inclusion sociale et le développement de l'autonomisation, ou du pouvoir d'agir, des personnes résidentes. En offrant un logement plus abordable que sur le marché privé, ce type d'habitation permet aussi aux ménages à faible revenu d'accroître leur revenu disponible et donc de dégager des sommes d'argent pour combler d'autres besoins de base. La même étude met en exergue que le développement du logement social et communautaire, comme outil de revitalisation, joue aussi un rôle essentiel dans le développement plus équilibré des territoires¹¹.

Les logements sociaux et communautaires agissent également comme premiers remparts pour la **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. Une étude réalisée pour le compte de la SHQ démontre à ce sujet que l'accès à des logements sociaux et communautaires contribue à la stabilisation résidentielle des personnes itinérantes ou à risque de le devenir et crée un milieu de vie favorisant leur réinsertion sociale. Par ailleurs, cette même étude met en lumière des **retombées économiques** substantielles dues à la réduction de l'utilisation des services publics, notamment les ressources en matière de soins de santé et de services sociaux¹².

Les avantages à pérenniser et à développer le parc de logements sociaux et communautaires sont donc majeurs et indéniables. À ce sujet, tous les acteurs s'entendent : il en faut plus. Mais comment arriver à bonifier l'offre de ce type de logements pour répondre aux besoins croissants des ménages les plus défavorisés? Comment les municipalités du Grand Montréal et la CMM peuvent-elles y contribuer à leur niveau? Les pages qui suivent identifient les objectifs et les interventions qui doivent être priorités.



10. Les inégalités sociales de santé réfèrent à des écarts ou des différences dans l'état de santé de différentes personnes ou de divers groupes de la société. Ces inégalités sont souvent liées à un accès inégal aux principaux facteurs qui influencent la santé comme le revenu, le niveau de scolarité, l'emploi et le soutien social.⁷ Direction de santé publique de la Montérégie, Un logement abordable, de qualité et de taille convenable, 2022

11. Centre de recherche sociale appliquée, Le logement social et communautaire dans la dynamique territoriale : retombées socioéconomiques des projets d'habitation AccésLogis au Québec, 2016.

12. Firme AECOM pour le compte de la SHQ, Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec, 2011.

Objectif 1.

Assurer un financement suffisant et prévisible pour le logement social et communautaire

Le financement est bien sûr le nerf de la guerre. Un rehaussement du financement gouvernemental est incontournable pour travailler à la réhabilitation et à l'entretien du parc de logements sociaux et communautaires existants, pour bonifier les programmes qui visent la création de nouvelles unités, mais aussi pour assurer un meilleur soutien communautaire des résidents plus vulnérables ayant des besoins particuliers.

Travailler à la réhabilitation et à l'entretien des logements sociaux et communautaires existants

Sur le territoire de la CMM, on recense quelque 77 000 logements sociaux et communautaires. Près de 72 % de ces logements ont été construits avant 1994, soit avant le désengagement du gouvernement du Canada dans ce secteur. 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 HLM publics et presque autant de logements réalisés par des coopératives et des OBNL d'habitation grâce à différents programmes gouvernementaux¹³. Le **parc de la région métropolitaine est donc vieillissant** et cumule des décennies d'usure. Des efforts substantiels doivent être consentis à son maintien en bon état.

Le déficit d'entretien des HLM se chiffrait en 2021 à plus de 1 G\$ dans le Grand Montréal. Cette même année, quelque 9 500 logements HLM présentaient une cote de vétusté de D (mauvais état), plus de 5 000 étaient cotés E (très mauvais état) et plusieurs centaines étaient barricadés en raison de leur vétusté¹⁴. 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 immobiliers au gouvernement du Canada arrivent à terme. Ainsi, à la fin de l'année 2022, la convention d'environ 10 000 logements HLM sera échuë, ce qui sera le cas pour la totalité des HLM en 2032¹⁵.



Crédit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier

13. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

14. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

15. 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 gouvernement du Canada, à 35 % par le gouvernement du Québec et à 10 % par le palier municipal. Ce 10 % assumé par le municipal est remboursé par la CMM. Avec la fin des conventions, le financement du gouvernement du Canada cesse et, à ce jour, le gouvernement du Québec assume seul les déficits d'exploitation et les travaux de remplacement, d'amélioration et de modernisation des HLM.



Credit photo : CMM, Louis-Étienne Doré

En l'absence d'une aide financière adéquate et récurrente, le parc existant risque de continuer à se dégrader et à perdre des unités disponibles à cause de leur vétusté.

Les investissements devant être consentis à la réhabilitation des 25 000 logements en coopératives et en OBNL d'habitation réalisés dans des immeubles construits ou reconvertis avant 1994 sont du même ordre que ceux observés pour les HLM. En 2018, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) estimait de son côté à 400 M\$¹⁶ 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.

En l'absence d'une aide financière adéquate et récurrente, le parc existant risque de continuer à se dégrader et à perdre des unités disponibles à cause de leur vétusté. Le meilleur investissement, tant du point de vue économique, social qu'environnemental, est d'assurer le maintien en bon état du parc actuel de logements sociaux et communautaires. Pour ce faire, les gouvernements doivent **accélérer**

et bonifier les investissements prévus pour réhabiliter les unités existantes et s'assurer d'**offrir des logements de qualité, sains et sécuritaires**.

La signature de l'[Entente Canada-Québec sur le logement](#) en septembre 2020 est un pas dans la bonne direction. Cette entente comprend une initiative visant à préserver, à améliorer et à régénérer les logements sociaux pour lesquels les ententes de financement conclues entre les gouvernements du Canada et du Québec ont pris fin ou prendront fin entre le 1^{er} avril 2019 et le 31 mars 2028. Cette initiative prévoit un investissement de 1,8 G\$ d'ici 2028 de chacun des paliers de gouvernement. Il est primordial que ces sommes soient déployées rapidement et qu'elles prévoient des budgets pluriannuels. Cette plus grande prévisibilité permettra aux acteurs sur le terrain de mieux planifier les travaux à réaliser. La CMM suivra de près la mise en œuvre de ces programmes.

ACTION 1

La CMM entend poursuivre une collaboration soutenue avec les gouvernements afin d'assurer un financement adéquat pour la réhabilitation et l'entretien du parc de logements existants.

16. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

Bonifier les programmes permettant de développer de nouveaux logements sociaux et communautaires

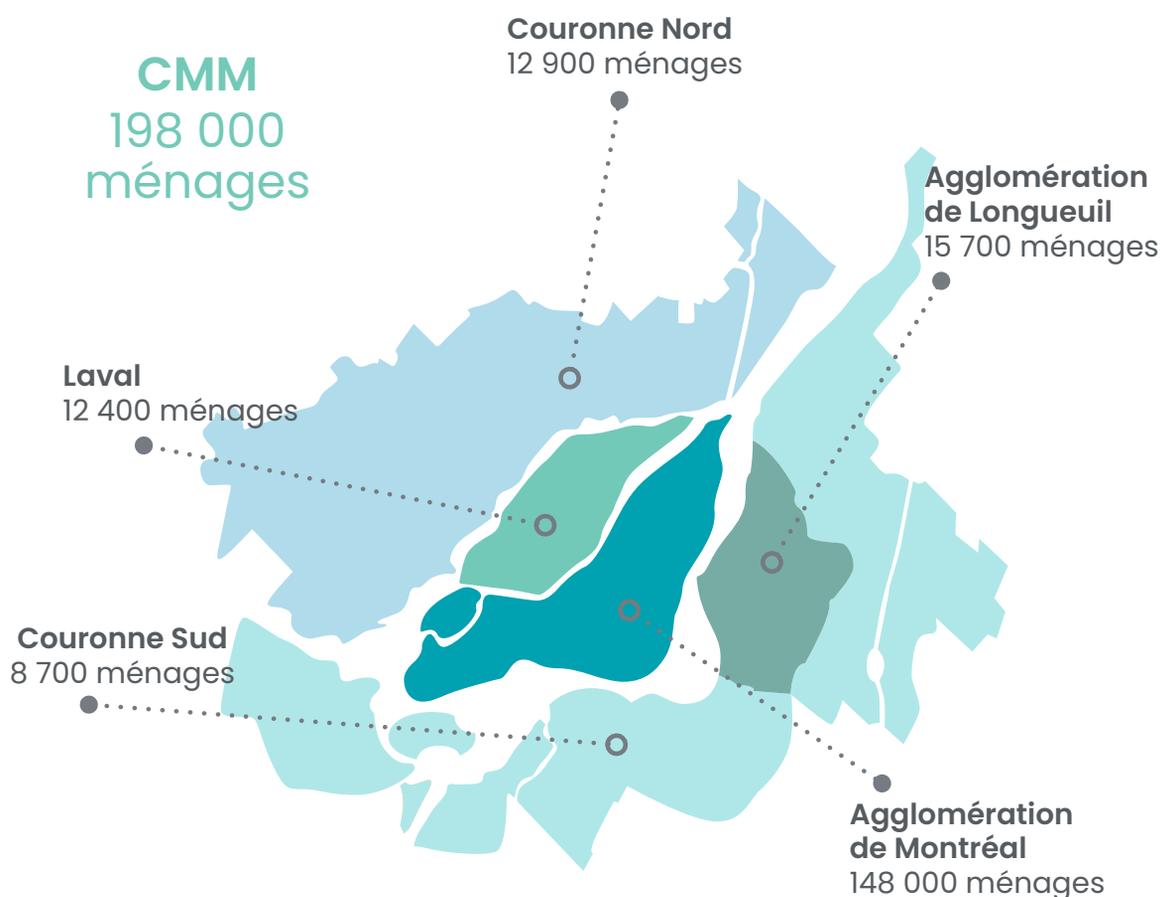
Actuellement, l'offre en logements sociaux et communautaires représente seulement **4,1% de l'ensemble des logements sur le territoire de la CMM** et environ 9 % du parc de logements locatifs¹⁷. Cette part est loin de répondre aux besoins grandissants de la population du Grand Montréal. Comme mentionné précédemment, près de 200 000 ménages locataires sont à faible revenu et consacrent 30 % et plus de leur revenu au logement, ce qui correspond à 27 % des ménages locataires de la région¹⁸.



Credit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier

FIGURE 5

Ménages locataires à faible revenu éprouvant des problèmes d'abordabilité du logement, 2016



Source : Statistique Canada, Recensement 2016. Traitement : CMM, 2022.

17. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

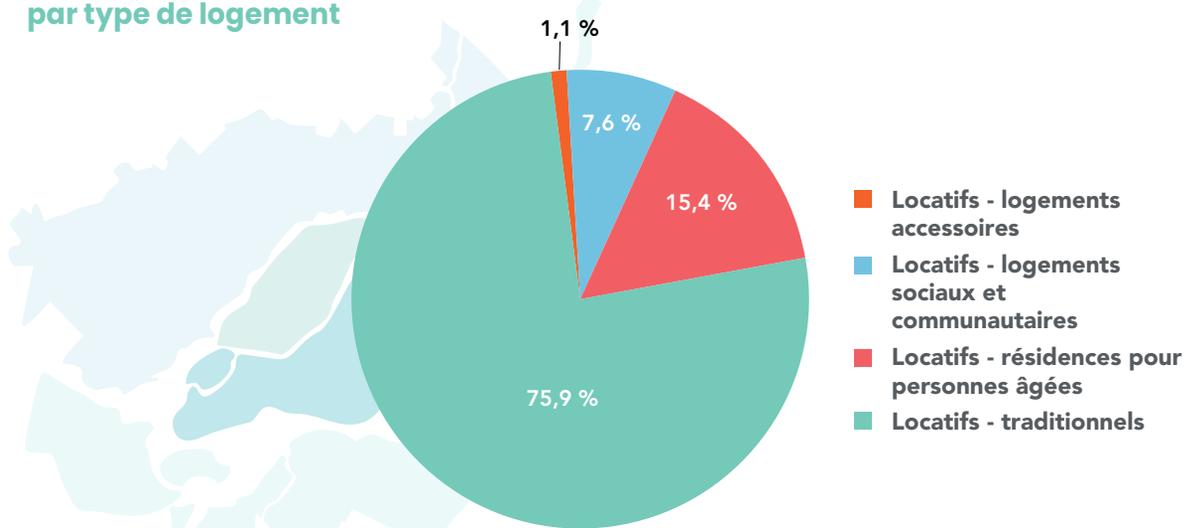
18. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

Malgré une forte reprise de la construction d'habitations ces dernières années, les logements sociaux et communautaires ne correspondent qu'à une **faible proportion des nouveaux logements construits**. Entre 2016 et 2020, seulement 3,6 % de l'ensemble des logements mis en chantier et 7,6 % des logements locatifs mis en chantier étaient des habitations à vocation sociale et communautaire. Le rythme de production de ce type de logements est donc très faible. Il faut accélérer la cadence.



FIGURE 6

Logements locatifs mis en chantier dans la CMM entre 2016 et 2020, par type de logement



Sources: SCHL, Relevés des mises en chantier 2016 à 2021; SHQ, Données sur les engagements définitifs au programme AccèsLogis. Traitement : CMM, 2022.

Au Québec, depuis plus de 25 ans, la création de nouvelles unités de logements sociaux et communautaires est rendue possible principalement grâce aux subventions qu'accorde le gouvernement du Québec aux coopératives d'habitation, aux OBNL et aux OH dans le cadre du programme AccèsLogis²⁰. Or, pendant plusieurs années, les paramètres financiers de ce programme ont été en décalage avec les coûts réels de construction. Les budgets alloués par le gouvernement ont été nettement insuffisants, ce qui a freiné considérablement la livraison des projets. De 2017 à 2021, 592

logements ont été construits en moyenne annuellement dans la CMM, comparativement à 948 au cours des cinq années précédentes (2012-2016), ce qui témoigne d'une tendance à la baisse depuis une dizaine d'années²¹. Malgré d'importants investissements depuis 2019 pour rattraper le retard accumulé, il reste encore plusieurs projets en cours de réalisation et pour lesquels de nouvelles sommes sont nécessaires. Ce programme a fait ses preuves et garde toute sa pertinence, mais doit être bonifié et ajusté pour tenir compte des coûts réels sur le marché.

20. De façon générale, ce programme de la SHQ finance la moitié des coûts admissibles d'un projet d'habitation, auquel le milieu doit apporter une contribution minimale de 15 % (certains volets présentent des particularités). De plus, le prêt hypothécaire, pouvant aller jusqu'à 35 ans, contracté par l'organisme promoteur pour compléter le financement du projet, est garanti par la SHQ.

21. CMM, Suivi du financement et des programmes d'habitation soutenus par la Communauté métropolitaine de Montréal – Année 2021, Rapport de la CHCS, 2022.

Par ailleurs, le gouvernement du Québec a créé un nouveau programme en 2022, le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), et a annoncé de nouveaux partenariats avec le Fonds immobilier de la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ) et le Mouvement Desjardins pour soutenir, entre autres, le développement de logements sociaux et communautaires. Ces investissements sont les bienvenus considérant l'immensité des besoins. Toutefois, les informations relatives aux modalités d'utilisation de ces nouvelles mesures et à la contribution attendue du milieu demeurent parcellaires encore à ce jour. La pérennité de ces mesures n'est pas garantie et le PHAQ fonctionne par appels de projets, sans programmations prévisibles. Plusieurs interrogations restent donc à éclaircir et l'efficacité de ces initiatives sera à évaluer au cours des prochaines années. Le gouvernement du Québec devra être à l'écoute de ses partenaires afin d'apporter à ses programmes les améliorations jugées nécessaires au fil du temps. La CMM offre d'ailleurs son entière collaboration au gouvernement à cet effet.

Peu importe le ou les véhicules qui seront privilégiés par les gouvernements au cours

des prochaines années, certaines conditions devraient les guider dans le développement de logements sociaux et communautaires. En premier lieu, il est indispensable qu'ils y allouent un **financement pluriannuel prévisible** et que celui-ci soit suffisant pour éviter d'accroître la contribution financière des municipalités. Les paramètres financiers doivent être ajustés régulièrement afin de tenir compte de l'évolution des coûts de réalisation des projets. Les programmes gouvernementaux devraient, en outre, être plus souples et permettre le dépôt de projets et le financement de ceux-ci en continu plutôt que seulement lors d'appels à projets ponctuels.

Par ailleurs, un **meilleur arrimage entre les programmes provinciaux et fédéraux** est souhaitable. Actuellement, le manque d'arrimage entre les processus d'approbation des deux paliers de gouvernement retarde, dans de nombreux cas, le versement des sommes déjà confirmées pour la construction ou la rénovation de logements sociaux mais aussi abordables, ce qui freine l'avancement des projets.





Au financement déjà insuffisant s'ajoutent donc des frais de retard entraînés, entre autres, par la hausse de la valeur des terrains et des coûts de construction. Cette situation augmente considérablement les coûts de réalisation des logements, ce qui a comme impact une hausse des loyers que devront malheureusement assumer les locataires. Une meilleure concertation est donc nécessaire pour optimiser les fonds publics. Le Québec pourrait y contribuer en réduisant, notamment, les obstacles politiques et administratifs qui freinent l'accès aux fonds fédéraux.

Un maillage avec le Programme de Supplément au loyer demeure aussi essentiel pour s'assurer qu'une large proportion des logements construits soit accessible aux ménages les plus démunis. Parallèlement à un rehaussement des investissements pour construire de nouveaux logements, une augmentation de l'aide financière destinée directement aux ménages à faible revenu devrait aussi être envisagée. Une **bonification du Programme de Supplément au loyer**, dont une révision de ses critères d'admissibilité, serait souhaitable. Comme expliqué plus tôt, ce programme de

la SHQ permet aux ménages à faible revenu de payer 25 % de leur revenu, soit le même pourcentage que dans un HLM, et d'habiter dans un logement sur le marché privé, dans une coopérative ou un OBNL d'habitation. Actuellement, 17 000 ménages bénéficient du PSL sur le territoire de la CMM, soit environ un tiers dans le marché privé et les deux autres tiers dans le parc de logement social et communautaire²².

Enfin, les gouvernements devraient également soutenir davantage à travers leurs programmes l'**acquisition de logements locatifs privés par des OBNL**. Cette stratégie permet de sortir des logements abordables existants du marché privé et de les mettre à l'abri de la spéculation immobilière pour ainsi pérenniser leur abordabilité.

Bref, les gouvernements doivent non seulement continuer à financer le logement social et communautaire, mais bonifier leurs programmes d'aide pour répondre aux besoins actuels. Un financement rehaussé et à long terme ainsi qu'une plus grande simplicité et complémentarité des processus administratifs sont indispensables pour accroître l'offre de ce type d'habitation.

ACTION 2

La CMM entend poursuivre une collaboration soutenue avec les gouvernements afin de s'assurer qu'ils maintiennent, développent, financent adéquatement et améliorent la complémentarité des différents programmes gouvernementaux et autres initiatives en logement.

22. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

Continuer de soutenir financièrement la préservation et le développement de logements sociaux et communautaires

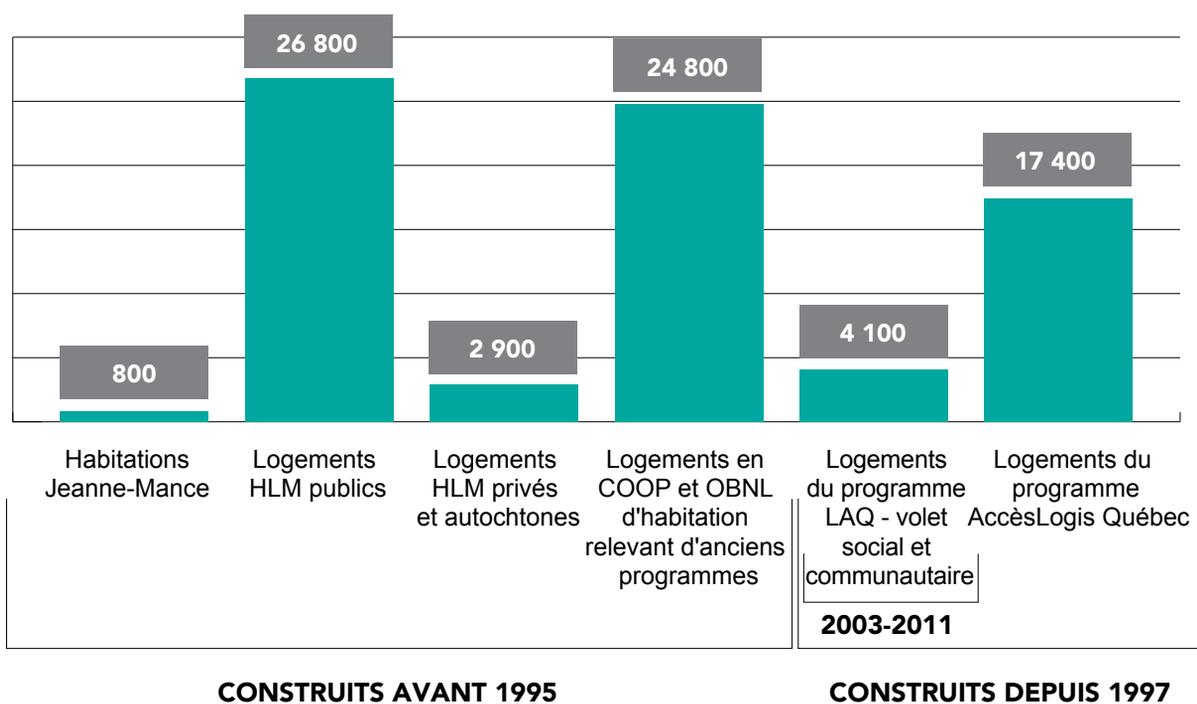
La CMM a constitué et gère depuis 2002 un Fonds du logement social métropolitain qui est alimenté par les quotes-parts des 82 municipalités de la région calculées sur la base de leur potentiel fiscal respectif. Il constitue un modèle unique au Québec et au Canada. Ce fonds assure un partage équitable du financement du logement social et communautaire à l'échelle métropolitaine.

En vertu de sa loi constitutive, la CMM rembourse aux municipalités et aux OH de

son territoire la contribution de base qui leur est exigée dans le cadre des programmes mis en œuvre par la SHQ ainsi que pour les Habitations Jeanne-Mance. La CMM participe donc au financement d'environ 27 000 logements HLM publics et d'à peu près 15 000 Suppléments au loyer sous la gestion des OH, auxquels s'ajoutent les 788 logements composant les Habitations Jeanne-Mance. Ce sont également plus de 21 000 logements en coopératives et OBNL d'habitation qui ont vu le jour, dans les 20 dernières années, avec la participation financière de la CMM. À ces programmes, se greffe maintenant le PHAQ, lancé par le gouvernement du Québec en 2022.

FIGURE 7

Logements sociaux et communautaires par type de programmes, CMM, 2020



Source : CMM, à partir des données de la SHQ et de la Ville de Montréal. Traitement : CMM, 2022.

Au cours des prochaines années, la CMM continuera à gérer ce Fonds et à rembourser la contribution des municipalités et des OH afin de financer équitablement la construction de projets de logement social et communautaire ainsi que les PSL à l'échelle métropolitaine. Elle s'assurera que l'objet, la constitution et l'administration du Fonds s'accordent avec les objectifs et les besoins identifiés par les municipalités. La CMM s'assurera également que le financement octroyé aux partenaires municipaux soit compatible et arrimé aux outils financiers déployés par les gouvernements. Elle examinera la possibilité d'étendre ses remboursements aux contributions municipales visant la construction de projets de logements abordables par le secteur privé en cohérence avec des programmes gouver-

nementaux comme le PHAQ. Le développement du logement social et communautaire reste néanmoins une priorité pour la CMM. Le financement de logements abordables privés ne devrait pas se faire au détriment du financement de logements sociaux et communautaires.

ACTION 3.....

La CMM entend poursuivre ses remboursements aux partenaires municipaux et s'assurer de l'adéquation du Fonds du logement social métropolitain aux besoins, aux programmes gouvernementaux et autres initiatives en logement.



Assurer un meilleur soutien communautaire et individuel

Une augmentation du financement pour le développement de logements sociaux et communautaires doit être accompagnée d'une augmentation du financement pour le soutien communautaire et individuel offert aux locataires en difficulté. Ce type d'habitation privilégie les ménages à faible ou modeste revenu et qui présentent différents facteurs de vulnérabilité. Plusieurs ont des **besoins particuliers qui nécessitent de l'accompagnement et un soutien psychosocial**, tels que des personnes âgées en perte d'autonomie, des femmes victimes de violence conjugale, des personnes vivant avec un trouble de santé mentale, une déficience physique ou intellectuelle et des personnes à risque ou en situation d'itinérance. Étant donné leurs difficultés, certaines de ces personnes plus vulnérables ne pourraient pas emménager ou continuer à vivre dans un logement sans cette aide.

[Le Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire](#) de la SHQ et du ministère de la Santé et des Services sociaux décrit ce type de soutien comme un ensemble d'actions pouvant aller

de l'accueil à la référence, en passant par l'accompagnement auprès de services publics, la gestion des conflits entre locataires, l'intervention en situation de crise, la gestion du bail, du soutien ponctuel, le soutien au comité de locataires et aux autres comités et l'organisation d'activités communautaires²³. Ce soutien comprend donc autant des interventions visant le bien-être collectif et la sécurité des milieux de vie que des interventions individuelles favorisant le développement de compétences et d'aptitudes sociales des personnes plus vulnérables.

Ce cadre gouvernemental met également en exergue plusieurs bénéfices liés à ce type de soutien auprès des locataires de logements sociaux et communautaires, tels qu'une diminution de l'isolement social, une augmentation de la participation sociale des locataires, une réduction des conflits, un meilleur référencement vers les services ainsi qu'une amélioration de la qualité de vie et de la stabilité résidentielle des locataires²⁴. De plus, de court comme à long terme, le soutien communautaire se révèle beaucoup moins coûteux socialement que des interventions qui impliquent des séjours en milieu hospitalier ou des services d'urgence.

Plusieurs intervenants dans le domaine de l'habitation constatent le **manque de ressources pour répondre aux besoins grandissants** dans le Grand Montréal ainsi qu'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 semblent avoir aggravé la situation. Les problématiques de santé mentale sont donc de plus en plus importantes, nécessitant des interventions plus complexes et soutenues. Elles génèrent des impacts multiples sur ces milieux de vie, notamment au point de vue de la salubrité ou du sentiment de sécurité.

Face à l'ampleur des besoins auxquels sont maintenant confrontés les gestionnaires de logements sociaux et communautaires ainsi que leurs partenaires, un soutien accru du réseau de la santé et des services sociaux est indispensable. Les programmes existent et ont des retombées positives, mais il faut les bonifier et mieux les financer. Le gouvernement du Québec doit **augmenter l'aide financière** accordée aux gestionnaires de ces logements et aux organismes communautaires qui peinent à accompagner les ménages en difficulté. Le sous-financement et la rareté de la main-d'œuvre, qui frappent fortement les organismes communautaires, minent actuellement leur capacité à répondre aux besoins.

En plus des ministères des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et celui de la Santé et des Services sociaux, les ministères responsables de l'emploi, de la solidarité sociale, de l'éducation et de la famille notamment, doivent être mis à contribution. Le gouvernement doit d'ailleurs s'assurer d'une plus grande cohérence entre les interventions de ces différents ministères, mais aussi avec celles du milieu municipal et du réseau communautaire. Les différents acteurs doivent arrimer davantage leurs interventions à l'échelle métropolitaine. Il existe déjà des exemples de **partenariats constructifs** desquels s'inspirer, notamment entre des entreprises d'économie sociale et le réseau de la santé et des services sociaux.

ACTION 4

La CMM entend demander au gouvernement du Québec d'accroître et de pérenniser le financement du soutien communautaire requis par les ménages à besoins particuliers.

23. SHQ et ministère de la Santé et des Services sociaux, Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire, 2022.

24. SHQ et ministère de la Santé et des Services sociaux, Cadre de référence sur le soutien communautaire en logement social et communautaire, 2022.

Objectif 2.

Optimiser et promouvoir la boîte à outils des municipalités pour favoriser le développement du logement social et communautaire

Les municipalités peuvent influencer le développement résidentiel sur leur territoire et contribuer à créer plus de logements sociaux et communautaires. L'intégration de cibles de logements sociaux et communautaires au PMAD, l'acquisition de propriétés publiques excédentaires ainsi que la modification de la *Loi sur l'expropriation* sont des leviers à prioriser pour accroître les espaces disponibles et favoriser le démarrage de nouveaux projets. Par ailleurs, une plus grande connaissance des autres outils fonciers, réglementaires et financiers ainsi que des nouveaux modèles de développement permettrait aux municipalités d'identifier les meilleures stratégies à implanter sur leur territoire.

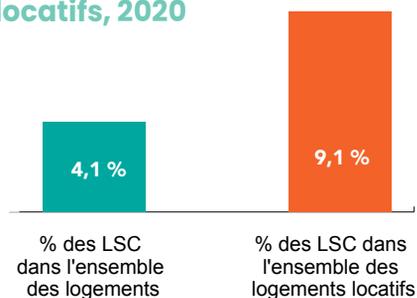
Établir des cibles ou seuils minimaux de logements sociaux, communautaires et abordables

Comme mentionné précédemment, seulement 4,1% de tous les logements dans le Grand Montréal sont des logements sociaux et communautaires. En Europe, plusieurs pays ont une offre de logements hors marché représentant plus de 10 % de l'offre totale, voire plus de 20 %

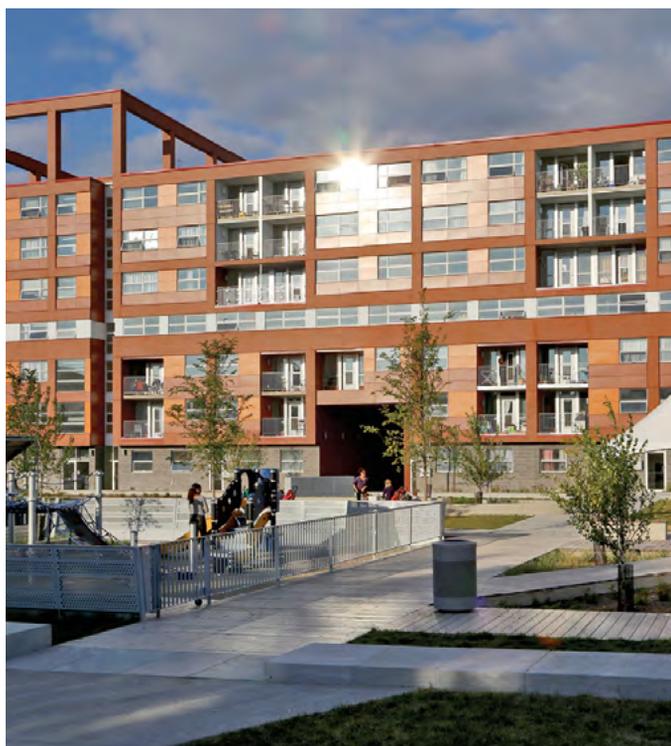
dans certains cas. Par exemple, les logements sociaux et communautaires occupent 34 % de la part du parc de logements locatifs aux Pays-Bas, près de 24 % en Autriche, 21 % au Danemark, presque 18 % au Royaume-Uni et 14 % en France²⁵. En s'inspirant des expériences européennes, il s'avère essentiel de se fixer des cibles plus ambitieuses si l'on veut préserver et accroître la mixité sociale dans les différents milieux de vie du Grand Montréal.

FIGURE 8

Part des LSC dans l'ensemble des logements et des logements locatifs, 2020



Sources : SHQ, Ville de Montréal, MAMH, SCHL.
Traitement : CMM, 2022.

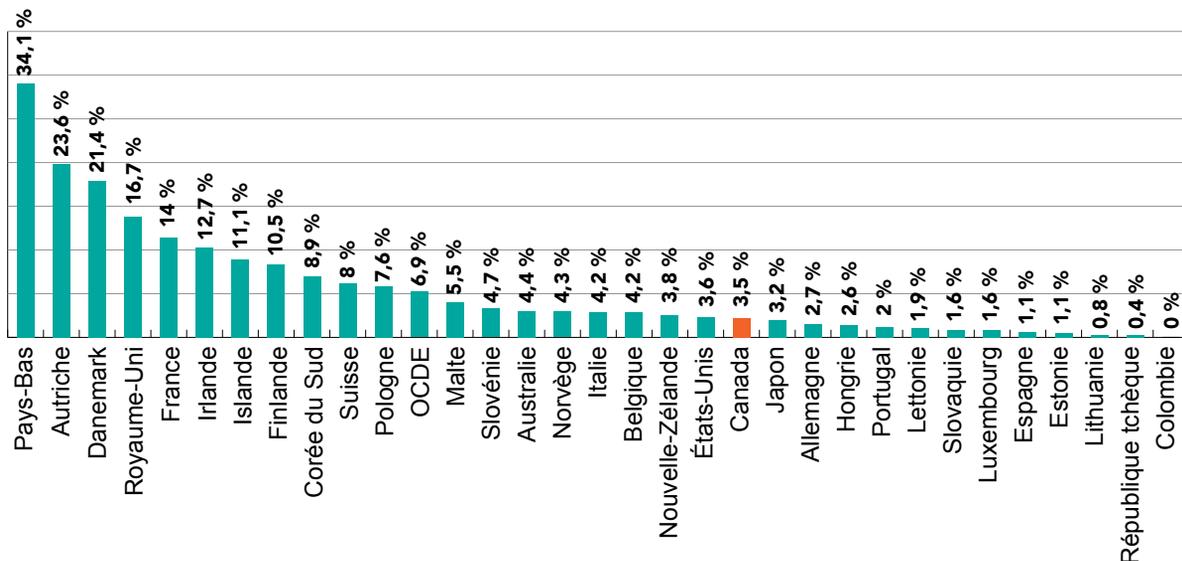


Credit photo : Denis Tremblay, Bâti son quartier

25. OCDE, *Affordable Housing Database*, 2021.

FIGURE 9

Proportion des logements sociaux, communautaires et abordables dans l'ensemble des logements, pays de l'OCDE, 2020 ou année la plus récente disponible



Source : OCDE, *Affordable Housing Database*. Traitement : CMM, 2021.

Bien entendu, l'établissement de cibles plus ambitieuses doit nécessairement être accompagné d'un financement public à la hauteur des besoins. À ce propos, une étude sur les principales politiques en matière d'abordabilité réalisée par le Centre de recherche Léa-Roback démontre que le succès du logement social dans plusieurs des pays européens repose principalement sur un investissement massif, récurrent et pérenne de la part de l'État²⁶.

À l'échelle du Grand Montréal, le PMAD est un outil de planification réglementaire qui définit les orientations, les objectifs et les critères favorisant, entre autres, la création de quartiers denses, de qualité et inclusifs. La révision de cet outil de planification est l'occasion d'y intégrer des mesures visant l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets immobiliers et d'ainsi favoriser la mixité sociale et l'abordabilité du logement.

Des **cibles ou des seuils minimaux cohérents et mesurables** devraient y être fixés à partir des besoins et des caractéristiques des différents milieux de vie. La détermination de ces cibles ou seuils minimaux de logements sociaux et communautaires devrait se décliner pour chacune des MRC et des agglomérations, pour les aires TOD et pour certaines zones stratégiques de requalification urbaine, dont les stationnements de centres commerciaux. L'intégration de ces cibles ou seuils au PMAD, qui pourraient également être étendus à un

La révision du PMAD est l'occasion d'y intégrer des mesures visant l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets immobiliers et d'ainsi favoriser la mixité sociale et l'abordabilité du logement.

26. Centre de recherche Léa-Roback, *Le point sur...l'abordabilité des logements au Québec (2021, numéro 2) - Les principales politiques publiques en matière d'abordabilité, 2021.*

spectre plus large de logements abordables, agirait comme levier permettant d'accélérer le développement de logements destinés aux ménages les plus vulnérables et favoriserait ainsi la mixité sociale dans les différents milieux de vie de la région.

ACTION 5

La CMM entend favoriser l'intégration, dans le PMAD, de cibles ou de seuils minimaux de logements sociaux, communautaires et abordables, déterminés en fonction des besoins et des particularités du milieu.

Acquérir des propriétés publiques excédentaires

Les gouvernements du Canada et du Québec possèdent des propriétés souvent avantageusement localisées. Une **approche simplifiant l'identification et la cession à prix avantageux de terrains et d'immeubles publics excédentaires** à des fins de logement social et communautaire aurait un important effet de levier sur le démarrage de nouveaux projets dans la région métropolitaine. Une telle approche faciliterait les interventions des organismes et des municipalités intéressés.

Le gouvernement du Canada a lancé, il y a quelques années, l'[Initiative des terrains fédéraux](#). Cette initiative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) appuie la cession de terrains et d'immeubles fédéraux à coût réduit ou nul à des promoteurs pour la construction de logements abordables. Les propositions sont évaluées en fonction de l'accessibilité, de l'abordabilité, de l'efficacité environnementale et des besoins de la collectivité²⁷. Malgré un déploiement timide à ce jour, cette piste est une solution prometteuse à explorer. Le gouvernement du Canada devrait d'ailleurs maintenir et bonifier cette initiative et le gouvernement du Québec pourrait gagner à s'en inspirer.

En ce qui concerne les conditions à réunir quant à la cession des propriétés publiques excédentaires, il apparaît essentiel de mettre en place un processus transparent, indépendant et rigoureux pour l'octroi et la vente de ces propriétés ainsi que de les **réserver pour le développement de logements sociaux et communautaires**. De plus, il faudrait rendre possible le regroupement ou le remembrement de terrains afin d'optimiser le redéveloppement, que la cession de ces propriétés se fasse à coût avantageux pour favoriser l'abordabilité des logements, et que du financement soit prévu pour la mise à niveau des terrains et des bâtiments cédés. Les édifices, sites vacants ou espaces sous-utilisés appartenant aux gouvernements ont en effet souvent besoin d'être mis à niveau avant d'être utilisés ou convertis en logement.

ACTION 6

La CMM entend demander aux gouvernements d'accélérer et de faciliter la cession de leurs propriétés publiques excédentaires aux municipalités ainsi que de les réserver pour du logement social et communautaire.



27. Site web de la SCHL.

Modifier la Loi sur l'expropriation

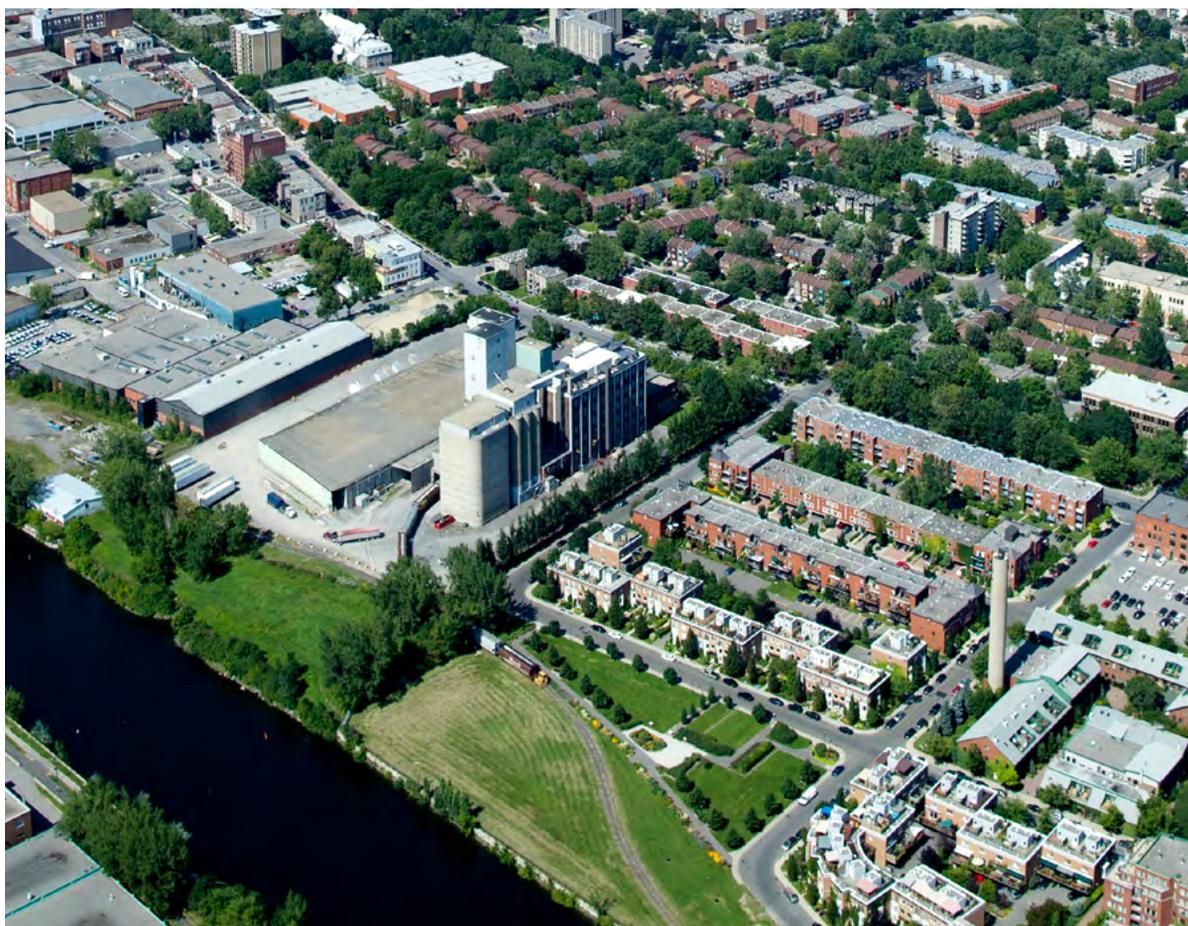
Lorsque requis, les municipalités peuvent acquérir des terrains et des immeubles privés grâce à la [Loi sur l'expropriation](#). Les terrains avantageusement situés et dont la valeur est appelée à augmenter sont difficiles à acquérir de gré à gré. L'expropriation peut alors être envisagée. Cet outil est cependant **peu adapté aux capacités financières des municipalités**. Selon les modalités du cadre législatif actuel, une municipalité qui souhaite acquérir un terrain ou un immeuble par expropriation doit non seulement verser au propriétaire sa juste valeur marchande, mais doit, en plus, lui verser une compensation pour la perte anticipée de profits. Au coût du bien, s'ajoute donc une indemnisation pour le propriétaire exproprié.

Or, il est difficile actuellement de prévoir la valeur de l'indemnité finale de l'expropriation lors de l'adoption du décret. Les indemnités qui doivent être versées sont mal encadrées par la loi et ne tiennent souvent pas suffisamment

compte de la réglementation en vigueur et des contraintes liées au développement. Ces **indemnités doivent être mieux balisées** afin de rendre les coûts de cette approche plus prévisibles et raisonnables. La durée du processus d'acquisition par expropriation peut être très longue et constitue un autre enjeu. La modification de cette loi permettrait une meilleure utilisation de cet outil par les municipalités et ainsi accroître la disponibilité des sites dédiés à la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires.

ACTION 7

La CMM entend demander au gouvernement du Québec de modifier la Loi sur l'expropriation pour mieux baliser les indemnisations versées aux propriétaires expropriés.





Explorer les autres outils, pouvoirs et bonnes pratiques municipales pour augmenter l'offre de logements sociaux et communautaires

Il existe plusieurs autres leviers à la disposition des municipalités pour accélérer et faciliter un plus grand développement de logements sociaux et communautaires sur leur territoire. Il serait utile de dresser un portrait de l'utilisation des différents outils par les municipalités, de leurs impacts et des possibles contraintes liées à leur application. La présente Politique identifie ici des expériences qu'il faudrait évaluer et des stratégies à mieux documenter pour informer les municipalités et faire progresser les pratiques.

Tout d'abord, mentionnons le **droit de préemption** que le projet de loi 37, *Loi modifiant diverses dispositions administratives principalement en habitation*, a octroyé à toutes les municipalités du Québec en juin 2022. Ce droit est un droit de premier acheteur. Il permet aux municipalités d'acquérir en priorité des immeubles ou des terrains mis en vente sur leur territoire pour y réaliser des projets au bénéfice de la collectivité, notamment des logements sociaux et communautaires. 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.

Le gouvernement du Québec avait déjà accordé ce droit à la Ville de Montréal en 2017. Depuis, la Ville s'en est prévaluée en identifiant par règlement différentes propriétés et a déjà commencé à acquérir des immeubles. L'expérience de Montréal devrait être documentée pour notamment identifier les freins possibles à l'application de ce droit et éclairer l'utilisation future qu'en feront les autres municipalités de la région métropolitaine. Il serait intéressant également d'examiner les expériences d'autres municipalités au Québec qui commencent à utiliser cet outil.

L'adoption d'un règlement d'inclusion est une autre stratégie que peuvent utiliser les municipalités pour améliorer l'offre de logements sociaux et communautaires sur leur territoire. Cet outil réglementaire leur permet de fixer des exigences en matière de logement social, abordable ou familial lors de la signature d'une entente avec des promoteurs immobiliers privés. Grâce à un tel règlement, une municipalité peut assujettir la délivrance d'un permis de construction résidentielle à une contribution des promoteurs visant l'amélioration de l'offre de ce type d'habitations. La contribution exigée peut prendre la forme d'un projet social clé en main sur une partie de leurs terrains, la cession d'un terrain à des promoteurs sociaux ou communautaires, ou encore le versement d'une contribution financière dans un fonds municipal destiné à l'acquisition d'autres terrains pour le développement du logement social.

Dans cette optique, la Ville de Montréal a adopté son [Règlement pour une métropole mixte](#), entré en vigueur le 1^{er} avril 2021, qui oblige tout promoteur réalisant un projet d'habitation d'une superficie de plus de 450 m² à contribuer à la réalisation de logements sociaux, abordables et familiaux. La CMM encourage les autres municipalités du Grand Montréal à adopter un règlement d'inclusion adapté à leurs besoins. Pour les soutenir dans leur démarche, elle a d'ailleurs élaboré deux outils, soit un [guide d'élaboration](#) et un

[modèle de règlement municipal](#). La CMM entend poursuivre ses efforts visant à promouvoir et à faciliter la collaboration entre les municipalités qui souhaitent emprunter cette avenue, tout en invitant les gouvernements à maximiser les retombées potentielles de ce pouvoir par un financement adapté et suffisant.

Le **modèle de fiducie foncière communautaire**, qui vise à retirer des terrains et des logements du marché privé et de la logique spéculative, constitue une autre avenue à explorer. Ces fiducies peuvent acquérir et détenir des terrains au bénéfice d'une collectivité. Les terrains sont détenus en fiducie par des propriétaires à but non lucratif pour un usage par la communauté, comme pour développer des logements communautaires²⁸. Les fiducies visent à préserver une abordabilité pérenne des logements et à faire fructifier la valeur des biens communs au profit de la communauté. Au Québec, le Code civil permet de créer des fiducies foncières d'utilité sociale, l'équivalent des fiducies foncières communautaires. Le déploiement de ces fiducies 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 doivent s'assurer d'un arrimage avec leurs programmes de financement. Certains groupes mettent d'ailleurs en exergue l'importance d'évaluer les enjeux légaux et de gouvernance qui accompagnent ce type de fiducie. Cette approche mérite donc d'être analysée plus en détail afin d'apprécier tout son potentiel pour développer des logements sociaux et communautaires. Cet examen permettra aussi de mieux comprendre comment les municipalités peuvent en soutenir l'implantation.

D'autres stratégies pourraient aussi être envisagées par les municipalités comme la création d'une **réserve foncière** destinée à l'acquisition de terrains et d'immeubles pour le développement de nouveaux logements sociaux et communautaires. Par ailleurs, tous les sites disponibles pour de futurs projets

pourraient être consignés dans un **registre des terrains et des immeubles**. Les propriétés obtenues à la suite d'ententes de gré à gré, les propriétés publiques excédentaires municipales ou acquises auprès des autres paliers de gouvernement pourraient effectivement faire l'objet d'une liste pour faciliter le repérage et donc le démarrage des projets par les promoteurs à but non lucratif.

Par ailleurs, le concept de **zonage différencié** serait un levier intéressant à ajouter à la boîte à outils des municipalités. Grâce à un tel zonage, elles pourraient permettre aux promoteurs à but non lucratif de construire davantage d'unités que ne pourrait le faire le secteur privé sur un même site. Ce bonus de densité augmenterait la valeur des propriétés, et donc leurs leviers financiers pour accroître l'offre de logements hors marché. Cette avenue a déjà fait ses preuves ailleurs dans le monde, notamment à Cambridge aux États-Unis, mais n'est pas permise actuellement par le cadre législatif québécois.

ACTION 8.....

La CMM entend documenter et promouvoir les différents outils, pouvoirs et bonnes pratiques municipales permettant de favoriser le développement du logement social et communautaire.

ACTION 9.....

La CMM entend accompagner les municipalités dans le développement d'outils réglementaires et de stratégies pour répondre aux besoins en logement social et communautaire.

28. Site web de la SCHL.

ORIENTATION 2

Développer une offre résidentielle de qualité, abordable, suffisante et diversifiée

Crédit photo : Habitation Louise-Beauchamp — Laval

ORIENTATION 2

Développer une offre résidentielle de qualité, abordable, suffisante et diversifiée

En plus de consolider et d'accroître le parc de logements sociaux et communautaires, il est également essentiel de préserver la qualité et l'abordabilité du parc de logements privés existants et d'en accroître la taille. En outre, il est nécessaire de s'assurer que l'ensemble de l'offre réponde aux besoins diversifiés des ménages.

Pour contrer la pénurie de logements et la crise de l'abordabilité, il faut **augmenter substantiellement l'offre globale de logements** au cours des prochaines années. Plusieurs intervenants en habitation ont identifié le déficit de logements comme une des principales causes expliquant la crise du logement actuelle. Dans le Grand Montréal, il

est estimé que 460 000 nouveaux logements sont nécessaires d'ici 2030 pour assurer l'abordabilité²⁹. Le taux d'inoccupation du logement locatif est d'ailleurs sous la barre critique du 1 % dans plusieurs municipalités de la CMM, et ce, depuis de nombreuses années³⁰. La demande sur le marché de la propriété surpasse l'offre un peu partout dans la région.



460 000
NOUVEAUX LOGEMENTS
nécessaire d'ici 2030 pour
assurer l'abordabilité

Une attention particulière doit être accordée à la qualité de l'offre, c'est-à-dire à l'importance d'offrir des logements sains et sécuritaires, mais aussi à son abordabilité, particulièrement **l'abordabilité des logements locatifs privés**. Près de 45 % de la population du Grand Montréal est locataire, et cette part atteint

80 % chez les ménages à faible revenu³¹. La très grande majorité d'entre eux logent sur le marché privé. Des mesures doivent donc être mises de l'avant pour assurer l'abordabilité à long terme des logements existants et des nouvelles habitations.

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

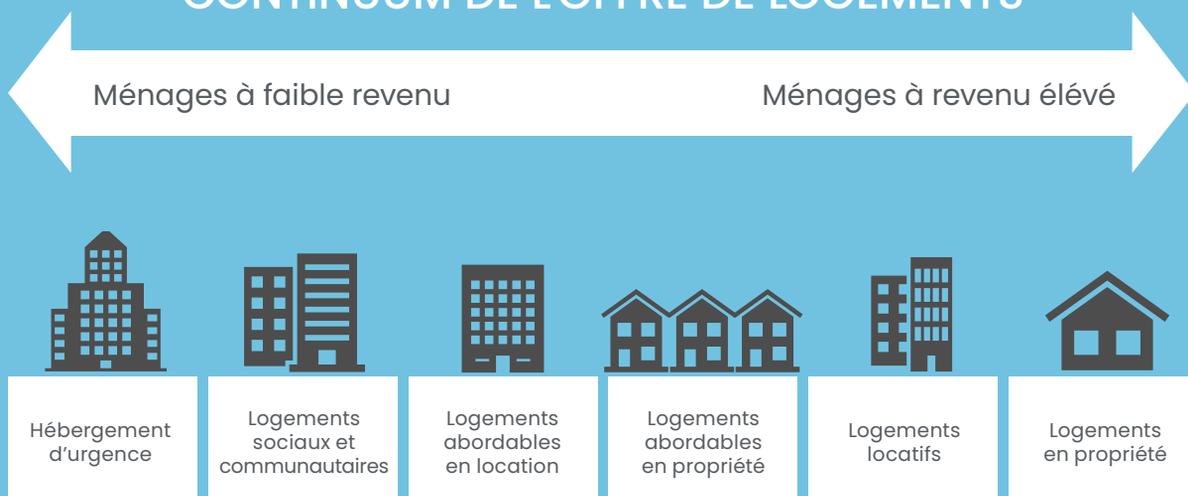
30. CMM, Observatoire Grand Montréal, *Grand Montréal en statistiques*.

31. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

L'offre doit donc tenir compte des différents niveaux de revenu des ménages et de leur capacité de payer. Au-delà du revenu, les ménages du Grand Montréal ont des besoins fort divers selon leur profil et leurs caractéristiques. Il faut par conséquent s'assurer que l'offre réponde aux besoins variés des ménages qui, en plus, évoluent en fonction de leur parcours résidentiel. Les habitations développées devront, entre autres, tenir

compte du vieillissement de la population, de la diminution de la taille des ménages et de l'accueil de nouveaux arrivants issus de l'immigration. Les différents ménages doivent pouvoir choisir entre plusieurs solutions pour trouver celle la plus adaptée à leurs besoins et à leurs moyens. Ainsi, il est nécessaire de **proposer plusieurs typologies et formes d'habitations dans différentes fourchettes de prix.**

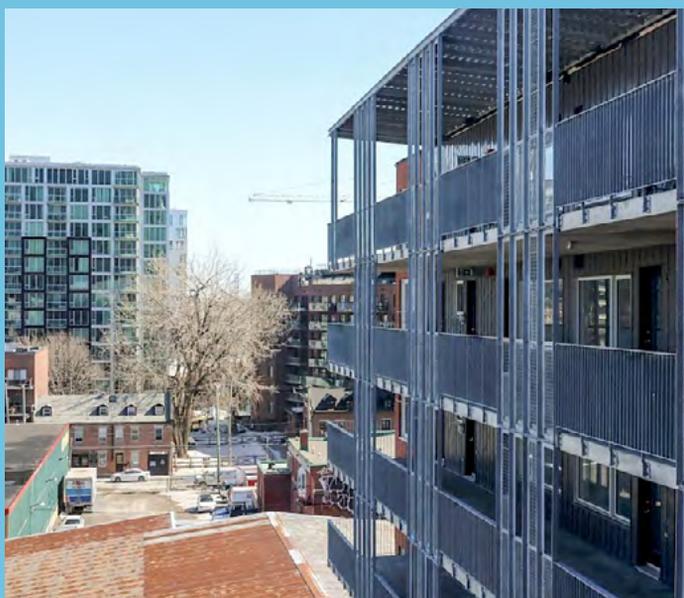
CONTINUUM DE L'OFFRE DE LOGEMENTS



Source : CMM, *Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial*, 2020.

Les divers segments à l'intérieur du marché résidentiel sont interdépendants et agissent comme un système de vases communicants. Pour retrouver un marché plus fluide et bien équilibré, il faut donc augmenter l'offre de logements sur l'ensemble de ce continuum.

Crédit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier



Objectif 3.

Préserver la qualité et l'abordabilité du parc résidentiel privé et en accroître la taille

Comme pour le développement et la pérennisation du parc de logements sociaux et communautaires, un soutien gouvernemental suffisant est essentiel pour la préservation et l'accroissement des logements abordables sur le marché privé. Les gouvernements doivent notamment rehausser leur financement pour la rénovation du parc existant. De plus, des mesures doivent être mises en place pour assurer l'abordabilité et la salubrité des logements et protéger les locataires. La consolidation de nouveaux modèles de pérennisation de l'abordabilité et l'optimisation du potentiel d'accueil de nouvelles habitations en identifiant les espaces à requalifier et à densifier sont aussi des avenues à prioriser.

Favoriser la rénovation du parc privé existant tout en préservant son abordabilité

Le niveau d'entretien d'un immeuble résidentiel influence la salubrité d'un logement, soit le fait qu'un logement soit habitable de façon saine et sécuritaire. Un logement sain offre à ses occupants un environnement intérieur de qualité exempt de contaminants pouvant avoir des effets néfastes sur leur santé tels les contaminants chimiques (plomb, radon, amiante, etc.), l'humidité excessive et les moisissures, la présence d'animaux ou d'insectes indésirables (rongeurs, coquerelles, punaises, etc.) et la fumée secondaire de tabac dans l'environnement³². Un logement sécuritaire est lui exempt de problèmes de plomberie, d'électricité ou de structure, ce qui réduit les risques de chutes, de blessures et d'incendie³³.

Sur le territoire de la CMM, 116 900 logements nécessitant des réparations majeures ont été dénombrés, soit 6,8 % des logements de la région³⁴. Le marché locatif privé comptabilise le plus grand nombre de logements en mauvais état avec 64 800 unités, ce qui représente 8,2 % de l'ensemble des logements locatifs. Plus d'un tiers de ces logements sont habités par des ménages à faible revenu³⁵.

Ces **logements en mauvais état et parfois même laissés à l'abandon** réduisent l'offre résidentielle de qualité et attractive. Ainsi, en plus d'accélérer le développement de nouvelles unités, il est essentiel de veiller à la restauration des logements qui nécessitent des réparations et cela plus particulièrement sur le marché locatif. Pour ce faire, les gouvernements doivent **offrir des incitatifs financiers suffisants pour encourager les propriétaires à rénover** leurs



32. Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, OPUS : Logement de qualité, 2020.

33. Direction de santé publique de la Montérégie, Un logement abordable, de qualité et de taille convenable, 2022.

34. Statistique Canada, Recensement 2021.

35. Statistique Canada, Recensement 2021.

immeubles sans augmenter les loyers de façon abusive. Les coûts de rénovation parfois très élevés incitent des propriétaires à retarder des travaux pourtant importants lorsqu'ils jugent ne pas être en mesure de les rentabiliser, laissant ainsi leur immeuble se dégrader. Avec la forte augmentation des coûts de la construction récemment observée, cette situation pourrait être de plus en plus fréquente au cours des prochaines années.

Une aide gouvernementale accrue est donc indispensable pour améliorer la salubrité des logements sans mettre en péril leur abordabilité. Par exemple, l'enveloppe budgétaire accordée au programme [Rénovation Québec](#) pour améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés devrait être bonifiée. Une hausse des crédits d'impôt encouragerait également la rénovation du parc locatif. Les incitatifs accordés aux propriétaires devraient, par ailleurs, être assortis de conditions particulières en matière d'abordabilité du logement dans le but d'éviter l'embourgeoisement des quartiers.

ACTION 10

La CMM entend demander aux gouvernements d'offrir des incitatifs financiers suffisants afin d'encourager la rénovation résidentielle tout en préservant l'abordabilité des logements.

Favoriser l'adoption et l'application de règlements en matière d'insalubrité des logements

En vertu de la [Loi sur les compétences municipales](#) et de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#), les municipalités peuvent agir en matière de salubrité et de nuisances, ainsi que veiller à l'entretien et à la sécurité des bâtiments. Elles ont, par exemple, le **pouvoir d'adopter et d'appliquer des règlements** qui fixent des normes auxquelles les propriétaires doivent se

conformer et qui déterminent des amendes en cas d'infraction. En vertu de cette réglementation, une municipalité peut ordonner à un propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires pour réhabiliter un immeuble en mauvais état, à défaut de quoi elle peut elle-même prendre les mesures requises et en réclamer les frais au propriétaire fautif. Ultimement, une municipalité peut même exiger une évacuation et la démolition d'une construction pour assurer la sécurité des occupants.

Les autorités municipales peuvent se prévaloir d'une telle réglementation, mais n'y sont pas contraintes. Actuellement, un nombre restreint de municipalités s'est doté de ce type d'outil réglementaire. Le [Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements](#) de la Ville de Montréal ou le [Code du logement](#) de la Ville de Laval pourraient inspirer les autres municipalités de la région métropolitaine.

La CMM encourage toutes les municipalités à se doter d'un règlement pour prévenir l'insalubrité. Ce règlement permet d'avoir tous les moyens nécessaires pour réaliser des inspections et intervenir lors de situations problématiques. Le manque de ressources financières et humaines est souvent invoqué pour justifier le choix de ne pas se doter d'un tel outil. Il faut cependant souligner que l'adoption d'un règlement n'implique pas nécessairement des coûts importants et peut, au contraire, contribuer à les réduire à long terme en facilitant les interventions et en évitant que les situations d'insalubrité ne s'aggravent avec le temps³⁶.

Pour avoir de l'impact, l'adoption d'un tel règlement doit être accompagnée de **leviers pour en assurer l'application et le respect**. Les municipalités devraient, par exemple, prévoir un nombre suffisant d'inspecteurs en salubrité, leur offrir une formation adéquate et travailler en collaboration avec les différents acteurs concernés. Par ailleurs, l'adoption d'un code régissant la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements par le gouvernement du Québec permettrait de guider les municipalités dans le développement de leur propre règlement et d'harmoniser les différentes initiatives dans la région métropolitaine.

36. Institut national de santé publique, Qualité de l'air et salubrité : Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec- Outil d'aide à l'intervention, 2017.

La CMM se penchera sur les expériences de municipalités qui ont adopté et appliquent une telle réglementation et développera des outils, comme un modèle de règlement municipal, pour soutenir les municipalités intéressées. Elle tentera également de faciliter la concertation entre les municipalités de la région métropolitaine qui ont moins de ressources et qui pourraient, en autres, partager les services d'inspecteurs sur leurs territoires respectifs³⁷.

ACTION 11

La CMM entend accompagner les municipalités afin qu'elles adoptent des outils réglementaires en matière d'insalubrité des logements.

Mieux encadrer le marché pour assurer une protection accrue des droits des locataires

Au cours des dernières années, plusieurs immeubles locatifs ont fait l'objet de travaux de rénovation avant d'être reloués plus chers, de conversions en copropriétés ou ont été transformés à des fins d'hébergement touristique. Les locataires visés sont souvent des ménages à faible revenu ou plus vulnérables. Le contexte de crise actuelle, de même que la montée du **phénomène de spéculation immobilière et de financiarisation du logement** requièrent des interventions visant un encadrement plus efficace des hausses de loyers et des tentatives abusives de reprises de logement, ainsi qu'une protection accrue des droits des locataires.

Tout d'abord, le **Tribunal administratif du logement (TAL) devrait être mieux outillé** pour répondre adéquatement aux demandes dans des délais raisonnables. Présentement, le dépôt d'une plainte au TAL est le seul recours légal des ménages souhaitant contester une augmentation excessive de loyer ou une éviction par leur propriétaire. Cette instance devrait pouvoir disposer de ressources suffisantes pour analyser rigoureusement ces plaintes. Le fait

qu'il revienne aux locataires la responsabilité de prouver que la hausse demandée est abusive ou que la reprise du logement ou l'éviction est illégale est aussi problématique. À ce sujet, la CMM a déjà demandé au gouvernement du Québec que la législation soit revue afin qu'il incombe plutôt aux propriétaires de justifier le bien-fondé d'une augmentation de loyer dépassant les indices annuels recommandés, d'une reprise de logement ainsi que d'un projet de rénovation, d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement.

Les **reprises de logements et les évictions** devraient être mieux encadrées. Plusieurs intervenants sur le terrain observent une augmentation des tactiques frauduleuses ou malveillantes pour contourner la loi et ainsi reprendre un logement afin d'en augmenter le loyer. Les contrôles et les suivis devraient être plus rigoureux, surtout quand le taux d'inoccupation est sous le seuil d'équilibre, c'est-à-dire moins de 3 % de logements disponibles. Le Code civil, qui encadre l'éviction d'un locataire, pourrait être révisé, par exemple, en obligeant le propriétaire à déposer une demande de permis à sa municipalité expliquant en détail les travaux envisagés et en prolongeant le délai minimum d'avertissement pour une éviction pour des travaux majeurs. Cet avis au locataire devrait être accompagné d'informations en lien avec les droits et les devoirs du locataire dans de pareilles circonstances. Il est effectivement important de promouvoir et de diffuser aux locataires les informations leur permettant d'avoir une meilleure connaissance de leurs droits pour résister aux évictions abusives.

Le contexte de crise actuelle, de même que la montée du phénomène de spéculation immobilière et de financiarisation du logement, requièrent des interventions visant un encadrement plus efficace des hausses de loyers et des tentatives abusives de reprises de logement ainsi qu'une protection accrue des droits des locataires.

37. Institut national de santé publique, Qualité de l'air et salubrité : Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec- Outil d'aide à l'intervention, 2017.



Les **conversions de logements locatifs en copropriétés** devraient aussi être sous la loupe. Le retrait de ces unités du marché locatif crée une pression supplémentaire sur l'offre actuellement insuffisante. Et si les unités transformées en condominiums continuent d'être louées, elles le sont à des prix élevés. En effet, il est démontré que loués, les condominiums affichent un loyer moyen nettement supérieur à celui des appartements d'immeubles construits à des fins locatives³⁸. Encadrées par le TAL, ces conversions sont autorisées sous certaines conditions et sont de plus en plus réglementées. Les propriétaires qui se lancent dans cette démarche doivent, en outre, faire une demande auprès de leur municipalité. Les municipalités peuvent, par l'adoption d'un règlement, resserrer l'utilisation de cette pratique en précisant des conditions additionnelles ainsi que des interdictions sur son territoire.

La **conversion de maisons de chambres** en d'autres types de logement peut également être réglementée. Les maisons de chambres, habitées très majoritairement par des personnes démunies, sont souvent le dernier rempart avant la rue ou un tremplin pour en sortir³⁹. En

représentant l'une des options les plus abordables financièrement pour les personnes à faible revenu, elles contribuent à prévenir et à réduire l'itinérance. Actuellement, la disponibilité de ce type d'habitation est en baisse, menacée par la spéculation immobilière. Les municipalités disposent de leviers réglementaires pour aider à la préservation des maisons de chambres. Elles ont donc un important rôle à jouer. Cependant, les interventions municipales doivent être accompagnées d'investissements gouvernementaux majeurs pour assurer le maintien d'une offre de qualité.

Un plus grand contrôle des **locations touristiques à court terme** est aussi nécessaire pour contrer l'érosion du parc locatif et préserver son abordabilité. Ces locations temporaires, destinées à une clientèle de passage, ont pris de l'ampleur dans les dernières années. Cette pratique est intéressante pour les propriétaires qui augmentent la rentabilité de leur logement, mais aussi pour les municipalités d'un point de vue touristique. Elle contribue toutefois à accroître la rareté de logements dans des secteurs attractifs, à augmenter le coût des loyers ainsi que le nombre d'évictions fraudu-

38. Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, OPUS : Planifier une offre résidentielle saine et accessible, 2022.

39. Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, Maisons de chambres : Une forme de logement essentielle pour prévenir et réduire l'itinérance, 2019.

leuses. Dans le Grand Montréal, au troisième trimestre de 2021, 10 900 logements ou chambres ont été annoncés sur les principaux sites web de location à court terme que sont Airbnb et VRBO⁴⁰. Bien que les autorités publiques aient resserré en septembre 2022 le cadre légal entourant le [Règlement sur l'hébergement touristique](#), elles doivent s'assurer d'avoir les moyens nécessaires pour faire respecter les règles en vigueur. Le nombre d'inspecteurs, les contrôles et les amendes devraient, entre autres, être renforcés par Revenu Québec.

En respectant le règlement provincial, les municipalités peuvent à leur niveau réglementer la location à court terme. À Montréal, plusieurs arrondissements devant composer avec une grande offre de locations temporaires encadrent maintenant cette pratique en limitant, par exemple, les locations touristiques de courte durée à certaines rues. Les autres municipalités

de la région métropolitaine affectées par ce phénomène devraient elles aussi considérer une telle réglementation, particulièrement celles dont le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %. Et, pour appliquer leur réglementation, elles doivent pouvoir disposer de moyens financiers supplémentaires.

L'utilisation d'un **zonage locatif** est un autre outil qui pourrait permettre aux municipalités de limiter la conversion de logements en copropriétés ou en hébergements touristiques. Ce type de zonage vise à assurer un certain seuil minimal de logements locatifs dans des secteurs ciblés. Il est utilisé ailleurs au Canada, notamment en Colombie-Britannique. Le contexte juridique québécois limite actuellement le recours à un tel outil, mais il serait pertinent d'en étudier les bénéfices potentiels, et le cas échéant, de proposer les changements législatifs pertinents.

La **création d'un registre des loyers** permettrait, quant à elle, un meilleur encadrement des hausses abusives, particulièrement entre les changements de locataires. Un tel registre pour le parc privé faciliterait l'accès public aux données sur le coût antérieur d'un logement nouvellement remis sur le marché locatif. Ces informations sont parfois difficiles à obtenir sans la coopération du propriétaire, augmentant alors le risque que des locataires subissent des hausses injustifiées sans pouvoir se défendre efficacement et dans les délais prescrits. La Ville de Montréal a proposé un projet de certification [Propriétaire responsable](#) associée à un registre de loyers. Cette initiative pourrait servir à alimenter la réflexion quant à la création d'un registre.



Crédit photo : Ville de Candiac

ACTION 12

La CMM entend poursuivre une collaboration soutenue avec le gouvernement du Québec afin d'examiner la mise en place de nouvelles mesures renforçant l'encadrement du marché locatif et la protection des locataires.

40. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.



Explorer de nouvelles formules de pérennisation de l'abordabilité

En plus d'intervenir pour augmenter l'offre de logement social et communautaire, les gouvernements et les municipalités tentent par différents programmes et mécanismes d'accroître l'offre de logements locatifs et de propriétés abordables sur le marché privé. On peut penser, par exemple, à certains programmes fédéraux (FNCIL, IFCLL) et au PHAQ, qui sont ouverts aux développeurs privés ou encore au programme Montréal métropole abordable, qui s'inscrit en complément du Règlement pour une métropole mixte. Ces logements visent généralement à répondre aux besoins d'une population à revenu moyen pour qui le logement privé traditionnel est trop dispendieux, sans nécessairement avoir besoin d'un logement social ou communautaire. De telles initiatives contribuent à accroître l'abordabilité dans tout le continuum d'habitation, mais elles comportent certains défis, dont le maintien de cette abordabilité à long terme, voire à perpétuité. Certaines avenues sont à considérer pour répondre à cet enjeu.

La mise sur pied de **fiducies foncières communautaires**, abordée précédemment, est un modèle d'habitation à analyser, puisqu'elle pourrait contribuer à préserver de façon pérenne un certain niveau d'abordabilité pour des logements en location ou en accès à la propriété. Dans cette lignée, le **modèle à capital partagé** constitue une solution innovante sur laquelle se pencher. Ce modèle favorise l'accès à la propriété et assure une abordabilité pérenne en partageant les profits de la revente d'une habitation entre ses propriétaires et la collectivité. Il a fait ses preuves particulièrement aux États-Unis. Par exemple, à Burlington dans l'état du Vermont, près de 20 % du parc immobilier résidentiel relève d'une fiducie foncière communautaire. Ce modèle se développe tranquillement au Canada, mais reste encore très marginal au Québec. Des organismes expérimentent actuellement ce modèle de capitalisation partagée permettant aux ménages à revenu moyen ou modeste d'accéder à la propriété en profitant d'une mise de fonds. Lors de la revente de cette propriété, la plus-value est partagée. Le ménage dispose alors d'une plus grande capacité financière pour acheter une nouvelle habitation et l'organisme réinvestit sa part des profits pour maintenir l'abordabilité de la propriété vendue et pour développer de nouvelles propriétés perpétuellement abordables⁴¹.

Les coopératives de propriétaires et le cohabitat sont d'autres modèles d'habitation alternatifs à consolider. Les **coopératives de propriétaires** s'inspirent des coopératives d'habitation en mode locatif gérées par leurs membres, mais visent les ménages désirant accéder à la propriété. Pour chaque unité d'habitation, la coopérative vend un droit d'utilisation exclusif à l'un des ménages membres. Le terrain reste pour sa part la propriété de la coopérative. La propriété du logement est donc séparée de celle du terrain qui elle est collective. Lors d'une vente, seul le logement est vendu, ce qui réduit le prix à l'achat et limite la spéculation sur la revente du terrain. La formule de coopérative permet aussi aux membres de profiter d'une mutualisation de certains coûts. À ce sujet, la nouvelle initiative du gouvernement du Québec visant à développer des logements dans le cadre du Fonds Coop Accès Proprio est à surveiller.

41. Site de Vivacité : <https://vivacitesolidaire.org/#modele>

Le **cohabitat** va quant à lui plus loin en proposant une forme d'organisation où chaque ménage habite son logement privé mais, en plus, partage et gère collectivement des espaces de vie communs, des équipements et des activités⁴². Un projet de cohabitat abordable et durable est, par exemple, en idéation dans le secteur de Lachine, à Montréal. Ces nouveaux modèles suscitent de plus en plus d'intérêt par les ménages, mais doivent être encouragés et soutenus par les gouvernements et les municipalités.

La CMM souhaite documenter les impacts de ces formules innovantes de pérennisation de l'abordabilité et les bonnes pratiques quant à leur mise en œuvre. Elle informera les municipalités des outils à leur disposition pour développer, sur leur territoire, un parc immobilier plus abordable à long terme.

ACTION 13

La CMM entend documenter et promouvoir les formules innovantes de pérennisation de l'abordabilité sur le marché locatif ainsi que sur celui de la propriété.

Accroître l'offre pour améliorer l'abordabilité

Comme mentionné plus tôt, des travaux récents réalisés par la SCHL mènent à estimer à environ 460 000 le nombre de nouveaux logements nécessaires d'ici 2030 pour assurer l'abordabilité dans le Grand Montréal. L'atteinte de cette cible représente un défi colossal qui nécessite de doubler la cadence de mises en chantier résidentielles dans la région.

De multiples facteurs expliquent l'ampleur du défi lié à l'augmentation de l'offre globale de logements. Un des principaux facteurs, qui n'est

pas unique au Grand Montréal et qui touche la grande majorité des secteurs économiques, est la rareté de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction. La pénurie de matériaux et leurs coûts croissants, de même que la hausse rapide des taux d'intérêt, freinent eux aussi le développement résidentiel. À cet égard, les leviers dont disposent la CMM sont relativement limités.

Elle a par contre de l'emprise sur l'identification et l'optimisation de l'espace permettant d'accroître le parc immobilier résidentiel. Effectivement, la CMM, en collaboration avec les municipalités régionales de comtés (MRC) et les municipalités de son territoire, peut identifier les espaces à développer et à requalifier à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation métropolitain – plus particulièrement dans des secteurs stratégiques, attractifs et bien pourvus en services, notamment en transport collectif – et y favoriser une densification réfléchie.

Le potentiel sur le territoire du Grand Montréal est grand. À la lumière des travaux préliminaires réalisés par la CMM, il y aurait suffisamment d'espace pour accueillir la croissance des ménages prévue et l'ensemble des logements nécessaires afin d'assurer l'abordabilité du logement. En plus des espaces vacants, de nombreux espaces à requalifier offrent des perspectives de redéveloppement intéressantes. Par exemple, des espaces dont la vocation n'est actuellement pas résidentielle pourraient être convertis en de nouveaux espaces à vocation mixte avec une importante composante d'habitation. C'est le cas de certains centres commerciaux et de leurs stationnements, de stationnements incitatifs et de certains espaces à bureaux. Il est possible, en outre, d'opérer une densification douce dans les quartiers composés principalement de maisons individuelles, par l'ajout d'unités d'habitation accessoires (UHA) comme il sera expliqué plus loin.

42. Site de Village Urbain : <https://villageurbain.org/cohabitat>

En plus de viser la construction de typologies d'habitation plus denses, la CMM doit continuer à maximiser les possibilités de développements résidentiels afin de bonifier l'offre et de diminuer la pression sur les prix. Ainsi, la CMM travaillera avec les municipalités à identifier d'autres espaces à requalifier et à densifier à l'intérieur du périmètre métropolitain.

ACTION 14

La CMM entend actualiser les données sur les espaces vacants et à requalifier afin de déterminer avec plus de précision le potentiel pour créer de nouvelles habitations.



Credit photo : Ville de Camiac

Objectif 4.

Favoriser une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins évolutifs des ménages

La population du Grand Montréal a des besoins diversifiés qui évoluent à travers différentes étapes du cycle de vie. Des actions doivent être envisagées afin d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre d'habitations et les besoins des ménages. Pour bien comprendre les caractéristiques et les besoins des ménages des différents secteurs géographiques du Grand Montréal, il est nécessaire de colliger des données sur une base régulière afin d'avoir un portrait de l'habitation à jour. Et, pour répondre aux besoins variés et évolutifs, il faut proposer différentes formes d'habitation et s'assurer que celles-ci soient accessibles à tous.

Documenter les enjeux spécifiques à la région métropolitaine en matière d'habitation

Le [Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal](#) réalisé par la CMM pour appuyer l'élaboration de la présente Politique permet de mieux connaître la répartition et le mode d'occupation des ménages selon leurs différentes caractéristiques, mais aussi les projections quant à la croissance de ceux-ci dans les cinq secteurs de la région métropolitaine. De plus, ce document dresse un bilan des mises en chantier par typologie et mode d'occupation ainsi que de l'abordabilité des habitations sur le marché. Ces informations sont essentielles pour connaître l'état de la situation et ensuite prévoir et encadrer le développement résidentiel dans le Grand Montréal.

Sans surprise, les données analysées révèlent, entre autres, que l'évolution sociodémographique des prochaines années sera fortement marquée par le vieillissement de la population. Le portrait démontre à cet effet qu'en raison du vieillissement des ménages, 65 % de la croissance sera concentrée chez les 75 ans et plus d'ici 2041⁴³. Le vieillissement entraîne une diminution de la taille des ménages et une hausse potentielle du nombre de personnes vivant avec des limitations fonctionnelles, soit une perte ou une diminution des capacités physiques, cognitives ou sensorielles. Ce constat permet

d'anticiper que le vieillissement des ménages favorisera le marché locatif, dont celui des résidences pour aînés, et libérera progressivement de plus grands logements pouvant convenir aux jeunes familles. Il informe sur les nécessaires adaptations à apporter aux milieux de vie et au parc résidentiel actuel ainsi que sur les aspects à prendre en compte dans la conception des nouvelles habitations.

En collaboration avec divers partenaires, la CMM continuera à produire et à analyser des données afin d'améliorer la compréhension commune des enjeux métropolitains en habitation. Ce travail permettra de sensibiliser les autres paliers de gouvernement et de guider les municipalités dans la mise en place des meilleures stratégies pour développer des logements adaptés aux besoins des différents ménages sur leur territoire.

ACTION 15

La CMM entend continuer à produire et à diffuser des analyses fines des données et des projections récentes sur l'offre, la demande et les besoins en habitation.

43. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.



Assurer une plus grande accessibilité universelle

Le vieillissement de la population vient, il est vrai, avec une **augmentation du nombre de personnes présentant des limitations fonctionnelles**. Une enquête de l'Institut de la statistique du Québec démontre que 57,2 % des personnes de 65 ans et plus vivent avec une ou plusieurs incapacités, c'est-à-dire une limitation d'activités qui découle d'un état, d'une condition ou d'un problème de santé physique ou mentale de longue durée. Cette situation toucherait 84 % des personnes de 85 ans et plus, mais aussi 28 % des 15-64 ans. De plus, la même enquête révèle que 2,4 % de la population ayant une incapacité avait besoin d'aide pour se déplacer à l'intérieur même de son domicile et que pour près du tiers d'entre eux, les besoins d'aide n'étaient pas totalement comblés⁴⁴. De plus, il faut noter que les personnes vivant avec des incapacités sont en proportion presque trois fois plus nombreuses que les personnes sans incapacité à avoir un besoin impérieux de logement⁴⁵.

Afin de répondre aux besoins particuliers de ces personnes et de la population vieillissante,

les logements existants ainsi que les nouvelles constructions doivent être adaptés selon les principes d'accessibilité universelle. L'accessibilité universelle est un **concept d'aménagement fondé sur l'équité et l'inclusion**. Elle permet à toute personne, quelles que soient ses capacités, de bénéficier des mêmes opportunités et d'une expérience de qualité, de manière autonome⁴⁶. Les aménagements universellement accessibles profitent donc à l'ensemble de la population, quels que soient l'âge et les caractéristiques des personnes, de même que le profil du ménage.

Pour les projets résidentiels, l'accessibilité universelle signifie que les logements doivent être pensés et construits de façon à ce que tous les membres de la société puissent y habiter et y réaliser leurs activités.

Ce type d'aménagement vise autant une utilisation identique et équitable des bâtiments, des lieux, des équipements que des objets. Pour les projets résidentiels, l'accessibilité universelle signifie que les logements doivent être pensés et construits de façon à ce que tous les membres de la société puissent y habiter et y réaliser leurs activités. La conception et la construction de logements universellement accessibles facilitent, en outre, l'**adaptabilité des nouvelles unités** et diminuent les coûts que peuvent nécessiter des adaptations à plus long terme. Les logements adaptables comportent des caractéristiques qui peuvent être personnalisées selon les besoins particuliers des occupants à mesure que leurs besoins changent, sans nécessiter de rénovations coûteuses et sans en modifier la structure (ex : portes et corridors plus larges, renforcement des murs pour installer des barres d'appui ou des rampes)⁴⁷. L'intégration de composantes flexibles dès la conception est moins dispendieuse à long terme et limite la détérioration que pourrait subir un logement après de trop nombreuses modifications. Qui plus est, l'utilisation moindre de matériaux

44. Institut de la statistique du Québec, L'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011, 2014.

45. Passerelle, Vol. 13, numéro 3. Décembre 2021. Office des personnes handicapées du Québec.

46. Site Altergo <https://www.altergo.ca/fr/accessibilite-universelle/>

47. Site de la SCHL

s'inscrit dans une perspective de consommation responsable et développement durable.

La CMM considère d'une grande importance l'**adoption de normes de construction plus inclusives et plus rigoureuses** en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements. Des modifications ont été apportées en 2018 au Code de construction du Québec ainsi qu'au Code national du bâtiment du Canada mais ne sont pas suffisantes. Actuellement, la réglementation québécoise suggère des aménagements dédiés aux personnes ayant certaines limitations, comme celles qui se déplacent en fauteuil roulant manuel, mais très peu d'exigences ont comme objectif de répondre aux besoins de l'ensemble des citoyens, que ce soient les enfants, les aînés et les personnes ayant d'autres types de limitations fonctionnelles, telles que des incapacités visuelles ou auditives, cognitives ou temporaires⁴⁸. Par ailleurs, les exigences quant à l'accessibilité et l'adaptabilité ne sont pas rétroactives et ne s'appliquent pas aux bâtiments déjà bâtis. Des exigences rehaussées permettraient de s'assurer que les habitations offertes soient plus accessibles et plus sécuritaires et favoriseraient du même coup le maintien à domicile des personnes aînées.

ACTION 16

La CMM entend effectuer des représentations auprès des gouvernements pour renforcer les exigences en matière d'accessibilité universelle.

Favoriser une diversité de typologies et de modèles d'habitation

La population du Grand Montréal est hétérogène. Sur un même territoire se côtoient des réalités multiples et différents besoins d'habitation qui évoluent au fil du temps. L'offre résidentielle doit être suffisamment diversifiée et adaptée pour répondre à l'éventail des besoins ainsi



que favoriser l'inclusion et la mixité sociale. Elle doit s'ajuster aux tendances démographiques et faciliter la transition entre les choix d'habitation des ménages tout au long de leur parcours résidentiel. Il a été question plus tôt du vieillissement de la population et des besoins des personnes vivant avec des incapacités, des ménages à plus faible revenu et de ceux avec des besoins particuliers nécessitant un soutien communautaire, comme les personnes en situation ou à risque d'itinérance. Les besoins des familles, des étudiants, des populations autochtones et des immigrants doivent, par exemple, eux aussi être pris en considération dans le développement de l'offre résidentielle. La diversité des besoins de toutes les catégories de population appelle une diversité de stratégies.

Tout d'abord, il faut s'assurer d'une **offre suffisante de logements locatifs privés** dans tous les secteurs de la région. Actuellement, 60 % des logements de l'agglomération de Montréal sont locatifs, mais cette proportion tombe sous la barre des 40 % à Laval et dans l'agglomération de Longueuil, et à moins de 30 % dans les couronnes Nord et Sud⁴⁹. Demeurer en logement locatif est l'une des premières étapes dans la trajectoire résidentielle de nombreux habitants du Grand Montréal et une présence suffisante de ce type de logement est essentielle à la mixité sociale. Certains ménages choisissent ce mode d'occupation à plus long terme, mais d'autres y sont contraints pour des raisons financières. La

48. Société Logique <https://societelogique.org/design-universel/>

L'offre résidentielle doit être suffisamment diversifiée et adaptée pour répondre à l'éventail des besoins ainsi que favoriser l'inclusion et la mixité sociale. Elle doit s'ajuster aux tendances démographiques et faciliter la transition entre les choix d'habitation des ménages tout au long de leur parcours résidentiel.

propension à être locataire est particulièrement élevée chez les ménages à plus faible revenu, qui regroupent à la fois de nombreux jeunes, des immigrants récents ou des résidents non permanents, mais également chez plusieurs autres types de ménages pouvant vivre une situation de précarité économique plus permanente. Dans la région, on observe une pénurie chronique de logements locatifs sur le marché privé dans de nombreux secteurs. C'est particulièrement le cas pour les logements locatifs privés de taille suffisante pour les familles et pour ceux pouvant convenir aux ménages à plus faible revenu⁵⁰. Comme discuté précédemment,

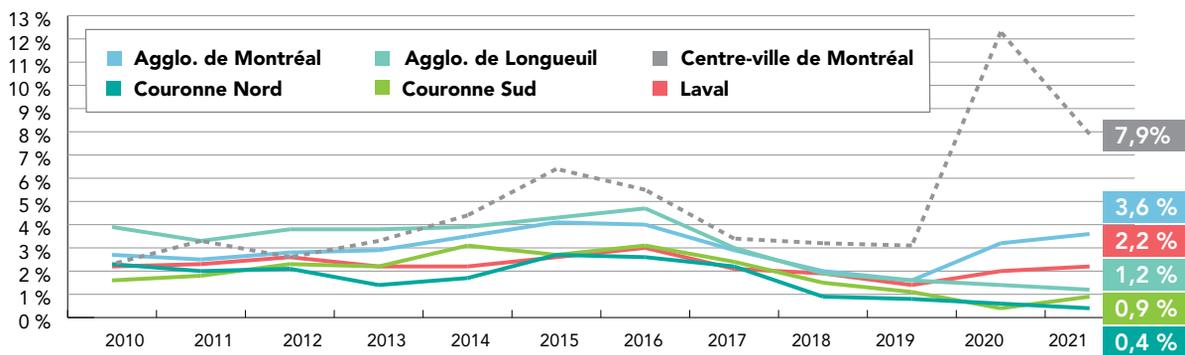


Crédit photo : Louis-Étienne Doré

hors du marché privé, le logement social et communautaire est un autre mode d'habitation essentiel à la mixité sociale dans la région.

FIGURE 10

Taux d'inoccupation (%) des logements locatifs privés, dans les cinq secteurs de la CMM et le centre-ville de Montréal, 2010-2021



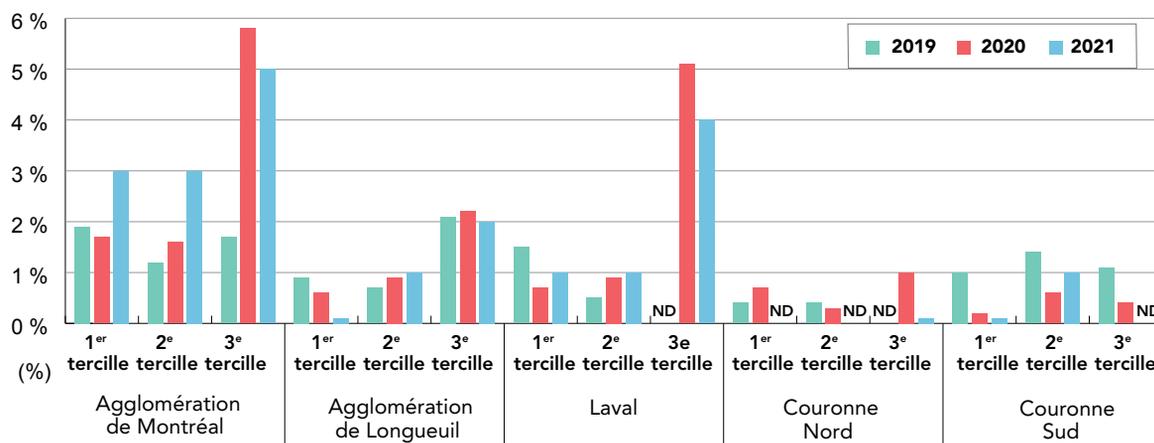
Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif*. Traitement : CMM, 2022.

49. Statistique Canada, Recensement 2021

50. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

FIGURE 11

Taux d'inoccupation (%) des logements locatifs privés, selon le nombre de chambres, dans les cinq secteurs de la CMM, de 2019 à 2021



Source : SCHL, *Enquêtes sur le marché locatif*. Traitement : CMM, 2022.

Du côté de la propriété privée, le vieillissement de la population entraînera de nombreux ménages à quitter progressivement ce marché pour se diriger vers d'autres options, ce qui devrait libérer un grand nombre de maisons individuelles sur le marché de la revente. Le nombre de maisons individuelles demeure important dans la région (30 %) et devrait être suffisant pour combler les besoins des familles à la recherche de ce type

d'habitat. Avec les défis posés par la transition écologique, la diversification de la propriété privée dans les prochaines années devrait passer par la construction de **logements en propriété à moyenne ou forte densité**. Il s'agit ici de copropriétés ou de plex adaptés à tous les types de ménages, mais également de maisons jumelées ou en rangée.



FIGURE 12

Projection du nombre de ménages selon le groupe d'âge du ménage, CMM, 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.

Avec le vieillissement de la population, il faut également accorder une attention particulière aux **différentes alternatives résidentielles offertes aux personnes âgées**. L'offre d'habitation pour aînés est constituée d'un spectre diversifié de solutions résidentielles et d'hébergement qui évolue en fonction de l'autonomie des personnes, mais aussi de leur capacité financière. Par exemple, certains habitent dans des résidences privées pour aînés. En 2021, dans le Grand Montréal, environ 17 % des 75 ans et plus vivaient dans les 312 résidences de la région⁵¹. Le coût des loyers de ces résidences est toutefois souvent élevé. Pour plusieurs personnes âgées, ce type de résidence privée est donc financièrement inaccessible. D'autres ne sont tout simplement pas intéressés à vivre dans ce genre de résidence. Ces aînés doivent alors opter pour des logements locatifs qui sont souvent difficiles à trouver ou ne sont pas toujours adaptés à leurs besoins. Les personnes avec une légère perte d'autonomie peuvent demeurer à leur domicile et recevoir des services d'aide et des

soins du réseau de la santé. Pour les personnes dont l'état de santé requiert des soins réguliers et un encadrement soutenu, celles-ci peuvent être dirigées vers un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) financé par l'État et opéré par du personnel qualifié. Contrairement aux résidences privées, le coût pour habiter une telle résidence varie selon le niveau de revenu de la personne hébergée.

L'habitation communautaire, mais aussi le **logement intergénérationnel**, sont des avenues à consolider. Concernant ce dernier point, une enquête d'Espace MUNI dévoile d'ailleurs que 92 % des répondants interrogés considèrent que ce type d'habitation est essentiel dans le marché et qu'il apporte une contribution directe à l'offre en habitation pour les personnes âgées. Cette enquête rapporte que des obstacles tels que le manque d'information, une réglementation rigide et un encadrement fiscal et légal aux contours parfois flous freinent actuellement le déploiement de ce modèle⁵². Par exemple,

51. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

52. Espace MUNI, *Enquête sur les maisons intergénérationnelles au Québec*, 2022.

les règlements municipaux visant à limiter les agrandissements ou les critères exigeant un lien de parenté entre les ménages qui partagent l'habitation nuisent au développement de ce type de logement. Les municipalités devraient revoir leur réglementation pour favoriser le logement intergénérationnel.

À cet effet, elles peuvent adapter leur réglementation pour autoriser et encourager l'émergence d'**unités d'habitation accessoires** (UHA). Une UHA désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale et peut notamment prendre la forme d'une maison de fond de cour, d'un pavillon de jardin, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal⁵³. Les UHA facilitent l'habitation intergénérationnelle en ajoutant une unité annexée ou sur le même terrain que la résidence d'un membre de la famille. Des parents vieillissants ou en perte d'autonomie peuvent ainsi vivre près d'un de

leurs enfants et recevoir du soutien. Le logement ajouté peut aussi héberger un ménage sans lien de parenté. Quoi qu'il en soit, l'unité qui est louée ou vendue génère un revenu aux propriétaires et augmente la valeur de revente de la maison. Les différents ménages qui sous-utilisent leur propriété et qui sont à la recherche d'un revenu supplémentaire peuvent donc être intéressés par cette solution. Les UHA comportent d'autres avantages. Généralement moins dispendieux, ce type d'habitation contribue à une plus grande abordabilité et facilite l'accès à la propriété. Habituellement de taille modeste, les UHA sont également une réponse à la demande grandissante de logements abordables pour des ménages de deux personnes ou moins. En partenariat avec la SCHL, la firme d'urbanisme Arpent a développé un [Guide sur les unités d'habitation accessoires](#) pour aider les municipalités à implanter des UHA tout en les intégrant harmonieusement aux résidences avoisinantes.

EXEMPLES D'UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES (UHA)



UHA dans un agrandissement du garage



UHA dans un garage aménagé



UHA non attenante à la résidence principale



UHA dans un sous-sol aménagé

Source : xpertsource.com

53. Arpent, Les unités d'habitation accessoires : Guide sur les grands principes et bonnes pratiques, 2018.

Pour les personnes itinérantes, ces logements de transition sont des logements de soutien temporaire conçus comme une étape entre les abris d'urgence et le logement permanent.

En ce qui concerne les populations les plus démunies, il faut également s'assurer de pouvoir offrir suffisamment de **logements transitoires**. Pour les personnes itinérantes, ces logements de transition sont des logements de soutien temporaire conçus comme une étape entre les abris d'urgence et le logement permanent⁵⁴. Ils offrent aux personnes itinérantes un accompagnement dans la prise en charge de problématiques de santé, comme un soutien relativement aux dépendances et à la santé mentale, et les aident à accéder et à se maintenir dans un logement autonome. Ce type d'habitation ne fonctionne pas avec un bail, mais avec une entente de séjour qui contient différentes clauses établies par l'organisme communautaire qui en est responsable⁵⁵.

Avec la pénurie de logements et la crise d'abordabilité, le phénomène de l'itinérance risque de prendre de l'ampleur sur le territoire de la CMM, cela tant par l'augmentation du nombre de personnes sans abri que par la diversité de profils des gens qui se retrouvent dans la rue. Une bonification des logements de transition est donc essentielle. Ces logements peuvent aussi s'adresser à d'autres types de personnes comme les jeunes sortant de centres jeunesse, les personnes sortant d'établissements carcéraux, les femmes victimes de violence conjugale, les personnes ayant des problématiques de santé mentale ou physique, la population immigrante ou les demandeurs d'asile. Pour soutenir toutes ces catégories de population, il est nécessaire de faire en sorte d'augmenter l'offre des logements transitoires dans toute la région métropolitaine. Des financements gouvernementaux conséquents devraient permettre la construction de ces logements et l'offre de soutien communautaire.



Une attention particulière doit être portée aux **populations autochtones**. Plusieurs groupes et intervenants constatent que ces populations vivent souvent dans des situations précaires et font face à de la discrimination pour l'accès au logement. Ces difficultés mènent dans plusieurs cas à l'itinérance. À Montréal, lors du dénombrement des personnes en situation d'itinérance en 2018, les Autochtones constituaient 12 % de l'échantillon, alors qu'ils représentent un peu moins de 1% de la population montréalaise. Aussi, les Inuits constituaient 25 % des Autochtones en situation d'itinérance alors qu'ils ne représentent que 5 % de la population autochtone à Montréal⁵⁶. En plus des logements transitoires, une offre répondant plus spécifiquement aux besoins des populations autochtones devrait être consolidée et accompagnée d'un soutien culturellement adapté.

Il faut finalement réfléchir aux **besoins résidentiels des étudiants**. La région métropolitaine offre plusieurs institutions d'enseignement supérieur et accueille un nombre important d'étudiants qui proviennent de partout au Québec et de l'étranger. Très peu trouvent une place dans une résidence étudiante. L'enquête PHARE 2021 réalisée par l'Unité de travail pour l'implantation

54. Site Canadian Observatory on Homelessness.

55. Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal, Le logement transitoire, une offre essentielle en logement : Mémoire sur le Soutien communautaire en logement social, 2021.

56. Direction régionale de santé publique de Montréal, La santé des populations autochtones à Montréal, 2020.

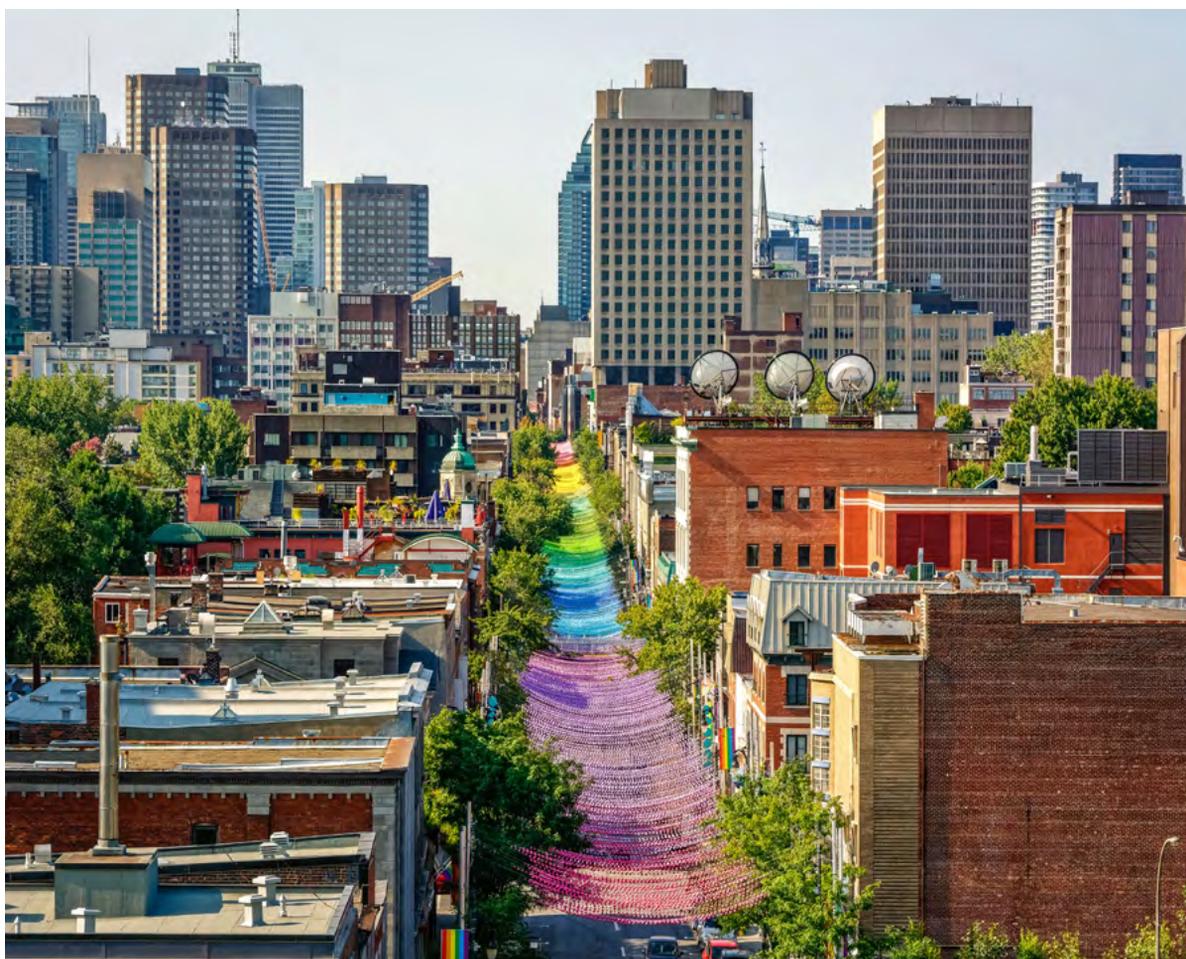
de logement étudiant (UTILE) estime à 220 000 le nombre d'étudiants universitaires qui logent sur le marché locatif privé chaque année au Québec⁵⁷. Ces locataires étudiants ont de faibles revenus et sont durement frappés par la crise actuelle. L'enquête PHARE démontre d'ailleurs que les deux tiers allouent plus de 30 % de leur revenu annuel à leur loyer. Pour diviser les frais, ce type de locataire privilégie souvent la colocation à plusieurs dans de grands logements, ce qui contribue à diminuer la disponibilité et l'abordabilité de ces logements pour les ménages avec enfants par exemple. Construire plus de logements destinés spécifiquement aux étudiants permettrait donc non seulement de favoriser l'accès à l'éducation, mais aussi de libérer des logements pour le reste de la population locataire, particulièrement les familles, qui auront accès à davantage de grands logements abordables.

ACTION 17

La CMM entend documenter et promouvoir les différents outils, pouvoirs et bonnes pratiques municipales favorisant la diversité des typologies et des modèles d'habitation.

ACTION 18

La CMM entend accompagner les municipalités dans l'identification et la mise en œuvre de stratégies pour bonifier l'offre afin qu'elle favorise une plus grande mixité sociale.



57. UTILE, Le logement étudiant au Québec : Enquête Phare 2021, 2022.

ORIENTATION 3

Soutenir l'aménagement
de milieux de vie de
qualité et la densification
réfléchie

ORIENTATION 3

Soutenir l'aménagement de milieux de vie de qualité et la densification réfléchie

Les choix faits en habitation doivent s'inscrire dans une perspective plus large d'adaptation et de lutte aux changements climatiques et favoriser la transition écologique. Les efforts pour accroître l'offre de logements sur tout le continuum résidentiel doivent donc participer à la création de quartiers complets et plus denses.

La densification vise à optimiser l'espace dans les secteurs déjà urbanisés et ainsi réduire la pression sur les milieux agricoles et naturels. Pour en tirer le maximum de bénéfices, la densification résidentielle doit être bien réfléchie. Elle doit être planifiée à échelle humaine, donc être assez compacte, favoriser une mixité d'usages et une mixité sociale, être arrimée à une offre structurante de transport actif et collectif de même qu'à des initiatives de verdissement.

Favoriser une approche intégrée en matière de planification de l'aménagement et de l'habitation s'avère donc essentiel. Cette approche a été privilégiée dans le cadre de la présente Politique et pourra également être opérationnalisée lors de la révision du PMAD.

Objectif 5.

Promouvoir une densification résidentielle inclusive, adaptée aux caractéristiques du milieu et favorisant l'utilisation du transport durable

La densification doit répondre aux aspirations, aux besoins et à la capacité financière des ménages ainsi que contribuer à la réalisation de milieux de vie durables. Pour y arriver, des actions comme la hausse des seuils minimaux de densité dans le PMAD déterminés en fonction des caractéristiques propres aux différents secteurs, l'adoption d'une approche de densification réfléchie ainsi qu'une plus grande inclusion de logements sociaux et communautaires dans les aires TOD et dans certaines zones stratégiques de requalification urbaine devraient être priorisées.

Favoriser la densification par la hausse des seuils minimaux de densité résidentielle

À l'échelle du Grand Montréal, la planification du territoire est chapeauté par le PMAD, entré en vigueur en 2012. 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 tend à orienter au moins 60 % des nouveaux ménages

dans les aires TOD⁵⁸ de la région. Plus précisément, les aires TOD sont les secteurs situés dans un rayon d'un kilomètre autour des stations de métro, de trains de banlieue et du Réseau express métropolitain (REM) et dans les secteurs situés dans un rayon de 500 mètres autour des principaux points d'accès aux services rapides par autobus. Le PMAD établit également des seuils minimaux de densité résidentielle selon les caractéristiques du milieu. Par exemple, des seuils de densité plus élevés sont prévus dans les aires TOD de la région.

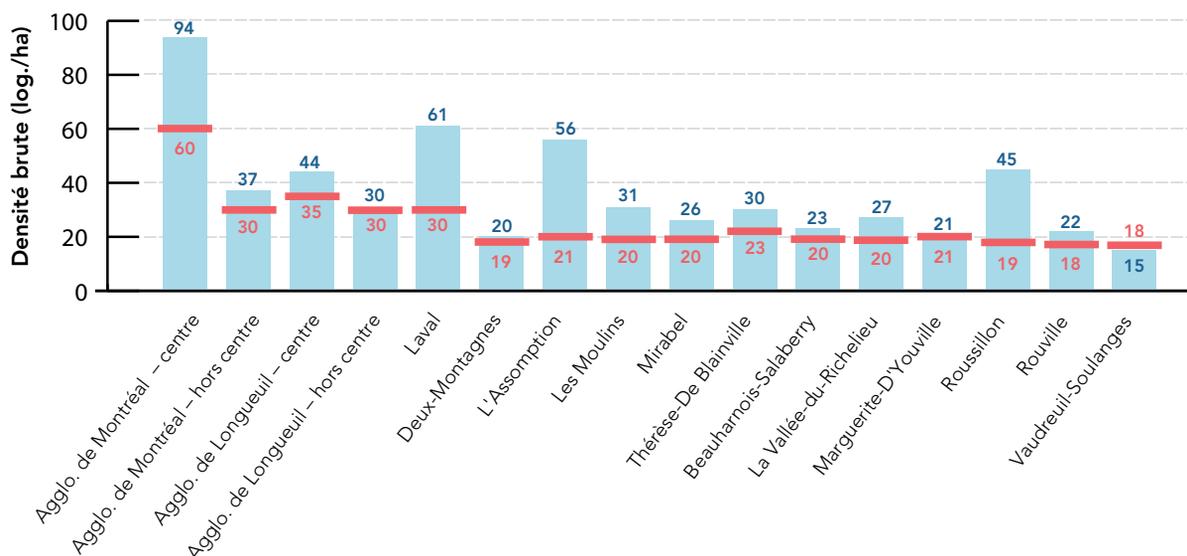
58. TOD qui signifie « Transit Oriented Development » peut être traduit en français par aménagements axés autour d'un service de transport collectif structurant.

Depuis l'entrée en vigueur du PMAD, une forte densification du périmètre d'urbanisation métropolitain a été observée, tant dans les TOD que hors TOD. La presque totalité des MRC et des agglomérations du Grand Montréal ont déjà rencontré, voire dépassé, leurs seuils minimaux de densité fixés pour 2031⁵⁹. Étant donné l'importance d'accroître l'offre en habitation dans une perspective de développement durable, la révision du PMAD qui s'amorce sera l'occasion d'évaluer la pertinence d'**augmenter les seuils minimaux de densité**, tant dans les aires TOD que dans les secteurs hors TOD. Des seuils minimaux de densité pourraient également être établis pour certains espaces stratégiques de requalification urbaine tels que les stationnements de centres commerciaux, espaces adaptés pour accueillir de la forte densité.

Étant donné l'importance d'accroître l'offre en habitation dans une perspective de développement durable, la révision du PMAD qui s'amorce sera l'occasion d'évaluer la pertinence d'augmenter les seuils minimaux de densité, tant dans les aires TOD que dans les secteurs hors TOD.

FIGURE 13

Seuils minimaux de densité brute à l'extérieur des aires TOD et densité observée



Source : CMM (2021). *Suivi du PMAD, édition 2021*. Cahiers métropolitains, No 9.

59. CMM (2021). *Suivi du PMAD, édition 2021*. Cahiers métropolitains, No 9.

L'un des enjeux qui touche la grande région de Montréal est l'étalement urbain hors des limites de la CMM. Cette situation s'explique entre autres par le fait que la CMM et la zone périmétropolitaine, qui regroupe les MRC situées au pourtour de la CMM, n'ont pas les mêmes objectifs en matière de densification. Cette situation se reflète dans les typologies de logements construits. Plusieurs des territoires entourant la CMM ont un modèle de développement qui repose encore principalement sur la construction de maisons individuelles. Cette situation vient malheureusement contrebalancer les efforts de densification réalisés par les municipalités de la CMM pour relever, notamment, les défis de la transition écologique. Il s'avère primordial, une fois le PMAD révisé, que les seuils minimaux de densité qui s'appliquent dans les territoires au pourtour de la CMM soient rendus complémentaires et cohérents avec les seuils minimaux révisés du PMAD. Rappelons que le contenu des schémas d'aménagement et de développement des MRC limitrophes à la CMM, qui fixent des seuils minimaux de densité pour leur territoire respectif, doit être entériné par le MAMH.

ACTION 19

La CMM entend réviser à la hausse les seuils minimaux de densité résidentielle du PMAD afin d'assurer une optimisation des espaces disponibles à l'habitation.

ACTION 20

La CMM entend s'assurer auprès du gouvernement du Québec que les seuils minimaux de densité s'appliquant au pourtour de la CMM soient cohérents avec les seuils révisés du PMAD.



Crédit photo : Catherine Zibo - Shutterstock.com

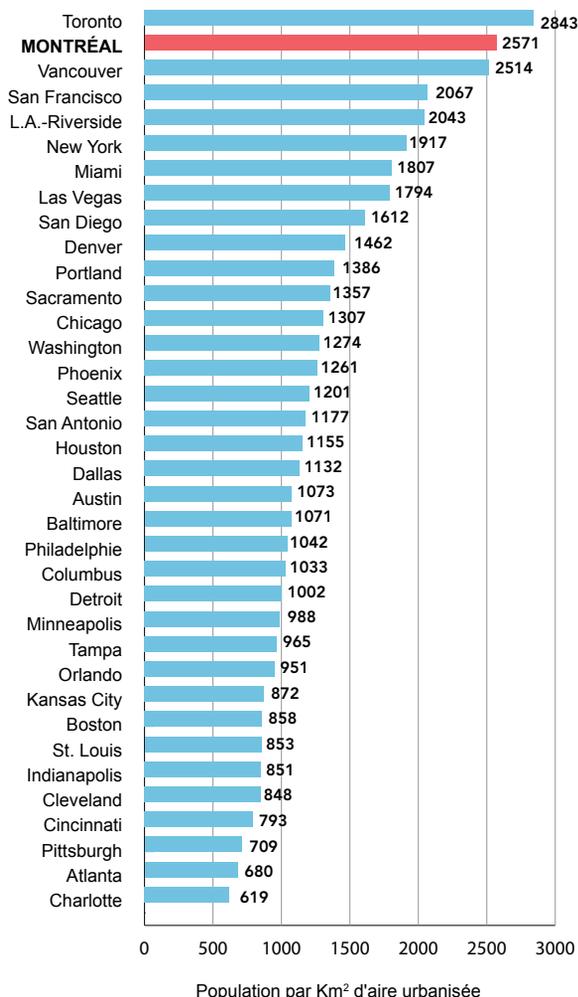
Favoriser la densification réfléchie, adaptée en fonction des réalités du milieu

Le développement relativement compact du Grand Montréal, avec sa faible proportion de maisons individuelles et sa forte proportion de plex et de petits immeubles d'habitation, en fait l'une des régions métropolitaines d'Amérique du Nord dont l'aire urbanisée est la plus densément peuplée⁶⁰.

60. CMM (2021). *Suivi du PMAD, édition 2021*. Cahiers métropolitains, No 9.

FIGURE 14

Densité de population de l'aire urbanisée, régions métropolitaines*, 2016



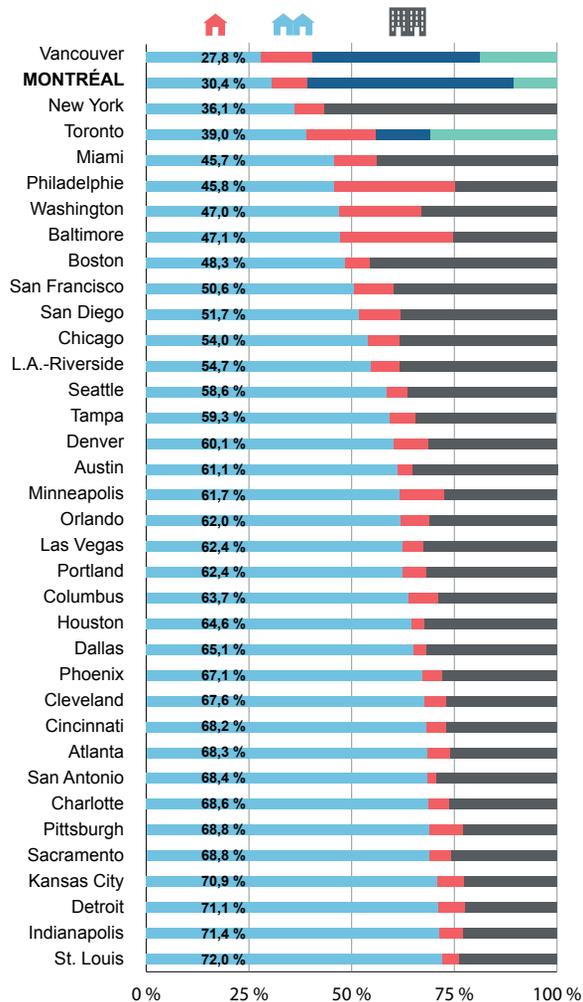
* Régions métropolitaines nord-américaines de 2 millions et plus d'habitants.

Notes : Les données présentées pour Montréal portent sur la CMM. Pour le territoire de la région métropolitaine de recensement (RMR), la densité est de 2 425 hab./km² (2016) alors que la proportion de maisons individuelles est de 31,8 % (2021). La proportion des logements en appartements selon la taille de l'immeuble n'est disponible que pour les régions canadiennes.

Sources : Statistique Canada, Recensement de la population 2016 et 2021 ; US Census Bureau, American Community Survey 2020. Traitement : CMM, 2022.

FIGURE 15

Répartition des logements par typologie, régions métropolitaines*, 2021



- Maisons individuelles
- Maisons jumelées, en rangée et attenantes
- Appartements
- Appartements - dans immeubles de moins de 5 étages
- Appartements - dans immeubles de 5 étages et +

La densité qui caractérise plusieurs quartiers centraux de la région et qui repose principalement sur la présence de plex, de commerces et de services de proximité ainsi que d'infrastructures de transport durable est source d'inspiration un peu partout dans le monde et contribue à la qualité de vie du Grand Montréal.

Sur le territoire de la CMM aussi, il faut continuer à s'inspirer de ce modèle pour le développement ou la requalification des espaces urbains. Divers modèles et stratégies peuvent être envisagés en fonction des réalités et des caractéristiques physiques et sociales des différents milieux.



Parmi les espaces métropolitains présentant un fort potentiel de redéveloppement, on retrouve les **centres commerciaux et leurs vastes stationnements**. Le territoire de la CMM compte plus de 500 centres commerciaux, pour une superficie de stationnement approximative de 840 hectares⁶¹. Ces stationnements représentent donc d'importantes superficies et leur consolidation permettrait la construction de logements à proximité de services, d'emplois et, généralement, de transports collectifs, en plus de réduire les îlots de chaleur urbains. Dans la région métropolitaine, quelques projets sont déjà en cours de planification ou de réalisation. Ces espaces sont habituellement propices à une haute densité. Il s'avère primordial que des stratégies intégrées visant la mixité sociale, notamment par l'inclusion de logements sociaux et communautaires, et le verdissement soient mises en place dès l'étape de planification des projets.

La **requalification des espaces aériens à proximité des accès au transport collectif** est une autre intervention qui permettrait de densifier et d'augmenter l'offre en habitation. Ces espaces offrent un potentiel de développement important qui pourrait être maximisé en facilitant la cession des droits aériens à des fins résidentielles. Quelques projets résidentiels ont récemment été construits au-dessus de stations de métro, comme les stations Frontenac, Rosemont et Longueuil-Université-de-Sherbrooke.

La **conversion de stationnements incitatifs** offre également des opportunités en matière de densification et différents projets sont à l'étude dans la région. Le territoire de la CMM compte 71 stationnements incitatifs, soit une superficie approximative de 175 hectares⁶². Ces espaces, localisés stratégiquement aux points d'entrée du réseau structurant de transport collectif, ont un potentiel d'accueil et d'attrait important. Il serait souhaitable de voir ce type de projets se multiplier au cours des prochaines années. Pour y parvenir, la collaboration de partenaires tels l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM), la Société de transport de Montréal (STM), la Société de transport de Laval (STL), le Réseau de transport de Longueuil (RTL) et Exo, est nécessaire. Les municipalités doivent pour leur part encadrer la hauteur et le type de ces développements.

Dans les quartiers existants à faible densité, des stratégies axées sur la densification douce devraient être privilégiées. Les **523 000 maisons individuelles** sur le territoire de la CMM représentent un grand potentiel pour développer davantage d'habitations⁶³. Comme présenté plus tôt, les municipalités pourraient favoriser l'ajout d'**unités d'habitation accessoires** sur le terrain de ces maisons. En effet, elles pourraient autoriser les propriétaires à construire une unité secondaire, qu'elle soit intégrée, attachée ou détachée de la propriété existante. Cette densification douce permet l'ajout de nouveaux

61. Calcul de la superficie des stationnements à partir des lots cadastraux et exclut les bâtiments, chemins, routes, etc.

62. Calcul de la superficie des stationnements à partir des lots cadastraux et exclut les bâtiments, chemins, routes, etc.

63. Statistique Canada, *Recensement 2021*.

logements dans un quartier sans modifier de façon significative les caractéristiques du cadre bâti. En lien avec le vieillissement de la population et le désir de nombreux ménages de demeurer le plus longtemps possible dans leur milieu, les UHA peuvent faciliter l'habitation intergénérationnelle. Comme abordé précédemment, la démocratisation des UHA nécessite une adaptation de la réglementation municipale.

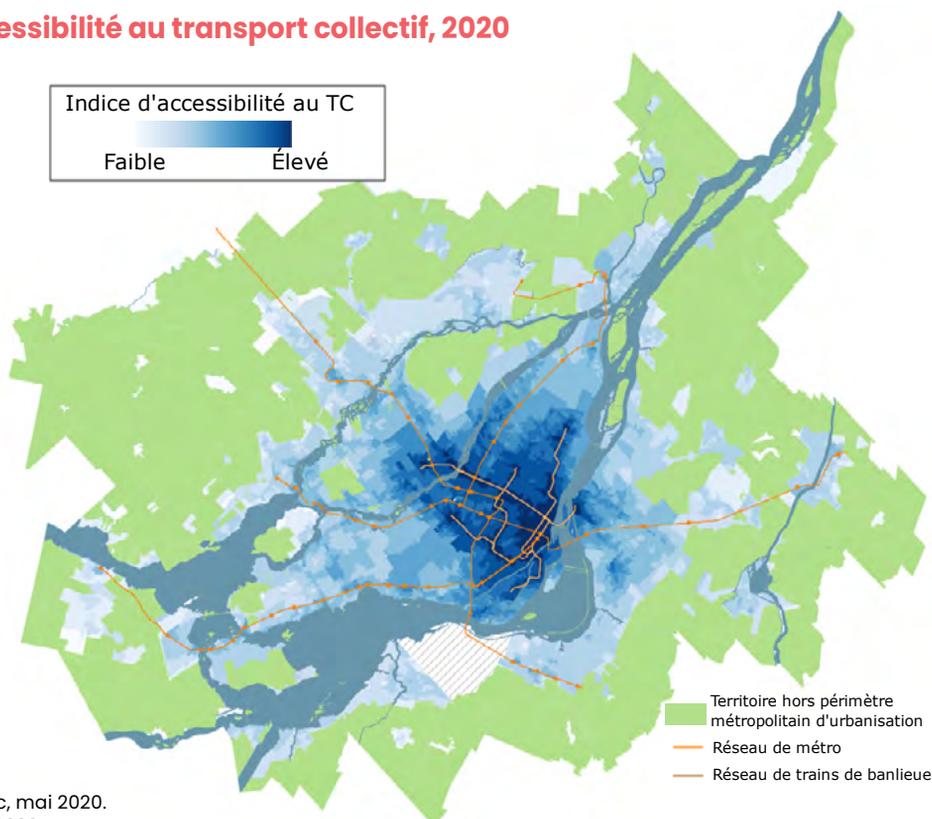
Une autre façon d'optimiser l'espace dans les quartiers existants à faible densité est de **transformer ou de progressivement remplacer certaines maisons individuelles** au profit d'édifices d'habitation à plus forte densité. Ce type de densification doit être bien planifiée en amont à l'échelle du quartier afin d'assurer la bonne intégration des nouveaux immeubles à la trame urbaine existante ainsi que l'acceptabilité sociale. La planification doit également prendre en compte le caractère patrimonial de certains

secteurs et tenter de favoriser la mise en place de mesures de verdissement, notamment lorsque les projets impliquent une perte de couverture végétale lors de la construction. Il faut donc s'assurer d'ancrer 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 dans ces quartiers. Lorsque bien intégrés, ces projets peuvent s'avérer un levier d'attractivité économique pour des secteurs anciens ou en perte de vitesse, permettant par exemple la venue de nouveaux ménages ou de nouveaux commerces⁶⁴.

Dans tous les cas, la densification doit pouvoir contribuer au développement de milieux de vie durables et favoriser, notamment dans les banlieues de la région, l'augmentation du transport collectif et du transport actif.

CARTE 1

Indice d'accessibilité au transport collectif, 2020

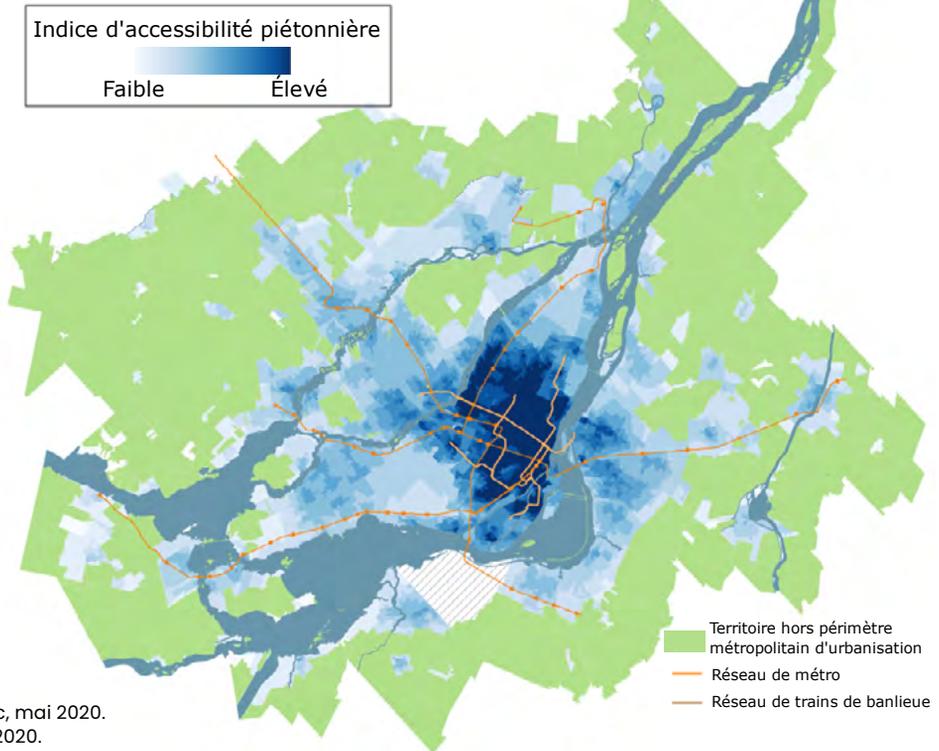


Source : Local Logic, mai 2020.
 Traitement : CMM, 2020.

64. Vivre en Ville, Le respect du patrimoine culturel et bâti : un facteur d'acceptabilité sociale de la densification urbaine, 2018.

CARTE 2

Indice d'accessibilité piétonne aux services et aux commerces, 2020



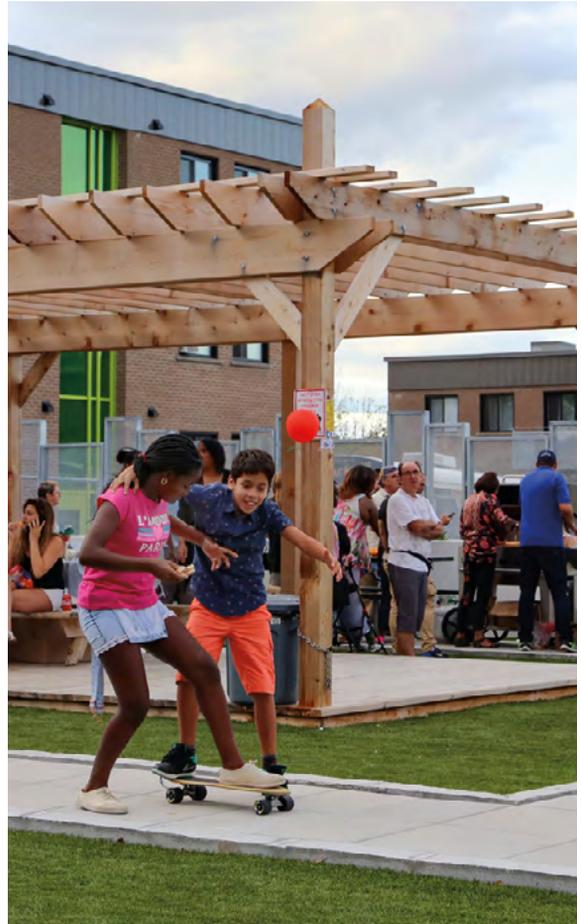
Source : Local Logic, mai 2020.
Traitement : CMM, 2020.

ACTION 21

La CMM entend documenter et promouvoir les bonnes pratiques municipales en matière de densification ainsi que les modes d'interventions novateurs permettant la création de milieux de vie complets et inclusifs.

ACTION 22

La CMM entend accompagner les municipalités pour mettre en place des stratégies de densification, notamment de densification douce, et en favoriser l'acceptabilité sociale.



Crédit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier

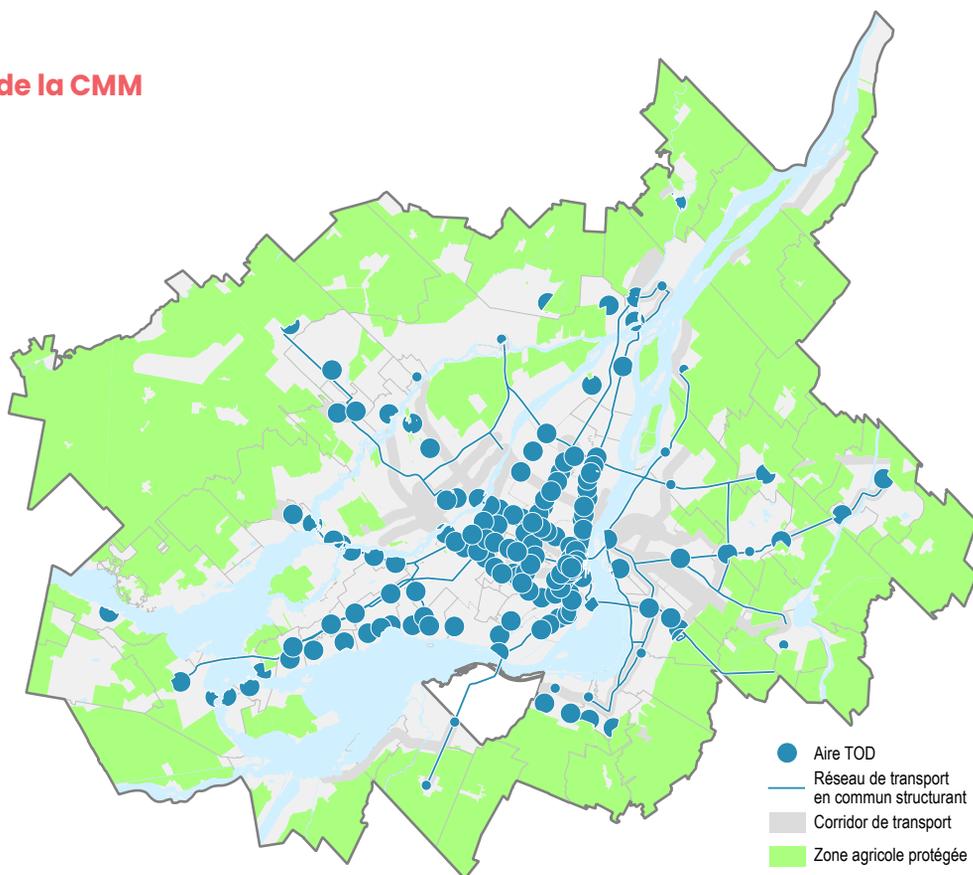
Développer des quartiers TOD inclusifs

La densification résidentielle autour des axes structurants de transport en commun et l'intensification des activités dans les aires TOD sont au cœur de la vision préconisée par la CMM dans le PMAD. L'aménagement selon les principes TOD vise à développer des quartiers denses, inclusifs et favorisant les déplacements en transport actif

et collectif. Cela dit, la densification aux abords des stations de métro, du train de banlieue et du REM est susceptible d'entraîner une hausse des valeurs foncières. Dans la région de Montréal, il est par exemple démontré que la proximité d'une station de métro augmente le prix des propriétés avoisinantes⁶⁵. Cette augmentation entraîne un risque de gentrification.

CARTE 3

Aires TOD de la CMM



Source : CMM, 2020.

Dans la région métropolitaine, bien que les logements sociaux et communautaires se retrouvent souvent en plus forte proportion dans les aires TOD qu'à l'extérieur de ces dernières, cette proportion a peu progressé au cours des dernières années. Il faut donc accentuer les efforts afin d'inclure davantage de logements sociaux et communautaires dans les aires TOD tout en favorisant l'abordabilité et la diversité des autres logements existants.

65. JLR, *Proximité à une station de métro : Quelle est la plus-value sur le prix des propriétés avoisinantes?* 2018.



La CMM doit veiller à ce que les objectifs liés au développement des aires TOD convergent avec celui d'assurer le développement de quartiers inclusifs. Dans cet esprit, il importe d'assurer le maintien des ménages à revenus faibles et modestes dans les aires TOD et de développer la capacité d'accueil de nouveaux ménages moins aisés. Dans la région métropolitaine, bien que les logements sociaux et communautaires se retrouvent souvent en plus forte proportion dans les aires TOD qu'à l'extérieur de ces dernières, cette proportion a peu progressé au cours des dernières années⁶⁶. Il faut donc accentuer les efforts afin d'**inclure davantage de logements sociaux et communautaires dans les aires TOD** tout en favorisant l'abordabilité et la diversité des autres logements existants.

Le PMAD exige des municipalités qu'elles réalisent une démarche de planification détaillée de leurs aires TOD, incluant celles situées autour des futures stations du REM. Depuis 2013, la CMM a mis en place un programme d'aide financière pour soutenir les municipalités dans la conception de l'aménagement des aires TOD. À l'échéance de la phase III du programme, celui-ci aura permis de financer 45 projets de planification dans le Grand Montréal. Dans une nouvelle mouture de ce programme, la CMM prévoit **renforcer les exigences en matière de mixité sociale** pour favoriser le développement de quartiers plus inclusifs.

Par ailleurs, la CMM compte poursuivre ses représentations auprès du gouvernement du Québec afin qu'il se réengage dans le financement de ce programme d'aide à la conception de l'aménagement des aires TOD. À noter qu'en 2013, le Secrétariat à la région métropolitaine, relevant du MAMH, avait participé au financement de la phase pilote de ce programme et que le développement selon les principes TOD est en phase avec les orientations du gouvernement en matière d'urbanisation. Les programmes gouvernementaux visant la création de logements sociaux, communautaires et abordables devraient quant à eux être mieux arrimés aux réalités du terrain dans les aires TOD, notamment pour prendre en compte la valeur foncière plus élevée qui caractérise ces milieux.

ACTION 23

La CMM entend renouveler le Programme d'aide financière à la conception d'aires TOD et le bonifier en y ajoutant notamment des critères en lien avec la mixité sociale.

66. CMM, *Bilan du PMAD, édition 2021*. Cahiers métropolitains, No 9, 2021.

Objectif 6.

Renforcer la résilience des milieux de vie dans une perspective de lutte et d'adaptation aux changements climatiques

En habitation, certains choix comme l'aménagement de milieux de vie denses qui favorisent les modes de transports collectifs et actifs, ainsi que la construction de logements moins énergivores, contribuent à diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et à lutter contre les changements climatiques. D'autres mesures visant une meilleure adaptation à ces changements doivent aussi être prises en considération, comme le verdissement des milieux résidentiels, la protection et l'accessibilité des milieux naturels et la mise en place de mesures de réduction de la vulnérabilité face aux risques d'inondation et aux autres aléas climatiques.

Augmenter la performance écoénergétique et la résilience des bâtiments résidentiels

Pour réduire l'empreinte carbone des ménages, des adaptations aux bâtiments résidentiels sont de plus en plus nécessaires. La rénovation et la construction axées vers une **plus grande performance écoénergétique des habitations** font partie des solutions 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 environ 54 % de la consommation d'électricité des ménages québécois⁶⁷. Bien que la climatisation et le chauffage des bâtiments sont majoritairement alimentés en hydroélectricité, une énergie propre et renouvelable, 13 % des besoins énergétiques du secteur résidentiel québécois sont comblés par la consommation de mazout et de gaz naturel, deux énergies fossiles émettrices de GES⁶⁸. 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. Le passage du gaz naturel vers l'électricité devrait lui aussi être une priorité.

Par ailleurs, en 2019, les ménages québécois demeurant dans une maison individuelle avaient



en moyenne une consommation d'énergie liée à l'habitation de 33 % plus élevée que les ménages demeurant en maison en rangée et de 45 % plus élevée que les ménages en appartement⁶⁹. Les efforts pour poursuivre une densification résidentielle réfléchie peuvent ainsi avoir une incidence positive sur la consommation énergétique des habitations.

D'autre part, comme démontré précédemment, une part importante du parc résidentiel du Grand Montréal nécessite des rénovations majeures. Les travaux effectués devront viser l'atteinte d'une efficacité énergétique accrue

67. Site web d'Hydro-Québec. Répartition de la consommation d'un ménage.

68. Ressources naturelles Canada. Base de données nationale sur la consommation d'énergie.

69. Statistique Canada. Tableau 25-10-0061-01. Consommation d'énergie des ménages, par type de logement, Canada et les provinces.



et d'une réduction de l'usage des sources d'énergie fossiles. Les efforts investis pour réduire la consommation énergétique d'un bâtiment ne devront toutefois pas contribuer à éroder l'abordabilité, particulièrement sur le marché locatif. Dans cet esprit, il y a lieu que les gouvernements bonifient leur aide financière et accordent une attention particulière aux immeubles d'habitations sociales et communautaires.

En ce qui concerne les constructions neuves, il importe de favoriser la prise en compte de standards élevés et de **principes de construction durable**. Les nouvelles constructions devraient, par exemple, préconiser une isolation maximale, une enveloppe très étanche à l'air, un chauffage passif et des masses thermiques bien disposées à l'intérieur du bâtiment. En ce qui concerne le logement social et communautaire, les programmes gouvernementaux soutenant la construction de nouvelles unités doivent être paramétrés de façon à encourager une plus grande efficacité énergétique, sans compromettre ici aussi l'abordabilité. Les programmes

devraient, par ailleurs, considérer la question de l'adaptation de ces logements aux impacts des changements climatiques en prévoyant notamment une climatisation adéquate rendant les habitations mieux adaptées aux vagues de chaleur.

Les municipalités sont en première ligne pour exiger des standards écoénergétiques plus élevés sur leur territoire en matière d'habitation. Elles peuvent, par exemple, fixer des normes pour le choix de matériaux sains ou adaptés aux changements climatiques, comme des matériaux résistants aux moisissures, des toits blancs pour réduire les effets des îlots de chaleur, des structures adaptées aux aléas météorologiques tels que les vents violents ou les inondations, selon la localisation des bâtiments. Elles peuvent, en outre, utiliser leurs pouvoirs de réglementation pour favoriser l'électrification du chauffage des bâtiments⁷⁰. Selon leurs capacités financières, les municipalités peuvent également promouvoir les opportunités de financement existantes ou encore offrir elles-mêmes des incitatifs, notamment des réductions de taxes. Elles 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.

ACTION 24

La CMM entend promouvoir auprès des gouvernements et des municipalités la mise en place de mesures permettant d'augmenter la performance écoénergétique et la résilience des bâtiments résidentiels face aux changements climatiques.

70. Centre québécois du droit de l'environnement et Vivre en Ville, Les pouvoirs des municipalités de réglementer les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments – Rapport de recherche, 2022.

Verdir les milieux résidentiels

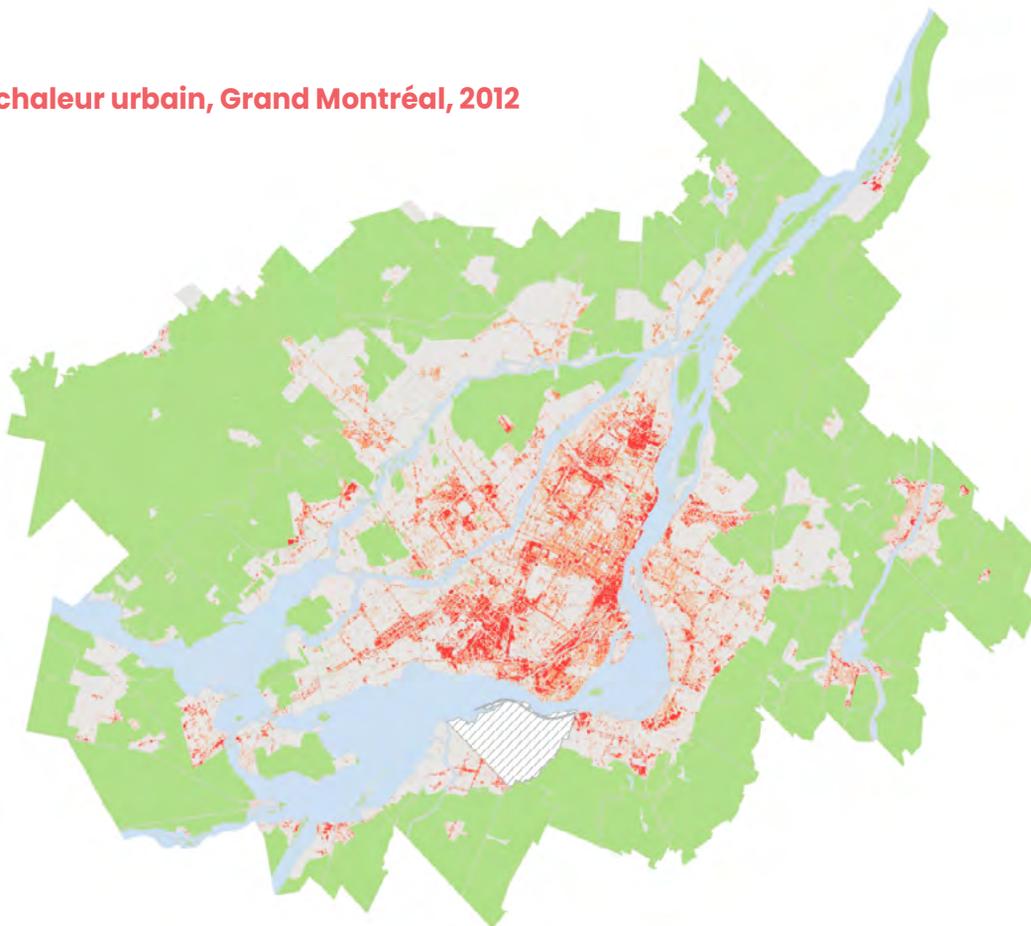
Deux des principaux impacts des changements climatiques sont exacerbés par le manque de végétation et la minéralisation des surfaces, soit le phénomène d'îlots de chaleur urbains et les inondations dues aux fortes précipitations qui ne peuvent être captées en totalité par le réseau pluvial. Ces conséquences, qui affectent la santé et la qualité de vie des citoyens, risquent d'être amplifiées dans l'avenir en raison d'une intensification des épisodes de chaleur et de précipitations extrêmes.

Il est démontré qu'en augmentant la chaleur ambiante, les îlots de chaleur urbains ont des impacts très néfastes sur la santé, particu-

lièrement chez les populations vulnérables, dont les jeunes enfants, les personnes âgées et les personnes aux prises avec des maladies chroniques⁷¹. Sur le territoire de la CMM, en 2012, le tiers des logements (34,2 %) étaient situés dans un îlot de chaleur⁷². Ces zones affichant des températures plus élevées entraînent aussi des conséquences négatives sur l'environnement ainsi que sur la consommation d'eau et d'énergie. Les quartiers défavorisés sur le plan socioéconomique sont également ceux où l'on retrouve la plus forte proportion d'îlots de chaleur⁷³. De plus, les ménages plus défavorisés sont, en raison de leurs ressources financières limitées, plus lourdement affectés à la suite de l'endommagement de leurs biens et de leur résidence causée par des inondations.

CARTE 4

Îlots de chaleur urbain, Grand Montréal, 2012



Sources : INSPQ et CERFO, *îlots de chaleur et de fraîcheur urbains 2012*. Traitement : CMM, 2022.

71. Direction de santé publique de la Montérégie, *Contre les îlots de chaleur urbains*, 2020.

72. CMM, *Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal*. Cahiers métropolitains, No 10, 2022.

73. INSPQ, *Réduire les vulnérabilités et les inégalités sociales : tous ensemble pour la santé et le bien-être*, 2021.

Le verdissement urbain est l'un des principaux outils pour contrer ou réduire les conséquences des vagues de chaleur et des inondations sur la santé publique, les infrastructures urbaines, l'environnement et l'activité économique.

Le verdissement urbain est l'un des principaux outils pour contrer ou réduire les conséquences des vagues de chaleur et des inondations sur la santé publique, les infrastructures urbaines, l'environnement et l'activité économique. Les végétaux et les arbres absorbent la chaleur et créent de l'ombre, ce qui réduit la température de l'air. Ils contribuent donc au confort des habitations et à la réduction des besoins en climatisation. Le verdissement facilite également la gestion des eaux pluviales en ralentissant le ruissellement et en réduisant les quantités d'eau dirigées vers les réseaux d'égouts.

Les municipalités devraient, par conséquent, **encourager les différentes actions et mesures de verdissement** et les intégrer dans leurs outils de planification. Il peut même être structurant qu'elles se dotent d'une stratégie de verdissement qui fixe une proportion minimale de couverture végétale à atteindre. Pour leur part, les projets résidentiels doivent représenter des

opportunités au verdissement. Ils devraient prévoir, par exemple, la plantation d'arbres pour augmenter la canopée, l'aménagement d'espaces verts, la végétalisation des aires de stationnement, la création de murs ou encore de toits végétaux. Des initiatives de jardins communautaires ou d'agriculture urbaine sont aussi de bonnes pratiques pour accroître la végétalisation d'un secteur, mais également pour renforcer la sécurité alimentaire, favoriser la santé mentale et les interactions sociales.

Il existe déjà plusieurs guides et outils à la disposition des municipalités, mais aussi des concepteurs, pour verdir les villes et lutter contre les îlots de chaleur. La CMM tentera de mieux accompagner les municipalités dans l'utilisation de ces outils et l'implantation de mesures de verdissement en priorisant la diminution des îlots de chaleur dans les quartiers les plus défavorisés. Elle interpellera, par ailleurs, les gouvernements supérieurs afin qu'ils accordent aux municipalités des financements suffisants pour soutenir leur démarche.

ACTION 25

La CMM entend mettre à jour la carte des îlots de chaleur sur son territoire afin de prioriser les prochaines interventions de lutte contre ce phénomène.



En milieux urbains, la disponibilité et l'accès à des parcs et à des espaces verts autres que des milieux naturels sont essentiels et se traduisent par un ensemble de bienfaits sur la santé physique et mentale des résidents ainsi que sur leur qualité de vie. Par exemple, il est démontré qu'en offrant des occasions de pratiquer des activités extérieures, la proximité de parcs et d'espaces verts incite la population à être plus active physiquement⁷⁴. Il est également reconnu que bien que ces espaces verts de proximité profitent à tous, leurs bénéfices s'avèrent plus importants dans les secteurs défavorisés, où la population est généralement moins mobile.

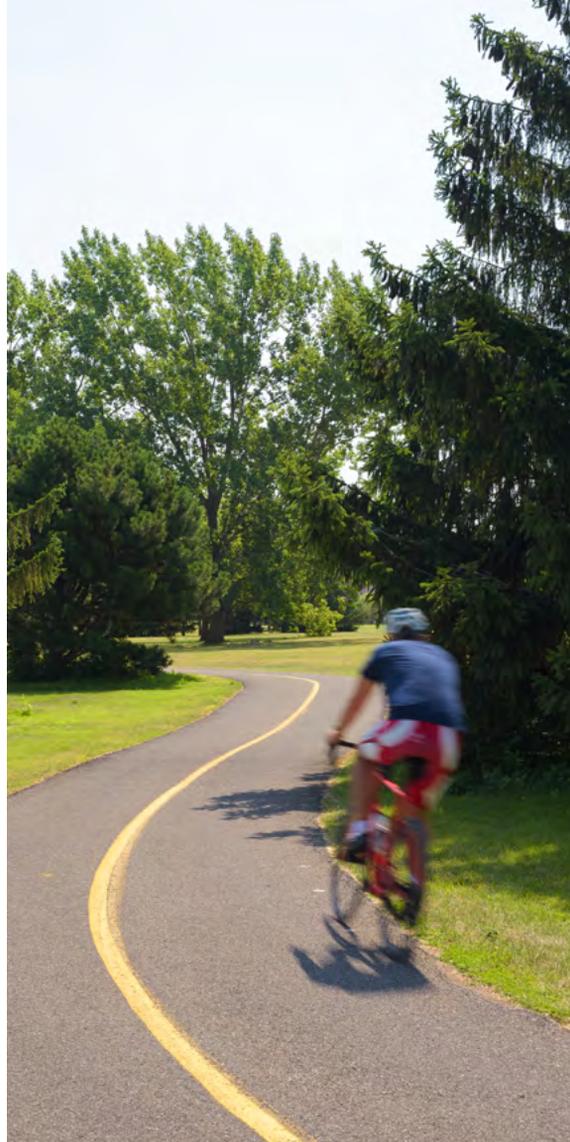
L'aménagement de parcs et d'espaces verts doit être intégré à la planification de tout projet résidentiel. Reconnaisant la place stratégique que jouent ces espaces sur la qualité de vie de la population, plusieurs municipalités ont déjà complété ou entrepris la réalisation d'un plan directeur des parcs et espaces verts. La réalisation d'un tel plan, qui permet d'identifier les besoins actuels et futurs en parcs et espaces verts pour chacun des secteurs ou quartiers, et pour la municipalité dans son ensemble, est à promouvoir.

ACTION 26

La CMM entend poursuivre le financement et l'accompagnement auprès des municipalités pour le développement de la Trame verte et bleue et promouvoir différentes initiatives visant la protection des milieux naturels et l'accès à la nature.

ACTION 27

La CMM entend promouvoir auprès des municipalités la réalisation de plans directeurs des parcs et espaces verts afin d'optimiser l'accessibilité à ce type d'espaces et de les adapter aux besoins de la population.



Crédit photo : Jérémie LeBlond-Fontaine

Mieux gérer les risques d'inondation

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. Dans les prochaines années, les hausses d'épisodes de pluies abondantes et des crues printanières plus hâtives et plus fortes risquent effectivement d'accroître les dangers d'inondations dans plusieurs secteurs de la région. Les importants impacts socioéconomiques et environnementaux que peuvent engendrer de telles inondations ont d'ailleurs été constatés lors des crues printanières qui ont durement touché certaines villes de la région en 2017 et en 2019.

74. Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, OPUS : Des actions pour une utilisation et une conception optimales des espaces verts, 2019.

Les développements résidentiels devraient bien évidemment être prévus en dehors des zones d'inondation ou d'autres risques naturels. Ces zones à risque doivent être bien identifiées dans des documents de planification. 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. La CMM a également mis en place un site web (Crues Grand Montréal) de prévision des crues et des risques d'inondation.

En informant des risques potentiels, ces travaux visent à ce que la population, les lieux de résidence et les milieux de vie soient moins vulnérables aux inondations et plus résilients. Grâce à l'acquisition d'une connaissance fine des secteurs susceptibles d'être inondés et l'utilisation des leviers d'intervention en matière d'aménagement à sa disposition, la CMM supporte le développement de milieux de vie moins vulnérables aux inondations et se positionne ainsi pour faire face aux défis climatiques qui touchent son territoire.

La CMM, en collaboration avec ses partenaires, entend donc poursuivre ses travaux afin d'améliorer ses connaissances quant à la gestion des risques d'inondation. Une meilleure compré-

hension des risques permettra de favoriser le développement de consensus politiques et sociaux qui mèneront à des actions structurantes et 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 d'adapter 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. Les stratégies de sensibilisation de la population quant aux risques et aux mesures d'adaptation à préconiser devraient aussi être renforcées.

ACTION 28

La CMM entend poursuivre ses analyses et son suivi sur les risques d'inondation et les mesures d'adaptation nécessaires pour rendre les secteurs résidentiels du Grand Montréal plus résilients.



Crédit photo : Jérémie LeBlond-Fontaine



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

Le Grand Montréal a maintenant sa première Politique métropolitaine d'habitation. Celle-ci s'articule autour de trois grandes orientations, six objectifs et vingt-huit actions. La mise en œuvre de la Politique nécessitera la mobilisation de tous les acteurs en habitation, autant les partenaires gouvernementaux, régionaux, municipaux, communautaires, économiques que la société civile.

Pour mobiliser et coordonner les efforts de tous ces acteurs, la CMM jouera un rôle à différents niveaux.

Tout d'abord, elle **développera une toute nouvelle offre de services visant à accompagner les municipalités** qui souhaitent, notamment, développer des projets de logements sociaux et communautaires ou des projets favorisant le redéveloppement et la densification résidentielle. Cet accompagnement vise particulièrement à épauler les municipalités qui ne disposent pas des ressources internes suffisantes en matière d'habitation. Les services offerts leur permettront de bénéficier de l'expertise nécessaire pour développer des stratégies adaptées à leur territoire et contribuer à l'atteinte des objectifs de la PMH, en ce qui concerne, entre autres, la mixité sociale et la densification.

Également, la CMM **documentera et diffusera les stratégies et les bonnes pratiques** desquelles peuvent s'inspirer les municipalités pour répondre aux besoins urgents en habitation tout en créant des milieux de vie de qualité et plus denses. Par ailleurs, en collaboration avec ses partenaires, la CMM continuera à **produire et analyser des données** afin d'améliorer la compréhension commune des enjeux métropolitains en habitation. Elle réalisera, par exemple, des publications thématiques de l'Observatoire Grand Montréal et des mises à jour du portrait de l'habitation. Sur la base de ses travaux de documentation et d'analyse, la CMM continuera à élaborer des outils pour mieux soutenir les municipalités dans leurs interventions et favoriser leur concertation.

Comme plusieurs objectifs de la Politique font le lien entre l'aménagement du territoire et l'habitation, la CMM **utilisera la PMH comme document phare pour alimenter la révision du PMAD**. Celui-ci étant un outil réglementaire, sa révision est une opportunité afin d'opérationnaliser certaines actions de la PHM visant à soutenir l'aménagement de milieux de vie inclusifs et la densification réfléchie.

Enfin, la CMM **continuera à travailler étroitement avec ses partenaires gouvernementaux** de trouver des solutions et mettre en place des mesures pour résoudre la crise du logement et de l'abordabilité dans le Grand Montréal. Ce partenariat pourrait, par exemple, être formalisé en réinstaurant une table de concertation avec la SHQ.

Priorités à court terme

Afin d'atteindre ses objectifs, la CMM compte travailler sur l'ensemble des actions proposées dans la Politique au cours des prochaines années. Toutefois, afin de passer rapidement en mode action, la CMM identifie quatre priorités à court terme :

1. Mettre en place un programme d'accompagnement offrant différents services aux municipalités qui souhaitent se doter d'outils pour favoriser l'abordabilité de l'habitation et la densification réfléchie sur leur territoire

Pour atteindre les objectifs de la PMH, les municipalités de la région métropolitaine pourront compter sur un nouveau programme d'accompagnement de la CMM. Les services offerts prendront plusieurs formes, comme un accompagnement ciblé et l'organisation de séminaires ou d'ateliers. La mise en place et l'animation d'une communauté de pratique sont aussi envisagées. Pour développer ce programme, la CMM prendra rapidement des moyens pour bien circonscrire les besoins municipaux les plus importants en matière d'habitation.

2. Intégrer, dans le PMAD, des cibles ou des seuils minimaux métropolitains pour la création de logements sociaux, communautaires et abordables permettant, en fonction des besoins et des particularités locales et régionales, d'assurer une plus grande mixité sociale

Les objectifs de la présente Politique et du PMAD doivent être interreliés. La PMH recommande certaines actions qui seront soumises et analysées lors de la révision du PMAD.

3. Renouveler sa collaboration avec le gouvernement du Québec par la mise en place d'une table CMM-Gouvernement du Québec en habitation, visant à appuyer la mise en œuvre de la Politique métropolitaine d'habitation.

La collaboration entre la CMM et le gouvernement du Québec est l'une des conditions gagnantes à la réussite de la mise en œuvre de la PMH. À cet égard, la CMM entamera des discussions avec le gouvernement du Québec afin de mettre en place une table de concertation CMM-Gouvernement du Québec en habitation. Cette table permettra de faciliter les discussions et la transmission d'informations, notamment en ce qui concerne la question des programmes et des initiatives en logement social, communautaire et abordable appuyés par le gouvernement du Québec.

4. S'assurer, de concert avec les partenaires municipaux, que le financement et l'utilisation du Fonds du logement social métropolitain demeurent en phase avec les attentes des municipalités de même qu'avec l'offre évolutive des programmes et des initiatives en matière de logement social, communautaire et abordable.

Dans un contexte où le gouvernement du Québec et ses partenaires multiplient les programmes et initiatives pour financer le développement de logements, il est nécessaire de s'assurer que le Fonds évolue lui aussi et réponde aux objectifs et aux besoins fixés par les municipalités. Le développement du logement social et communautaire reste néanmoins une priorité pour la CMM.

Un plan d'action venant mettre à jour ces priorités et certaines actions de la Politique pourra être développé au cours des prochaines années.

SUIVI DE LA POLITIQUE MÉTROPOLITAINE D'HABITATION

La PMH fixe des cibles afin de pouvoir mesurer le degré d'atteinte des objectifs à l'horizon 2031. Il s'agit de cibles ambitieuses, mais qui reposent sur les besoins observés. Elles ont été identifiées avec le souci que leur état d'avancement puisse être suivi dans le temps grâce à des indicateurs fiables pouvant être réutilisés année après année.

Dans le cadre des activités de l'Observatoire Grand Montréal, la CMM produira, aux deux ans, un bilan permettant de faire état de la situation de l'habitation dans la région ainsi que de suivre la mise en œuvre de la Politique et l'atteinte des cibles fixées.

Cibles métropolitaines pour l'horizon 2031 et indicateurs de suivi

ORIENTATION 1

PÉRENNISER ET ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DU PARC
DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES



**CIBLE 1: ATTEINDRE LES CIBLES DE LOGEMENTS SOCIAUX,
COMMUNAUTAIRES ET ABORDABLES QUI SERONT DÉTERMINÉES
DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PMAD**

La CMM compte mettre en place des cibles ou des seuils minimaux de logements sociaux, communautaires et abordables afin de favoriser la mixité sociale dans les différents secteurs de son territoire. Ces cibles ou seuils seront déterminés en fonction des initiatives déjà mises en place à cet égard par les municipalités et en fonction des caractéristiques du milieu. Elles seront intégrées dans le PMAD lors de sa révision (Action 5 de la PMH).

L'indicateur utilisé sera l'atteinte ou non de la cible pour les différents territoires concernés. Les données utilisées proviendront principalement de la SHQ, de la SCHL, des municipalités et des OH.





CIBLE 2 : RÉDUIRE DU QUART LE NOMBRE DE MÉNAGES ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN LOGEMENT

Rappelons que, selon la SCHL, un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté. Il s'agit d'un indicateur clé en matière d'abordabilité et de qualité du logement. En 2021, on comptait 132 000 ménages avec des besoins impérieux sur le territoire de la CMM, soit 110 000 ménages locataires et 22 000 ménages propriétaires.

Bien qu'il serait évidemment souhaitable qu'aucun ménage n'éprouve des besoins impérieux, la PMH fixe la cible de réduire du quart le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux en logement d'ici 2031. Il s'agit d'une cible ambitieuse impliquant une diminution de 33 000 ménages comparativement à 2021.

L'indicateur utilisé sera le taux de variation des ménages éprouvant des besoins impérieux en logement en référence à 2021. Les données proviendront des recensements quinquennaux de Statistique Canada. Les données seront présentées pour le global, mais seront également différenciées selon le mode d'occupation (logement locatif ou en propriété).



CIBLE 3 : HAUSSER À 35 000 LE NOMBRE ANNUEL MOYEN DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

Au Québec, la SCHL estime que, si la tendance actuelle de la construction résidentielle se maintient, il manquera quelque 640 000 logements en 2030 afin d'assurer une certaine abordabilité du logement. Partant de cette estimation, on peut considérer qu'il faudrait construire environ 460 000 nouveaux logements dans le Grand Montréal pour accueillir la croissance des ménages prévue et pour pallier le déficit de logements permettant d'atteindre une certaine abordabilité.

Pour y arriver, il faudrait augmenter le rythme des mises en chantier à plus de 55 000 logements par année. Or, la région a enregistré un record de mises en chantier en 2021, avec 30 000 nouveaux logements, et il ne s'est construit en moyenne que 25 000 logements dans le Grand Montréal au cours des cinq dernières années. Même si les défis associés à l'augmentation de l'offre de logements sont importants, la PMH vise, pour la région, une cible de 35 000 mises en chantier résidentielles annuellement. Bien que les leviers dont dispose la CMM pour atteindre cette cible demeurent limités, elle compte notamment contribuer à son atteinte en favorisant la requalification de différents espaces pour de l'habitation.

L'indicateur utilisé pour suivre cette cible sera le nombre de mises en chantier résidentielles totales dans la CMM. Les données proviendront des enquêtes annuelles de la SCHL sur les mises en chantier résidentielles.



CIBLE 4 : ATTEINDRE UN TAUX D'INOCCUPATION DU LOGEMENT LOCATIF PRÈS DU SEUIL D'ÉQUILIBRE (3 %) POUR L'ENSEMBLE DES GAMMES DE PRIX ET DES TAILLES DE LOGEMENT

Il existe un certain consensus au Canada pour dire que le marché locatif est relativement équilibré lorsque le taux d'inoccupation se situe autour de 3 %. La PMH vise un équilibre du marché pour l'ensemble des gammes de prix et des tailles de logement, ce qui implique une augmentation des mises en chantier de logements locatifs dans la région. Comme démontré dans le Portrait de l'habitation 2022 de la CMM, on observe actuellement une pénurie chronique de logements locatifs sur le marché privé pour certains types de logement. C'est particulièrement le cas pour les logements locatifs de taille à pouvoir convenir aux familles et ceux pouvant convenir aux ménages à plus faible revenu.

Les indicateurs utilisés pour suivre cette cible sont les taux d'inoccupation par secteurs géographiques et par gammes de prix et tailles de logement. Les données proviendront des enquêtes de la SCHL sur le logement locatif.

ORIENTATION 2

DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DE QUALITÉ,
ABORDABLE, SUFFISANTE ET DIVERSIFIÉE



CIBLE 5 : ATTEINDRE L'ÉQUILIBRE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE SUR LE MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

Selon différents intervenants en habitation, dont l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), le marché de la propriété est dit équilibré lorsque le ratio entre les inscriptions en vigueur et les ventes se situe entre 8 et 10, ce qui correspond concrètement à une proportion de 8 à 10 vendeurs par acheteur. Un marché où ce ratio dépasse 10 est considéré comme favorable aux acheteurs, alors qu'un marché où ce ratio reste au-dessous de 8 peut être considéré comme un marché favorable aux vendeurs. La PMH considère qu'il est au bénéfice des ménages de la région métropolitaine que le marché de la propriété privée soit à l'équilibre.

L'indicateur utilisé pour suivre cette cible est le ratio entre les inscriptions en vigueur et les ventes. Les données proviendront de l'APCIQ.

ORIENTATION 3

SOUTENIR L'AMÉNAGEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ
ET LA DENSIFICATION RÉFLÉCHIE



CIBLE 6 : HAUSSER LA PROPORTION DE LOGEMENTS PRÉSENTANT UN INDICE ÉLEVÉ D'ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE AUX COMMERCES ET AUX SERVICES EN FONCTION DES CRITÈRES QUI SERONT DÉFINIS À CE SUJET DANS LE PMAD RÉVISÉ

La mixité des fonctions d'un quartier se reflète notamment dans le niveau d'accessibilité piétonne à un ensemble de commerces et de services. Cette accessibilité est généralement renforcée dans les milieux de vie où l'habitation est relativement dense, où le bassin de population favorise la viabilité d'un plus grand nombre de commerces ou d'installations communautaires de proximité. En 2020, selon l'indice d'accessibilité piétonnière aux commerces et aux services développés par Local Logic, le tiers de la population du Grand Montréal résidait dans des milieux présentant une bonne accessibilité piétonne aux services et aux commerces. La PMH vise une hausse de la proportion de logements présentant un indice élevé d'accessibilité piétonne aux commerces et aux services qui sera quantifié en fonction des critères qui seront définis à ce sujet dans le PMAD révisé.

L'indicateur utilisé sera la part de logements présentant un indice élevé d'accessibilité piétonne aux commerces et aux services. Les données pourront provenir de Local Logic.



**CIBLE 7 : HAUSSER LA PROPORTION DE LOGEMENTS PRÉSENTANT UN INDICE ÉLEVÉ D'ACCESSIBILITÉ AU TRANSPORT COLLECTIF EN FONCTION DES CRITÈRES QUI SERONT DÉFINIS À CE SUJET DANS LE PMAD RÉVISÉ**

L'accessibilité au transport collectif a un impact important sur l'utilisation de ce mode de transport et une plus grande accessibilité pourra favoriser un transfert modal de l'automobile vers le transport collectif. L'indice d'accessibilité du transport en commun développé par la firme Local Logic mesure le niveau de service du transport collectif pour chaque logement. Il est calculé en déterminant l'accès à tous les arrêts et stations de transport collectif à partir d'un logement. Chaque arrêt, station ou gare est pondéré en fonction de trois éléments : 1) la qualité de la ligne de transport collectif que l'arrêt ou la station dessert. La qualité est pondérée en fonction de nombreux attributs, tels que la vitesse, la stabilité et le confort de la ligne de transport collectif; 2) la fréquence du service à la station ou la gare; 3) le nombre de lignes de transport en commun qui desservent la station ou la gare. Un plus grand nombre de lignes se traduit par un plus grand nombre de destinations accessibles en transport collectif. La PMH vise une hausse de la proportion de logements présentant un indice élevé d'accessibilité aux parcs et aux espaces verts, qui sera quantifié en fonction des critères qui auront été définis à ce sujet dans le PMAD révisé.

L'indicateur utilisé pour suivre cette cible sera la part de logements présentant un indice élevé d'accessibilité au transport collectif. Les données pourront provenir de Local Logic.

**CIBLE 8 : ATTEINDRE L'ENSEMBLE DES NOUVELLES CIBLES QUI SERONT PRESCRITES SUITE À LA RÉVISION DU PMAD EN MATIÈRE DE SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENNELLE ET DES LOGEMENTS DEVANT ÊTRE CONSTRUITS DANS LES AIRES TOD**

Différentes cibles du PMAD en lien avec l'habitation seront réajustées lors de sa révision. L'atteinte des cibles actuelles est déjà suivie dans le cadre des rapports bisannuels de suivi du PMAD. Dans les prochaines années, le suivi de l'atteinte des cibles du PMAD liées à l'habitation sera également présenté dans les bilans de suivi de la PMH.

**CIBLE 9 : HAUSSER LA PROPORTION DE LA CANOPÉE URBAINE MÉTROPOLITAINE À 30 %**

La hausse de la canopée urbaine par la plantation d'arbres est l'une des principales mesures permettant de réduire les îlots de chaleur urbains. En 2021, la proportion de la canopée urbaine, soit la proportion de la canopée sur la superficie totale du périmètre métropolitain d'urbanisation, était de 23,5 %. La PMH se donne comme cible de hausser cette proportion à 30 % d'ici 2031. Différents travaux de la CMM visent à favoriser le boisement dans la région et se poursuivront dans les prochaines années.

L'indicateur utilisé pour suivre cette cible est la proportion de la canopée urbaine métropolitaine. La CMM a développé des outils géomatiques et une méthodologie lui permettant de calculer et de suivre l'évolution de la canopée du territoire grâce à des photographies aériennes réalisées en été. En fonction de cette méthodologie, la canopée est définie comme la couverture végétale haute de trois mètres et plus.



ORIENTATION 3

SOUTENIR L'AMÉNAGEMENT DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ ET LA DENSIFICATION RÉFLÉCHIE



CIBLE 10 : HAUSSER LA PROPORTION DE LOGEMENTS AYANT UN INDICE D'ACCESSIBILITÉ AUX PARCS ET AUX ESPACES VERTS ÉLEVÉ EN FONCTION DES CRITÈRES QUI SERONT DÉFINIS À CE SUJET DANS LE PMAD RÉVISÉ

Comme abordé plus tôt, la disponibilité et l'accès à des parcs et à des espaces verts en milieux urbains sont essentiels et se traduisent par un ensemble de bienfaits sur la santé physique et mentale des résidents ainsi que sur leur qualité de vie. Il est également reconnu que l'aménagement de parcs et d'espaces verts doit être intégré à la planification de tout projet résidentiel. La PMH vise une hausse de la proportion de logements présentant un indice élevé d'accessibilité aux parcs et aux espaces verts, qui sera quantifié en fonction des critères qui seront définis à ce sujet dans le PMAD révisé.

L'indicateur utilisé pour suivre cette cible sera la part de logements présentant un indice élevé d'accessibilité aux parcs et aux espaces verts. Les données pourront provenir de Local Logic.



Crédit photo : Denis Tremblay, Bâtir son quartier



Communauté
métropolitaine
de Montréal