



la Chambre de commerce  
du Montréal métropolitain

# Bridge-Bonaventure : accélérer le développement d'un secteur stratégique

*Recommandations dans le cadre de la consultation publique sur le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure*

.....

Mémoire présenté par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain à l'Office de consultation publique de Montréal

12 juin 2023

# Table des matières

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
Quatre défis.....	4
Considérer le long terme.....	5
Un secteur stratégique .....	5
<b>1. Plan directeur de mise en valeur : un pas dans la bonne direction .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Principes pour un développement optimal du secteur Bridge-Bonaventure .....</b>	<b>7</b>
2.1. Miser sur la mixité des fonctions.....	7
2.2. Densifier intelligemment.....	9
2.3. Accroître la connectivité du quartier et préserver la fluidité des axes de transit .....	10
2.4. Consacrer les ressources adéquates et augmenter l'agilité réglementaire.....	11
2.5. Responsabilité partagée des trois ordres de gouvernement .....	12
2.6. Encourager la densification intelligente au moyen de mécanismes fiscaux.....	12
<b>Conclusion .....</b>	<b>13</b>
<b>Synthèse des recommandations .....</b>	<b>14</b>

## Préambule

Forte d'un réseau de 8 000 membres, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (ci-après la « Chambre ») agit sur trois fronts : elle porte la voix du milieu des affaires de la métropole, offre des services spécialisés aux entreprises et à leurs employés et mène des initiatives d'impact pour renforcer l'environnement d'affaires. Depuis 200 ans, elle intervient dans des dossiers déterminants pour la prospérité des entreprises et de la métropole. Avec l'appui de ses experts Acclr, la Chambre vise à accélérer la création et la croissance des entreprises de toutes tailles, ici et à l'international.

## Contexte

En tant que représentante du milieu des affaires de la métropole, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain participe activement aux discussions entourant le développement économique et urbain. En ce sens, la Chambre s'exprime régulièrement à ce sujet, par exemple dans le cadre du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal et de la Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). La Chambre a également dévoilé en juin 2023 une étude portant sur les besoins en habitation dans la région métropolitaine<sup>1</sup>, intitulée *Bâtir plus, plus vite et mieux*. L'étude présente 15 recommandations pour assurer une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation et aux enjeux d'abordabilité.

De plus, la Chambre se prononce régulièrement sur des secteurs d'intérêt, notamment l'Est de Montréal, le quartier des Faubourgs, le site de l'ancien hôpital Royal Victoria et le secteur Bridge-Bonaventure.

C'est donc en continuité de ses prises de position antérieures sur les zones à fort potentiel que la Chambre participe à la présente consultation, pour laquelle le conseil municipal de la Ville de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat portant sur le Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure.

Le présent exercice fait suite à une première consultation à laquelle la Chambre a participé en 2019. À l'époque, la Chambre avait mis de l'avant l'importance : (1) de reconnaître les forces naturelles du secteur; (2) de contribuer à l'émergence d'une identité forte; et (3) de procéder au désenclavement du secteur, notamment en raison de sa situation de porte d'entrée de ville. La Chambre a également participé aux ateliers organisés par la Ville de Montréal au cours de l'année 2021 et a suivi les différentes propositions faites par les parties prenantes au fil du temps, notamment celle portée par le consortium Vision Bridge-Bonaventure.

La consultation en cours vient clore, nous l'espérons, un processus de longue haleine. Le défi pour la Ville est d'accélérer l'enclenchement des projets susceptibles de répondre aux enjeux de manque d'habitation et de développer des secteurs stratégiques pour la région métropolitaine. Il faut impérativement procéder avec célérité afin que les décisions d'investissement puissent se cristalliser et que les travaux de requalification débutent dans les plus brefs délais. Cela constitue de fait notre recommandation fondamentale!

---

<sup>1</sup> CCMM, *Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation*, [https://www.ccm.ca/~media/Files/News/Studies/2023/Etude%20CCMM\\_Batir%20plus%20plus%20vite%20et%20mieux\\_Rapport\\_final.pdf?&la=fr](https://www.ccm.ca/~media/Files/News/Studies/2023/Etude%20CCMM_Batir%20plus%20plus%20vite%20et%20mieux_Rapport_final.pdf?&la=fr), [En ligne], juin 2023

# Introduction

L'économie du Grand Montréal connaît une croissance soutenue depuis plusieurs années, démontrée par une augmentation de 41,2 % du PIB au cours de la dernière décennie. Cette croissance est le fruit d'investissements substantiels dans des secteurs clés tels que les technologies de l'information, l'aérospatiale, les sciences de la vie, le commerce de détail, le tourisme et la finance. Conséquemment, les données du marché du travail affichent des résultats historiques : taux de chômage faible et croissance des revenus des ménages. Cette croissance soutenue s'accompagne cependant de quatre défis majeurs.

## Quatre défis

Le premier défi est celui de la pénurie de logements. La région métropolitaine vit aujourd'hui un profond déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La rareté relative entraîne un phénomène bien connu : une forte augmentation des prix, ce qui aggrave la crise d'abordabilité qui s'est développée au tournant du siècle. Depuis 2011, le prix de vente des logements a augmenté de 90 %, alors que le revenu des ménages de seulement 40 %<sup>2</sup>. Le marché immobilier a d'abord réagi avec une croissance des mises en chantier résidentielles pendant quelques années. Cependant, la hausse marquée des coûts de construction et des taux d'intérêt a provoqué un effondrement du nombre de mises en chantier projetées pour les prochaines années. Les investissements en construction de bâtiments sont en baisse continue depuis mai 2022<sup>3</sup>. Les mises en chantier résidentielles sont également en baisse, atteignant un creux de 818 mises en chantier en mars 2023 dans la région métropolitaine de recensement, soit une baisse de plus de 55 % sur un an<sup>4</sup>.

Le deuxième défi concerne la pénurie de main-d'œuvre. Le resserrement démographique touche tous les secteurs économiques. Toutefois, dans le domaine de la construction, la reprise des chantiers privés et publics au lendemain de la pandémie a mis en lumière l'important déséquilibre causé par le manque de main-d'œuvre, qui affecte directement la capacité des développeurs à réaliser les projets dans les délais et budgets prévus avec, en toile de fond, de fortes pressions inflationnistes qui font exploser les coûts. La volonté des gouvernements du Canada et du Québec de recourir à l'immigration afin de répondre à la pénurie ne permet pas d'envisager une correction de ce déséquilibre à court terme. Dans un tel contexte, la prévisibilité des chantiers est un élément essentiel.

Le troisième défi est celui de l'affaiblissement de l'activité économique au centre-ville. Le choc causé par les exigences sanitaires durant la pandémie a diminué la demande d'espaces de bureaux, un effet qui se fait encore sentir aujourd'hui. On observe une tendance des entreprises à diminuer leur empreinte lors des renouvellements de bail et une hausse des taux de disponibilité, particulièrement pour les immeubles de classes B et C. Certains évoquent qu'avec l'ajout de nouveaux espaces, le taux de disponibilité pourrait avoisiner les 25 % au centre-ville d'ici 2025<sup>5</sup>, avant de se résorber vers des niveaux plus alignés sur des moyennes historiques. La forte croissance économique devrait en effet permettre d'éviter une spirale de dévitalisation et mener à terme à une reprise de la demande.

Enfin, le quatrième défi est celui de la transition vers une ville verte dans le contexte des changements climatiques. La décarbonation de l'économie est une priorité autant pour les autorités publiques que pour les entreprises. On assiste présentement à une multiplication des projets de construction de bâtiments carboneutres et de développement de quartiers verts.

<sup>2</sup> Étude CCMM, op.cit., p.12, [La Chambre présente ses recommandations pour l'avenir de l'habitation dans la métropole qui répond aux besoins d'habitation \(cmm.ca\)](#)

<sup>3</sup> Statistique Canada, Tableau 34-10-0175-01,

<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410017501&pickMembers%5B0%5D=1.24&pickMembers%5B1%5D=3.1&pickMembers%5B2%5D=4.3&cubeTimeFrame.startMonth=09&cubeTimeFrame.startYear=2022&cubeTimeFrame.endMonth=01&cubeTimeFrame.endYear=2023&referencePeriods=20220901%2C20230101>, (Consulté le 6 juin 2023)

<sup>4</sup> Affaires Montréal, Indicateurs clés de l'économie – 26 mai 2023,

[https://ville.montreal.gc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INDICATEURS%20S%C9LECTIONN%C9S\\_26%20MAI%202023.PDF](https://ville.montreal.gc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INDICATEURS%20S%C9LECTIONN%C9S_26%20MAI%202023.PDF) (Consulté le 1<sup>er</sup> juin 2023)

<sup>5</sup> Frédéric Tomesco, *Office vacancy rates downtown could approach 25% by 2025: forecast*, Montreal Gazette, [Office vacancy rates could approach 25 per cent in downtown Montreal | Montreal Gazette](#) (Consulté le 5 juin 2023)

## Considérer le long terme

On doit éviter d'hypothéquer la croissance future du cœur économique de la région métropolitaine en prenant des décisions basées sur une dynamique conjoncturelle.

En effet, rien ne laisse présager un changement structurel de l'économie de la région métropolitaine. Au contraire, les investissements majeurs dans des créneaux économiques porteurs, ici et ailleurs au Québec, sont de nature à maintenir le dynamisme de la métropole et de son centre-ville. Malgré le rééquilibrage du marché des espaces de bureaux pour répondre au phénomène durable du travail en mode hybride (en présence et en télétravail), on peut s'attendre à une demande accrue pour des espaces de bureaux destinés à accueillir plus d'employés dans les entreprises en croissance et dans les nouvelles entreprises.

La volonté de se localiser à proximité des services d'aide à la décision pour les centres de gouvernance et de se localiser au centre des hubs de transport collectif milite en faveur du maintien à moyen et à long terme d'une concentration d'emplois au centre-ville. Or, les terrains disponibles dans cette zone se font rares, principalement à la suite du dernier cycle de croissance qui a vu naître un nombre important de projets tels que la tour Deloitte, la tour Manuvie ou la tour Banque Nationale. Le centre-ville s'étend bien vers l'est, mais le vrai potentiel de terrains inoccupés se trouve davantage à l'ouest.

Dans ce contexte, la désignation de terrains destinés au développement d'activités commerciales ou économiques aux abords du centre-ville, notamment dans la zone Bridge-Bonaventure, doit demeurer une priorité, au même titre que la construction résidentielle. Dès lors, deux dynamiques auront une incidence particulièrement forte sur la vitalité du centre-ville : l'emploi et le logement.

D'une part, un marché de l'emploi fort dans les services professionnels et les créneaux en croissance (ex. technologies propres, énergies renouvelables, intelligence artificielle, etc.) stimulera la demande en espaces de bureaux. D'autre part, la question de l'habitation sera centrale afin de renforcer la dynamique du centre-ville : un centre-ville habité et entouré de quartiers denses favorise l'activité commerciale et contribue à son attractivité. Déjà, on voit les retombées des initiatives de revitalisation visant à rehausser l'attrait du centre-ville. Plusieurs commerces ont retrouvé leur niveau d'achalandage prépandémique, alimenté surtout par la clientèle locale, les étudiants et les touristes.

Dans ce contexte, nous réitérons l'importance de lancer rapidement le redéveloppement du quartier Bridge-Bonaventure.

## Un secteur stratégique

Situé à proximité du fleuve Saint-Laurent et à l'intersection des quartiers du centre-ville, du Vieux-Montréal, de Griffintown et de Pointe-Saint-Charles, le secteur Bridge-Bonaventure occupe une position géographique clé qui en fait un lieu de convergence entre différentes parties de la métropole. Le quartier est desservi par l'autoroute Bonaventure, un important lien du réseau supérieur métropolitain. De plus, la présence des ponts Samuel-De Champlain et Victoria permet une connexion rapide vers la Rive-Sud.

Étant donné sa localisation, le secteur Bridge-Bonaventure a un rôle central à jouer dans le déploiement futur du centre-ville de la métropole. Il constitue le dernier grand secteur disponible pour accueillir des bureaux de classe et de superficie en adéquation avec les besoins des entreprises, à proximité immédiate du pôle d'affaires existant. Il pourrait également servir de site où concentrer les entreprises de nouveaux secteurs d'activité économique tels que les technologies propres. Outre sa vocation économique, le secteur représente une occasion unique de bâtir un quartier dense à proximité du centre-ville, de façon à augmenter l'offre de logements au centre de la métropole, à l'heure où une pénurie sévit et que l'abordabilité diminue.

Enfin, le secteur comporte plusieurs bâtiments d'une importance patrimoniale particulièrement importante, notamment le Silo n° 5 et Habitat 67, en plus de vues à préserver et d'éléments industriels tels que l'enseigne Farine Five Roses. Ceux-ci font du quartier, y compris le corridor du canal de Lachine, une zone qui exigera une sensibilité particulière afin de marier l'ancien et le nouveau de manière exemplaire.

# 1. Plan directeur de mise en valeur : un pas dans la bonne direction

Le Plan directeur présenté par la Ville comporte plusieurs améliorations et répond à de nombreuses demandes du milieu des affaires, notamment pour ce qui est de l'augmentation du nombre de logements et du réaménagement de l'autoroute Bonaventure afin d'améliorer l'accès au fleuve Saint-Laurent. Le tableau suivant examine d'ailleurs le degré de prise en compte des recommandations proposées par la Chambre lors de la consultation de 2019.

<b>Recommandations de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (2019) et Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure</b>	
<b>Recommandation</b>	<b>Prise en compte (oui, non, partiellement)</b>
<p><b>Recommandation n° 1 :</b> Développer le secteur des bassins Peel et Wellington dans une approche TOD, en priorisant :</p> <p>1) la mixité des fonctions résidentielle et commerciale;</p> <p>2) un équilibre entre une densité élevée à proximité de la station du REM et une intégration harmonieuse avec l'environnement immédiat;</p> <p>3) des aménagements durables et de qualité favorisant les déplacements à pied;</p> <p>4) l'intégration d'entreprises technologiques à forte valeur ajoutée;</p> <p>5) une clientèle mixte (familles, résidents, étudiants, travailleurs).</p>	Oui
	Partiellement
	Oui
	Oui
	Oui
<p><b>Recommandation n° 2 :</b> Développer une identité forte pour le secteur au sud des bassins Peel et Wellington inspirée du patrimoine industriel et des métiers traditionnels.</p>	Oui
<p><b>Recommandation n° 3 :</b> Créer un parcours piéton et cycliste convivial, prévoyant des haltes aux sites historiques d'intérêt, connectant le bassin Peel à la Cité-du-Havre.</p>	Oui
<p><b>Recommandation n° 4 :</b> Planifier le développement du secteur Bridge-Bonaventure et de son offre commerciale en tenant compte des projets d'envergure qui pourraient s'y réaliser au cours des prochaines années.</p>	Non (abandon du projet de stade)

<b>Recommandations de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (2019) et Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure</b>	
<b>Recommandation</b>	<b>Prise en compte (oui, non, partiellement)</b>
<b>Recommandation n° 5 :</b> Étudier la création d'une voie d'accès au pont Victoria à partir de l'autoroute Bonaventure pour réduire la congestion dans le secteur.	Oui
<b>Recommandation n° 6 :</b> Modifier l'aménagement de l'autoroute Bonaventure le long du fleuve Saint-Laurent afin d'améliorer l'accès aux berges ainsi qu'aux terrains du Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles.	Oui
<b>Recommandation n° 7 :</b> Déployer rapidement des options de transport multimodal dont l'épicentre sera la future station du REM.	Volonté affirmée, financement à confirmer

## **2. Principes pour un développement optimal du secteur Bridge-Bonaventure**

Le redéveloppement de la zone Bridge-Bonaventure et ses six sous-secteurs doit s'appuyer sur six principes directeurs.

### **2.1. Miser sur la mixité des fonctions**

La mixité des fonctions favorise la création d'un tissu économique solide et diversifié. En intégrant des espaces résidentiels, commerciaux, industriels légers, culturels, éducatifs et récréatifs au sein d'un quartier, on encourage le développement d'une économie locale prospère. De plus, un quartier mixte réduit les déplacements motorisés en rapprochant les lieux de résidence, de travail, d'étude et de loisirs. Cette mixité améliore la qualité de vie du quartier, ce qui augmente l'attractivité de la zone sur le long terme.

La fonction résidentielle est essentielle afin d'augmenter l'offre de logements dans la métropole et d'assurer la vitalité du quartier et de sa base commerciale. Compte tenu de la localisation, nous estimons que les développeurs n'auront pas de difficulté à trouver preneur pour des projets de qualité. Au-delà de la mixité des fonctions, nous recommandons d'assurer une mixité sociale basée sur une offre conséquente de logements sociaux et abordables. Cet objectif de mixité devra nécessairement être pris en compte dans les coûts de redéveloppement des terrains de la zone. De même, plusieurs terrains sont fortement contaminés, ce qui nécessitera des investissements importants. Cette réalité doit faire partie de la réflexion de la Commission par son impact sur les modèles d'affaires et le coût des logements qui seront développés dans la zone.

Si la forte demande pour de l'habitation permet d'anticiper le démarrage imminent de projets résidentiels, nous recommandons de réserver des terrains pour des projets économiques et commerciaux. Ces projets se déploieront vraisemblablement sur un horizon plus long que les projets résidentiels. L'intégration d'activités économiques devrait être concentrée dans les zones actuelles d'activité économique, soit les

sous-secteurs du Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles, la zone industrielle portuaire et le secteur ouest du triangle de la pointe Saint-Charles Nord. Nous recommandons également de prévoir une réserve foncière pour des projets à vocation économique et commerciale dans la zone du bassin Wellington et ses abords. L'important est de permettre le découplage des projets : le résidentiel d'abord, en réponse à la pression du marché, puis le commercial et l'économique lorsque la demande l'exigera.

Le PDMV prévoit l'intégration des activités de type commercial et économique dans des zones tampons et autour de la future station du Réseau express métropolitain (REM). Nous insistons sur l'importance que le nouveau quartier fournisse des occasions d'emploi aux populations des quartiers environnants, notamment celui de Pointe-Saint-Charles, quels que soient les secteurs ciblés.

Les zones de la pointe du Moulin, du bassin Wellington et ses abords, ainsi que du triangle de la pointe Saint-Charles Nord dans sa partie nord-est devront quant à elles devenir mixtes avec un accent mis sur la fonction résidentielle, avec des activités commerciales et des activités économiques à certains endroits plus adaptés, notamment autour de la station du REM et des principaux axes de mobilité.

En ce qui concerne la pointe du Moulin, le Plan prévoit une prédominance de la fonction résidentielle, avec la présence d'un hôtel et d'activités culturelles, notamment une ambassade autochtone. Certaines activités économiques sont prévues, principalement dans le secteur agroalimentaire.

En somme, la mixité des fonctions sera l'un des principaux facteurs de succès du redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure.

**Recommandation 1 : Favoriser la mixité des fonctions, notamment en :**

- **Mettant l'accent sur l'habitation dans les zones du bassin Wellington et ses abords, de la pointe du Moulin, ainsi que dans la portion nord-est du triangle de la pointe Saint-Charles Nord, tout en assurant une présence d'activités économiques et commerciales dans les zones stratégiques telles que les axes de mobilité et les stations de transport en commun;**
- **Prévoyant une réserve foncière pour les projets économiques et commerciaux qui verront le jour à moyen et à long terme, notamment dans le bassin Wellington et le triangle de la pointe Saint-Charles Nord;**
- **Désignant la zone du Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles (PEPSC), la zone industrielle portuaire et le secteur ouest du triangle de la pointe Saint-Charles Nord comme étant à prédominance économique et en prévoyant les infrastructures et superficies nécessaires au développement de celles-ci;**
- **Veillant à ce que le développement économique engendré dans le secteur comprenne des emplois à l'intention des populations habitant déjà les quartiers environnants.**

La création d'un nouveau quartier est également une occasion de renforcer l'économie de la métropole par l'implantation d'un pôle d'innovation. Le Plan identifie un secteur potentiel, l'énergie propre. Le Plan table également sur le renforcement des activités liées à l'audiovisuel, aux technologies de l'information et à la communication au sein du Parc d'entreprises. Ces propositions sont intéressantes.

On peut cependant aller plus loin. Alors que le gouvernement du Québec procède à des annonces de zones d'innovation en région, il nous apparaît pertinent de pousser la réflexion, d'autant plus que le secteur se trouve à proximité d'établissements universitaires, dont l'École de technologie supérieure. Plusieurs projets intéressants issus du milieu des affaires de la métropole ont été déposés lors de l'appel de propositions pour les zones d'innovation. Comme le nombre de zones sera limité, plusieurs projets porteurs ne seront pas sélectionnés.

La Chambre propose de trouver un concept alternatif aux zones d'innovation pour ces projets non retenus, mais à fort potentiel de retombées économiques. À cet égard, le redéveloppement du quartier Bridge-

Bonaventure présente une occasion unique pour ce nouveau concept. Un projet circule concernant un hub d'innovation en technologies propres<sup>6</sup>. Nous appuyons cette proposition.

**Recommandation 2 : Établir un pôle d'innovation dans un créneau porteur pour l'économie de la métropole en misant sur la mobilisation du secteur privé et la collaboration du gouvernement du Québec.**

## 2.2. Densifier intelligemment

L'importance stratégique du secteur Bridge-Bonaventure comme réponse à la pénurie de logements ne doit pas être sous-estimée. En effet, les défis du manque de logements, du réchauffement climatique et de l'étalement urbain dans la région métropolitaine militent pour la création d'un milieu dense. N'oublions pas que Montréal est une île – l'espace doit être utilisé de la manière la plus efficace possible. Au-delà d'un défi, cette limitation causée par la géographie est une chance que l'on doit saisir afin de faire de Montréal une ville exemplaire en termes de densification intelligente, une volonté partagée par tous les acteurs concernés.

Notre étude *Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation*, dévoilée en juin 2023, aborde cette question de front et propose de nombreuses solutions ainsi que des exemples de pratiques exemplaires ici et à l'international.

Une densification intelligente du territoire est avant tout une densification bien située, soit à proximité des accès au transport collectif. Idéalement, elle correspond également à l'endroit où la demande (pour y vivre et y travailler) est la plus importante. De plus, la densification intelligente se caractérise par un aménagement soigné, qui favorise des milieux de vie attrayants, sécuritaires et pouvant offrir, à 15 minutes de marche ou de vélo, un accès aux principaux services et commerces nécessaires à la vie quotidienne. C'est ce que l'on appelle la « ville du quart d'heure ». La densification intelligente doit aussi être réalisée en respectant des principes d'aménagement assurant la qualité des milieux de vie existants et futurs. On parle de principes tels que la mixité urbaine, un traitement architectural soigné, des aménagements résilients (ex. verdissement, gestion de l'eau), une mobilité intelligente (ex. réseau piétonnier et cyclable), l'aménagement d'espaces publics et de qualité et une mixité sociale équilibrée (ex. présence d'un nombre suffisant de logements sociaux et abordables)<sup>7</sup>.



<sup>6</sup> Un tel pôle est proposé par le consortium Vision Bridge-Bonaventure.

<sup>7</sup> Étude CCMM, *op.cit.*, p.25

La Chambre estime que ces principes doivent guider le redéveloppement du futur quartier. Pour une densité intelligente, dans un contexte où les coûts du foncier demeurent très élevés, la question des hauteurs demeure centrale. La construction en hauteur comporte plusieurs avantages, notamment le fait d'augmenter le nombre de logements qui peuvent être construits, de libérer des espaces au sol et de mieux répartir le coût des infrastructures publiques.

La Chambre croit qu'il est possible et souhaitable d'augmenter la densité prévue et de permettre la construction en hauteur, particulièrement dans la zone du bassin Wellington. L'étude de la Chambre table d'ailleurs sur une densité de 400 logements par hectare dans la zone Bridge-Bonaventure<sup>8</sup>. Le PDMV prévoit quelques bâtiments d'une hauteur maximale de 65 mètres. Nous estimons que le PMDV devrait permettre des hauteurs supérieures à 65 mètres à certains endroits, en veillant à ce que ces bâtiments s'intègrent de manière exemplaire à leur environnement, notamment sur les plans de la forme, de la volumétrie et de la qualité architecturale. À cet égard, une consultation menée par des mandataires du consortium Vision Bridge-Bonaventure indique que l'ouverture des parties prenantes par rapport aux questions de densité et de hauteur a évolué depuis 2019, notamment en raison des crises du climat et du logement mentionnées en introduction<sup>9</sup>.

**Recommandation 3 : Planifier une densification intelligente, notamment en :**

- **Fixant un seuil de densité minimal de 400 logements par hectare<sup>10</sup>;**
- **Permettant la construction de certains bâtiments au-delà de la limite de 65 mètres, principalement dans les zones du bassin Wellington, de la pointe du Moulin et du triangle de la pointe Saint-Charles Nord dans sa partie nord-est, en s'assurant d'un traitement architectural exemplaire et d'une protection des vues emblématiques de la métropole.**

### **2.3. Accroître la connectivité du quartier et préserver la fluidité des axes de transit**

La situation de la mobilité dans le quartier est difficile. Les accès routiers sont très achalandés et le quartier est traversé par des artères de transit qui viennent morceler le secteur, sans oublier la présence de voies ferrées.

Dans une perspective d'augmentation significative des activités économiques et commerciales, en plus d'une augmentation importante du nombre de résidents, la question de la mobilité demeure centrale. Plusieurs interventions seront nécessaires : (1) développer des accès routiers visant le désenclavement du secteur; (2) réaménager les artères de transit, y compris la déviation de la circulation du pont Victoria vers l'autoroute Bonaventure; et (3) développer un réseau local qui minimise la circulation et incite à la mobilité durable.

La Chambre a salué les sommes allouées dans le dernier budget fédéral pour le réaménagement de l'autoroute Bonaventure. Cette reconstruction sera menée par la société Les Ponts Jacques Cartier et Champlain Incorporée (PJCCI). Elle devra permettre une meilleure intégration de l'axe dans la nouvelle trame du quartier et un accès bonifié aux berges du Saint-Laurent, tout en maintenant la fluidité de la circulation compte tenu de l'importance de ce lien pour les déplacements à l'échelle métropolitaine et régionale, notamment au départ et à destination du centre-ville de Montréal. Transformer la circulation de transit en circulation locale serait contreproductif et entraînerait une détérioration de la qualité de vie des résidents.

**Recommandation 4 : Améliorer les liens routiers avec les quartiers voisins, tout en maintenant la fluidité des déplacements pour les axes de transit du réseau supérieur métropolitain, y compris l'autoroute Bonaventure, et en incitant à la mobilité durable pour la circulation locale.**

<sup>8</sup> Étude CCMM, op.cit., p.39

<sup>9</sup> Vision Bridge-Bonaventure, *Secteur Bridge-Bonaventure et Pointe-du-Moulin : consultation auprès d'organismes*, [https://uploads-ssl.webflow.com/628794c8bc2a67d6610d3e88/634ee45095d3ded320f01b77\\_Vision%20BBPdM\\_Processus%20consultatif\\_Rapport%20des%20mandataires\\_Octobre%202022\\_VFC.pdf](https://uploads-ssl.webflow.com/628794c8bc2a67d6610d3e88/634ee45095d3ded320f01b77_Vision%20BBPdM_Processus%20consultatif_Rapport%20des%20mandataires_Octobre%202022_VFC.pdf) (Consulté le 5 juin 2023)

<sup>10</sup> Se référer à l'Étude CCMM, op. cit., p.33

Le redéveloppement du quartier doit reposer sur une offre bonifiée de transport collectif et actif. À cet égard, la Chambre invite la Ville et les autorités locales à travailler avec le gouvernement du Québec et CDPQ Infra pour confirmer la construction d'une station supplémentaire du REM dans la zone du bassin Wellington, qui sera à la base du développement en mode TOD (*transit-oriented development*) du quartier.

À l'instar de notre position exprimée lors de la précédente consultation, la station du REM devrait être au centre d'un pôle de mobilité durable. La construction de la station du REM sera importante pour le développement des activités économiques et commerciales, car elle permettra aux travailleurs d'accéder avec facilité aux lieux d'emploi et aux visiteurs de profiter facilement des attraits qu'offrirait le quartier. En ce sens, il s'agit d'un maillon central du développement d'un corridor touristique le long du fleuve, liant Bridge-Bonaventure, le Vieux-Port et le futur site redéveloppé de la Molson.

**Recommandation 5 : Prioriser la construction d'une station du REM dans la zone du bassin Wellington et développer l'offre de transport collectif et actif autour de celle-ci.**

#### **2.4. Consacrer les ressources adéquates et augmenter l'agilité réglementaire**

Le redéveloppement d'un quartier d'une envergure de 2,3 km<sup>2</sup> constituera vraisemblablement l'un des plus grands chantiers de redéveloppement de l'histoire récente de la métropole. Il nécessitera un effort considérable d'un nombre important de parties prenantes : développeurs, propriétaires fonciers, gouvernements, sociétés d'État, etc.

Le rôle des autorités publiques sera particulièrement important compte tenu de l'ampleur des investissements requis avant même que les acteurs privés puissent commencer les travaux. Décontamination, réfection des berges, redéveloppement du réseau routier, bonification des réseaux d'aqueduc et d'égouts – autant d'éléments qui devront être gérés de manière exemplaire afin de faire de ce projet une réussite pour les générations futures.

Pour les autorités municipales, il y aura deux défis : comment financer les investissements requis pour les infrastructures (nous y reviendrons) et comment faire preuve d'agilité et de capacité d'accompagnement pour aider les promoteurs à réaliser les projets approuvés.

La Chambre soutient les mesures mises de l'avant par l'administration municipale visant à augmenter l'agilité réglementaire et les processus liés au développement urbain, qui, par le passé, ont trop souvent freiné les investissements. Nous avons salué la création de la Cellule facilitatrice immobilière en 2021. L'approche, basée sur l'agilité, l'accélération des processus et l'engagement de l'administration municipale à nommer des responsables pour assurer le succès des projets immobiliers, a été bien reçue et semble donner des résultats positifs. Nous invitons la Ville à documenter les bonnes pratiques et conditions de succès des projets pilotes en cours et à les appliquer au quartier Bridge-Bonaventure.

La Chambre s'interroge sur l'intégration d'une notion de « prérequis à l'introduction de l'habitation »<sup>11</sup>. Nous craignons que cette exigence prolonge et complexifie le redéveloppement du secteur. Il faut absolument écarter tout ce qui affaiblirait la prévisibilité des conditions de réalisation des projets.

**Recommandation 6 : S'engager à accompagner les promoteurs immobiliers afin d'accélérer l'approbation des projets, par exemple grâce à :**

- **L'extension de la Cellule facilitatrice au quartier Bridge-Bonaventure;**
- **La nomination de coordonnateurs imputables, afin d'augmenter la collaboration avec les acteurs immobiliers et de résoudre les enjeux de manière proactive;**
- **La définition de l'habitation comme étant de plein droit dans le secteur, de sorte à éviter des délais indus causés par des consultations et d'éventuels référendums.**

<sup>11</sup> Ville de Montréal, *Secteur Bridge-Bonaventure – Plan directeur de mise en valeur*, [https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P123/3-1\\_Plan%20Directeur%20Mise%20en%20Valeur\\_BridgeBonaventure.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P123/3-1_Plan%20Directeur%20Mise%20en%20Valeur_BridgeBonaventure.pdf), p.101, (Consulté le 6 juin 2023)

## 2.5. Responsabilité partagée des trois ordres de gouvernement

La Ville de Montréal est présentement dans une situation budgétaire difficile. D'une part, ses dépenses ont sensiblement augmenté au fil du temps, notamment dans certains champs qui ne relèvent pas de ses compétences premières. D'autre part, les contribuables montréalais sont parmi les plus taxés des grandes villes canadiennes et de nouvelles ponctions ne sont pas envisageables. Enfin, le niveau d'endettement de la Ville a atteint une limite qu'il serait téméraire de franchir.

Face à ce défi budgétaire important, les gouvernements du Québec et du Canada doivent s'investir. Le développement du quartier Bridge-Bonaventure constitue en effet une réponse concrète à deux enjeux nationaux prioritaires : l'augmentation de l'offre de logements et la lutte aux changements climatiques.

La mise en place du Groupe d'accélération pour l'optimisation du projet de l'Hippodrome (GALOPH), annoncée en 2023, est un pas dans la bonne direction qui témoigne de la volonté des gouvernements fédéral et provincial de s'engager de manière plus prononcée et d'accélérer le redéveloppement de zones à fort potentiel dans la métropole. Comme nous l'avons déjà mentionné, l'allocation de sommes du gouvernement fédéral pour la réfection de l'autoroute Bonaventure est également stratégique pour faire avancer le redéveloppement.

Cependant, vu l'ampleur des investissements requis pour les infrastructures publiques, la Chambre demande que les trois ordres de gouvernement fassent preuve de leadership en établissant un groupe de travail tripartite. Ce groupe, à l'instar du GALOPH, devrait réunir les parties prenantes afin de s'assurer de trois choses. Tout d'abord, que la planification soit claire pour toutes les parties prenantes. Ensuite, que les entreprises reçoivent l'accompagnement dont elles ont besoin pour faire avancer leurs projets. Enfin, que les conditions soient réunies pour trouver des solutions à l'enjeu du financement des infrastructures.

La Chambre offre son appui pour faciliter les travaux de ce groupe de travail, à l'instar du rôle qu'elle a joué dans le développement du Quartier des spectacles et de la Société du Havre.

**Recommandation 7 : Établir un groupe de travail tripartite entre le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal pour :**

- **Assurer une planification exemplaire avec les parties prenantes;**
- **Fournir aux entreprises l'accompagnement dont elles ont besoin pour mener à bien leurs investissements;**
- **Réunir les conditions afin de trouver des solutions pour le financement du redéveloppement des infrastructures du secteur Bridge-Bonaventure.**

## 2.6. Encourager la densification intelligente au moyen de mécanismes fiscaux

La densification intelligente du quartier Bridge-Bonaventure doit également reposer sur un cadre fiscal incitatif. Depuis une modification en 2016, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet aux municipalités d'assujettir la délivrance d'un permis de construction au paiement d'une contribution financière. D'autres redevances sont parfois exigées, par exemple dans le cas du REM. Le résultat concret – et contreproductif – d'une telle politique est l'augmentation des coûts pour les projets plus denses, en moyenne de 13 %<sup>12</sup>.

La Chambre soutient que le redéveloppement de Bridge-Bonaventure doit se faire sans imposer des charges indues aux projets denses qui coûtent moins cher à la Ville.

**Recommandation 8 : En collaboration avec le gouvernement du Québec, adopter une fiscalité incitative afin de ne pas pénaliser la densification des aires TOD et stratégiques du Grand Montréal, y compris dans la zone Bridge-Bonaventure.**

---

<sup>12</sup> Étude CCMM, op.cit., p.50

## Conclusion

La requalification du secteur Bridge-Bonaventure est une occasion unique d'influer sur les grands défis pressants qui confrontent la métropole, notamment ceux de l'habitation et de la transition verte, à deux pas du centre-ville de la seconde métropole du pays. En effet, il s'agit d'écrire une nouvelle page de l'histoire du développement urbain de notre ville, en collaboration avec le milieu des affaires, qui se montre prêt à démarrer rapidement afin de faire de cette zone un exemple qui inspirera d'autres villes à travers le monde. Les défis sont nombreux, mais les occasions de créer un milieu de vie inspirant, attrayant et dynamique qui profitera aux générations futures le sont encore plus.

# Synthèse des recommandations

**Recommandation 1 :** Favoriser la mixité des fonctions, notamment en :

- Mettant l'accent sur l'habitation dans les zones du bassin Wellington et ses abords, de la pointe du Moulin, ainsi que dans la portion nord-est du triangle de la pointe Saint-Charles Nord, tout en assurant une présence d'activités économiques et commerciales dans les zones stratégiques telles que les axes de mobilité et les stations de transport en commun;
- Prévoyant une réserve foncière pour les projets économiques et commerciaux qui verront le jour à moyen et à long terme, notamment dans le bassin Wellington et le triangle de la pointe Saint-Charles Nord;
- Désignant la zone du Parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles (PEPSC), la zone industrielle portuaire et le secteur ouest du triangle de la pointe Saint-Charles Nord comme étant à prédominance économique et en prévoyant les infrastructures et superficies nécessaires au développement de celles-ci;
- Veillant à ce que le développement économique engendré dans le secteur comprenne des emplois à l'intention des populations habitant déjà les quartiers environnants.

**Recommandation 2 :** Établir un pôle d'innovation dans un créneau porteur pour l'économie de la métropole en misant sur la mobilisation du secteur privé et la collaboration du gouvernement du Québec.

**Recommandation 3 :** Planifier une densification intelligente, notamment en :

- Fixant un seuil de densité minimal de 400 logements par hectare<sup>13</sup>;
- Permettant la construction de certains bâtiments au-delà de la limite de 65 mètres, principalement dans les zones du bassin Wellington, de la pointe du Moulin et du triangle de la pointe Saint-Charles Nord dans sa partie nord-est, en s'assurant d'un traitement architectural exemplaire et d'une protection des vues emblématiques de la métropole.

**Recommandation 4 :** Améliorer les liens routiers avec les quartiers voisins, tout en maintenant la fluidité des déplacements pour les axes de transit du réseau supérieur métropolitain, y compris l'autoroute Bonaventure, et en incitant à la mobilité durable pour la circulation locale.

**Recommandation 5 :** Prioriser la construction d'une station du REM dans la zone du bassin Wellington et développer l'offre de transport collectif et actif autour de celle-ci.

**Recommandation 6 :** S'engager à accompagner les promoteurs immobiliers afin d'accélérer l'approbation des projets, par exemple grâce à :

- L'extension de la Cellule facilitatrice au quartier Bridge-Bonaventure;
- La nomination de coordonnateurs imputables, afin d'augmenter la collaboration avec les acteurs immobiliers et de résoudre les enjeux de manière proactive;
- La définition de l'habitation comme étant de plein droit dans le secteur, de sorte à éviter des délais indus causés par des consultations et d'éventuels référendums.

**Recommandation 7 :** Établir un groupe de travail tripartite entre le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal pour :

- Assurer une planification exemplaire avec les parties prenantes;
- Fournir aux entreprises l'accompagnement dont elles ont besoin pour mener à bien leurs investissements;

<sup>13</sup> Se référer à l'Étude CCMM, op. cit., p.33

- Réunir les conditions afin de trouver des solutions pour le financement du redéveloppement des infrastructures du secteur Bridge-Bonaventure.

**Recommandation 8 :** En collaboration avec le gouvernement du Québec, adopter une fiscalité incitative afin de ne pas pénaliser la densification des aires TOD et stratégiques du Grand Montréal, y compris dans la zone Bridge-Bonaventure.

# Bâtir plus, plus vite et mieux :

pour une stratégie de densification intelligente du Grand  
Montréal qui répond aux besoins d'habitation

Juin 2023



# Mot de Michel Leblanc

Président et chef de la direction de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain

L'accès à un logement est un enjeu fondamental. Pour la qualité de vie de nos concitoyens d'abord, mais également pour notre capacité d'accueil de nouveaux arrivants dans un contexte de sévère pénurie de main-d'œuvre.

Il y a quinze ans à peine, l'offre globale de logements à Montréal et dans la région métropolitaine permettait bon an mal an de répondre à la demande, tout en maintenant un des meilleurs indices d'abordabilité parmi les grandes villes du continent. On pouvait parler d'une évolution en équilibre relatif, même si les taux de disponibilité de logements devenaient parfois trop bas dans certains secteurs.

Cette équation s'est détraquée. D'abord sous la pression d'une forte économie, qui a engendré une demande accrue pour l'accès à la propriété. Puis, par l'accroissement du nombre d'immigrants, qui est venu alimenter cette demande. Paradoxalement, l'offre n'a pas pleinement suivi, surtout en ce qui concerne le logement locatif. Sans surprise, ce déséquilibre a entraîné une accélération marquée de la hausse des prix des logements neufs et une hausse de 44 % entre 2012 et 2022 pour le logement locatif.

On a depuis assisté à plusieurs essais pour maintenir, voire rétablir l'abordabilité. L'une des leçons, c'est qu'il est illusoire de penser qu'on pourra y arriver avec des règlements imposant artificiellement des quotas de logements sociaux ou abordables.

Pour sortir de la situation de pénurie et rétablir l'équilibre, il faut plutôt inciter les promoteurs à construire plus et le plus rapidement possible. Mais cela ne sera pas suffisant. Sans une logique de densification, on poursuivra l'éparpillement des habitations, on fera exploser les coûts additionnels en infrastructures et en services publics et on s'éloignera de nos objectifs de réduction de notre empreinte carbone collective.

## **On peut faire mieux. Cela passe par une densification intelligente du territoire.**

La densification permet de rassembler plus de citoyens autour d'infrastructures et de services publics, ce qui en soi est un objectif positif.

La densification intelligente va plus loin. Elle crée des milieux de vie complets et inclusifs. Elle se bâtit autour des axes de transport en commun. Elle libère des espaces au sol, où l'on peut aménager des places publiques, des parcs et des endroits où se rencontrer, jouer avec nos enfants. Elle contribue à assainir nos lieux de vie.

Cette étude identifie les zones qui devraient être ciblées. Elle propose des seuils minimaux de densification pour chaque aire TOD. Surtout, elle apporte des solutions concrètes pour accélérer la construction de nouveaux logements sur la base d'une densification intelligente.

À l'évidence, il faudra bouger rapidement. Assurons-nous de bien faire les choses.



# Partenaires

L'étude « *Bâtir plus, plus vite et mieux : Pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal* » a été réalisée par Fahey Associés et le Groupe Altus pour le compte de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain avec l'appui du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec (MAMH), ainsi que de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Les recommandations présentées dans cette étude sont portées par la Chambre et ses partenaires, elles ne sont pas formulées par le gouvernement du Québec.

La réalisation de cette étude a aussi été rendue possible grâce au soutien financier d'acteurs clés du milieu de l'habitation à Montréal.

**ANGUS**

BÉLANGERSAUVÉ

BROCCOLINI



**fahey**



**—Lavery**

**POMERLEAU**

**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture Design Urbanisme

**ROGERS**



# Consultations

Pour mener à bien la réalisation de cette étude, la Chambre a consulté les acteurs clés du milieu de l'habitation à Montréal afin de contribuer à la réflexion portant sur les enjeux de l'étude et de formuler des avis quant aux recommandations proposées.

## Jean-Pascal Bernier\*

Vice-président à l'amélioration et au développement de l'habitation, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)

## Vincent Kou\*

Chef des investissements et du développement, Groupe Brivia

## Marc-André Lechasseur\*

Associé, Bélanger Sauvé

## Jennifer Lumba\*

Chef Marketing régional, Québec/Ottawa, Rogers Communication

## Adam Martelli

Directeur, Directeur du développement de l'immobilier résidentiel, Broccolini

## Laurence Vincent \*

Présidente, Prével

## Jean-Philippe Meloche

Directeur, École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal

## Mathieu Millette

Vice-président, Développement immobilier, Cogir Immobilier

## Roger Plamondon\*

Président, Broccolini

## Élise Proulx\*

Cheffe, Développement économique, Québec, Ivanhoé Cambridge

## Martin Raymond

Vice-président principal aux investissements immobiliers, Fonds de solidarité FTQ

## Ron Rayside\*

Fondateur, Rayside Labossière

## Philippe Rivet\*

Chef d'équipe, Développement social et monitoring, Direction des politiques, interventions et développement, Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

## Pierre Benoit

Vice-président aux investissements immobiliers, Fonds immobilier de solidarité FTQ

## François Tremblay\*

Vice-président, Construction, Pomerleau

## André Vautour\*

Gestionnaire, communications stratégiques et développement des affaires, Lavery

## Christian Yaccarini\*

Président et chef de la direction, Société de développement Angus

\*Personnes consultées dans le cadre du comité aviseur qui s'est réuni le 3 avril et le 3 mai 2023.

# Table des matières

**6** Sommaire exécutif  
et mise en situation

**23** Principes de densification  
intelligente

**55** Annexe 1  
Références bibliographiques

**10** Portrait du marché  
de l'habitation

**36** Localisation prioritaire de  
densification

**59** Annexe 2  
Projection de la demande  
résidentielle selon deux scénarios

**18** Projection de la  
demande

**41** Obstacles et  
recommandations

**90** Annexe 3  
Les secteurs de densification et  
l'évaluation du potentiel d'accueil

La présente étude a été réalisée par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) et ses partenaires. Elle a pour but de dégager des solutions durables face aux problèmes d'accessibilité de l'habitation du Grand Montréal, lesquels se sont intensifiés dans les dernières années.

Les plus récentes données sur la pénurie de logements, diffusées au cours des derniers mois, témoignent d'une situation de profond déséquilibre entre la demande de logements et l'offre, nettement insuffisante. Dans un premier temps, nous avons analysé l'état de la pénurie d'habitation sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Ensuite, nous avons mené une analyse des besoins en logement nécessaires pour résorber cette situation, en évaluant la capacité d'accueil du Grand Montréal.

Enfin, des recommandations sont émises afin de mettre en œuvre les conditions préalables à une densification intelligente\*.

### Portrait du marché

Notre analyse du portrait du marché de l'habitation permet de faire ressortir des grandes tendances qui ont une incidence directe sur l'accès au logement dans la métropole.

**En ce qui concerne le marché des propriétés, au cours de la dernière décennie, la proportion du revenu que devait consacrer un ménage montréalais à l'achat d'un condo est passée de 3,4 fois à 5,1 fois son revenu. En effet, le prix de vente moyen des logements a augmenté de 90 % alors que, pour la même période, les revenus des ménages n'ont augmenté que de 40 %. Du côté du marché locatif, le prix moyen des loyers a augmenté de 44 %.**

Plusieurs indicateurs démontrent que la demande pour du logement locatif augmente, alors que l'offre ralentit par le fait d'une baisse des mises en chantier.

### Projection de la demande

Ce rapport présente des projections de la demande d'habitation, à l'horizon de 2041, afin de déterminer la quantité de nouveaux logements requis pour rééquilibrer le marché, stabiliser les prix et retrouver l'attractivité du Grand Montréal.

Nous avons notamment pris en considération : le ratio de mises en chantier par ménage, observé durant les vingt dernières années; les deux mises à jour des projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), l'ajout des ménages collectifs (définition) aux ménages privés (définition), ainsi que le nombre de logements locatifs additionnels requis afin d'atteindre un taux d'inoccupation de 3 %, taux qui s'approche de l'équilibre sur le marché et qui permettrait aux résidents du Grand Montréal de se loger, tout en réduisant la forte pression haussière sur les prix.



*\* Les recommandations sont portées par la Chambre et ses partenaires; elles ne sont pas formulées par le gouvernement du Québec, qui a soutenu la réalisation de cette étude.*

## Objectifs minimaux de densification

Le scénario de référence que nous présentons (page 19) permettrait de retrouver et de conserver l'accessibilité à une offre suffisante et diversifiée de logements au sein du Grand Montréal.

Pour rééquilibrer l'offre et la demande dans le secteur résidentiel, il sera essentiel de mettre en place les conditions favorables à une densification intelligente du territoire. Les facteurs qui doivent être réunis pour que la densité soit arrimée à des milieux de vie de qualité et acceptables socialement sont documentés dans le rapport.

Dans un souci de renforcer la densification dans des secteurs qui s'y prêtent sur le territoire du Grand Montréal, il est préconisé que la majorité (au moins 80 %) des logements à construire, selon le scénario recommandé, soient prioritairement localisés dans les aires TOD et de densification stratégique du Grand Montréal.

Des seuils de densité minimale allant de 150 logements à l'hectare à 600 logements à l'hectare ont été déterminés en fonction du milieu d'accueil, de la proximité du transport collectif et du positionnement métropolitain.

L'étude démontre que la capacité d'accueil dans les aires TOD et stratégiques est suffisante pour accueillir l'ensemble des besoins en nouveaux logements issus du scénario recommandé, si ces seuils minimaux sont appliqués.

## Recommandations

Pour atteindre ces objectifs minimaux de densification et ainsi déjouer les obstacles qui contribuent à la dégradation de l'accessibilité résidentielle, quinze recommandations sont émises dont la première est l'adoption d'un règlement de contrôle intérimaire par la CMM fixant des seuils de densité minimaux pour les aires TOD et stratégiques, tels que ceux identifiés dans la présente étude. Un statu quo sur les densités applicables aux aires prioritaires de densification dans les prochaines années s'accompagnerait indéniablement d'une baisse de la capacité d'accueil et d'une réduction du nombre d'espaces disponibles propices à la densification.



## Sommaire des recommandations

1. Fixer des seuils de densité minimaux pour les aires TOD et stratégiques, tels que ceux identifiés dans le présent rapport (voir carte p.39) et permettant la réalisation de 23 100 logements par année jusqu'en 2041.
2. Appliquer les principes d'aménagement identifiés dans le présent rapport en tant qu'orientations pour l'analyse et l'approbation des projets immobiliers situés dans une aire TOD ou stratégique.
3. Éliminer l'obligation de fournir un minimum de places de stationnement pour les projets situés dans une aire TOD ou stratégique.
4. Autoriser de plein droit au moins deux logements par propriété dont le zonage permet l'habitation dans une aire TOD ou stratégique.
5. S'engager à adopter et à appliquer les grands principes d'aménagement de la densification intelligente.
6. Impliquer le voisinage d'un projet, comprenant aussi bien les résidents que la société civile, dès le début de sa planification
7. Réviser le projet de loi 16 modifiant la LAU afin de :
  - Retirer la procédure d'approbation référendaire applicable dans les aires stratégiques d'une aire TOD du Grand Montréal;
  - Adapter cette même procédure pour le reste du territoire des aires TOD de façon à ce que toutes les zones touchées par une même aire TOD soient visées lors de l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un changement de zonage.
8. Fixer des seuils de densité minimaux pour les aires TOD et stratégiques, tels que ceux identifiés dans le présent rapport (voir carte p.39) et permettant la réalisation de 23 100 logements par année d'ici 2041 dans le cadre des OGAT du gouvernement du Québec et du PMAD de la CMM
9. S'engager à accompagner les promoteurs immobiliers afin d'accélérer l'approbation des projets résidentiels situés dans une aire TOD ou stratégique
10. Intégrer dans la LAU un mécanisme de transfert de densité afin d'inciter la conservation et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux naturels ou bâtis.
11. Adopter une fiscalité incitative à la densification des aires TOD et stratégiques du Grand Montréal.
12. Financer davantage le logement social et abordable, ainsi que les infrastructures dans les aires TOD et stratégique de la CMM.
13. Adopter le projet de loi modifiant la LAU et offrir aux municipalités la possibilité d'instaurer un mécanisme d'incitatifs de densité et de hauteur de construction applicable de plein droit dans les aires TOD et stratégiques afin de favoriser l'intégration in situ de logements sociaux et abordables.
14. Augmenter l'immigration internationale qualifiée en construction, développer des incitatifs afin d'attirer des jeunes dans l'industrie de la construction, et adopter un plan d'action afin de favoriser l'automatisation et la numérisation (BIM) dans l'industrie de la construction résidentielle.
15. Revoir les mesures incitatives pour les premiers acheteurs et les ajuster en fonction du marché actuel.

# Mise en situation

L'étude que nous déposons vise à résoudre la pénurie d'habitations dans le Grand Montréal et propose des actions pour obtenir rapidement des résultats.

Pour y arriver, nous commençons par préciser l'ampleur de la pénurie dans le Grand Montréal. Selon les estimations de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), le déficit actuel dans le Grand Montréal est de 60 000 logements en plus de ce qui se construit annuellement<sup>1</sup>. Pour éviter une détérioration de l'abordabilité, la priorité est de construire sans délai. Nous examinerons comment accélérer les choses.

Évidemment, il ne sera pas suffisant de simplement combler ce déficit. La population s'accroissant, il faudra construire de nouvelles habitations à un rythme qui évite de creuser un nouveau déficit. Nous proposerons un scénario de référence pour chiffrer le travail à réaliser. Nous examinerons comment maintenir le rythme par la suite.

S'il faut construire plus et plus vite, il faut aussi s'assurer de bien construire. Pour nous, cela passe par une *densification intelligente du territoire*.

Une densité intelligente permet de rentabiliser les infrastructures urbaines et les équipements de transports collectifs. Une densité intelligente aide à réduire les coûts et facilite l'acquisition d'un logement par les premiers acheteurs. Elle favorise le déploiement de points de services facilement accessibles, qu'ils soient publics (garderies, écoles, centres de soins...) ou privés (commerces de proximité). Enfin, une densification intelligente du territoire est l'un des meilleurs outils pour répondre à la crise climatique. Elle réduit la production de gaz à effet de serre et permet de protéger les terres humides, boisées et agricoles.

Toutefois, mal orientée, la densification des milieux de vie peut engendrer des inconvénients qui rebutent. C'est pourquoi il est si important d'identifier les conditions préalables pour réussir une densification intelligente, socialement acceptable, intégrée aux caractéristiques des milieux de vie, adaptée aux enjeux d'aujourd'hui et propice au rétablissement d'un équilibre dans le marché de l'habitation. C'est l'essence de nos recommandations.

<sup>1</sup> APCHQ, Mémoire de l'APCHQ, Projet de politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal, août 2022



**Portrait du marché de  
l'habitation**



# Relation entre l'équilibre du marché et l'abordabilité résidentielle

Les marchés de l'habitation et de l'emploi sont des vases communicants. Plus les opportunités d'emploi (et d'études spécialisées ou supérieures) sont élevées dans une agglomération, plus celle-ci attirera et retiendra des ménages et plus la demande de logements sera forte.

Une forte demande de logements est donc toujours révélatrice d'une économie en santé. C'est une bonne nouvelle!

Cependant, lorsque l'offre est inférieure à la demande sur une période plus ou moins longue, il se crée une rareté qui occasionne inévitablement une augmentation des prix. Normalement, les constructeurs prennent note de cette augmentation des prix et augmentent le nombre de projets de construction. On doit se demander ce qui a empêché cet ajustement.

Un marché déséquilibré où l'offre est inférieure à la demande est toujours inflationniste, y compris lorsque le déséquilibre touche les logements hors des seuils abordables. Autrement dit, si la production de nouveaux logements est inférieure à la demande, même s'il s'agit de la demande de logements luxueux, cela contribue à hausser les prix dans l'ensemble du continuum résidentiel. La réduction de l'offre de logements plus chers se répercute comme un effet domino jusqu'aux logements les moins chers, réduisant par le fait même l'offre existante de logements abordables. C'est ainsi qu'un déséquilibre entre l'offre et la demande occasionne toujours une dégradation de l'abordabilité résidentielle, surtout pour les ménages à plus faible revenu<sup>1</sup>.

**Un rééquilibrage du marché de l'habitation ne pourra jamais rapporter les logements abordables perdus, mais peut, en revanche, mettre fin au cycle de la dégradation de l'abordabilité. En l'absence d'un rééquilibrage du marché, les besoins en logements sociaux et abordables ne feront qu'augmenter, mais on n'arrivera pas à en construire à un rythme suffisamment rapide pour briser le cycle.**



On peut comparer l'équilibre résidentiel à un jeu de chaises musicales :

- L'incidence de la pénurie de logements est comparable à un jeu de chaises musicales où les joueurs ont un accès prioritaire aux chaises (logements) en fonction de leur richesse ou de leur crédit. Le joueur 1 passe en premier et peut choisir parmi toutes les chaises. Il est suivi du joueur 2, du joueur 3, et ainsi de suite. Si le nombre de chaises est insuffisant, le joueur qui a le moins d'argent se retrouve sans chaise et doit quitter le jeu avec, dans la vraie vie, des conséquences souvent dramatiques.
- Accroître l'offre de logements, c'est ajouter des chaises à chaque cycle. Le premier joueur a toujours beaucoup plus de chaises à sa disposition que le dernier, mais personne, peu à peu, ne se retrouve sans chaise. Pour que cette analogie fonctionne, il faut tenir compte de l'arrivée de nouveaux joueurs (ménages entrants sur le marché moins ménages sortants) et s'assurer que le nombre de chaises additionnelles (l'offre de logements) est suffisant.
- Construire davantage de logements hors marché (du logement social), c'est comme ajouter des chaises réservées à des joueurs qui pourraient autrement se retrouver sans chaise, ou sans chaise convenable. C'est l'un des éléments de la solution<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir Bibliographie sur l'interrelation entre l'équilibre du marché et l'abordabilité résidentielle en annexe 1.

<sup>2</sup> Inspiré du rapport final « Ouvrir des portes » du Groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique, juin 2021.

# Portrait du marché de l'habitation

## Les prix sur le territoire de la CMM montent plus vite que les revenus

Concernant les propriétés résidentielles, on observe depuis 2011 que le prix de vente moyen des logements a augmenté de 90 % alors que, pour la même période, les revenus des ménages n'ont augmenté que de 40 %<sup>1</sup>. De 2007 à 2022, la différence marquée entre l'évolution du prix médian des condos et des unifamiliales et l'évolution du revenu médian des ménages révèle une dégradation de l'accessibilité à la propriété<sup>2</sup>.

Avec les récentes hausses des taux hypothécaires, l'accès à la propriété est encore plus limité pour les premiers acheteurs. Selon la Banque du Canada, le nombre de ménages qui consacrent plus de 25 % de leur revenu uniquement à leurs versements hypothécaires est en augmentation rapide depuis le début de 2022, surtout chez les premiers acheteurs. Devant l'impossibilité d'assumer ces mensualités, plusieurs ménages n'ont d'autres choix que de demeurer locataires, ce qui exerce une pression accrue sur ce parc de logements.

Depuis 2011



2007

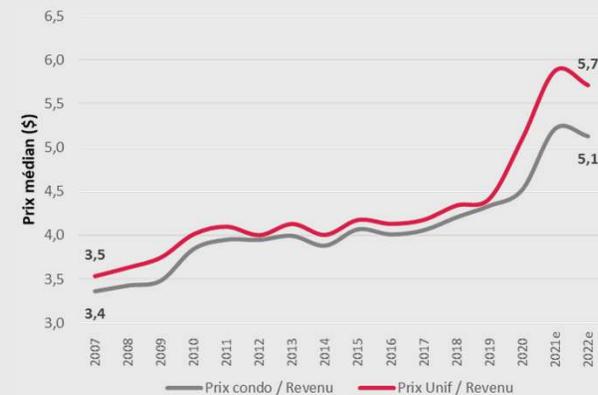
Un ménage devait prévoir environ

**3,4x** son revenu  
pour l'achat de sa propriété

2022

Un ménage devait prévoir environ

**5,1x** son revenu  
pour l'achat de sa propriété



<sup>1</sup> CMM, Politique métropolitaine d'habitation, novembre 2022

<sup>2</sup> Voir « Portrait de la situation résidentielle depuis 20 ans » à l'annexe 2

# Le prix des propriétés augmente... alors que le nombre de nouvelles inscriptions redescend

L'offre est insuffisante pour équilibrer le marché

Nombre d'inscriptions

2009

2015

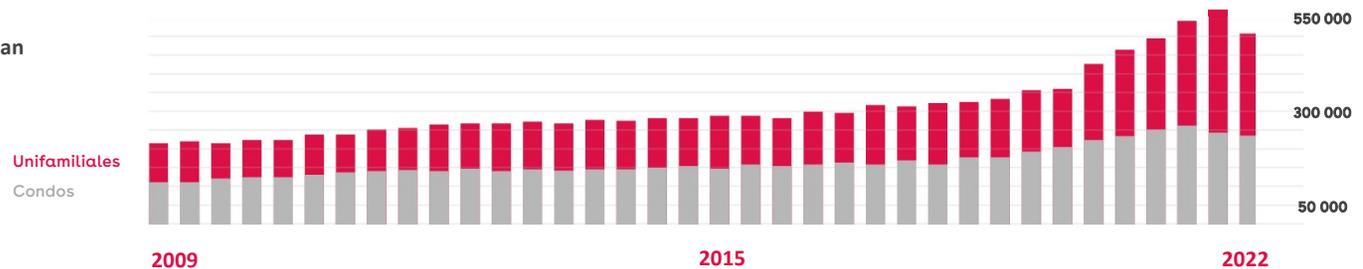
2022



Le nombre d'inscriptions sur le marché a connu une fluctuation importante au cours de la dernière décennie. En forte hausse en 2015, le nombre d'inscriptions est redescendu en 2022 à un niveau similaire à celui de 2009.

En parallèle, le prix médian des propriétés n'a jamais cessé d'augmenter, passant du simple au double entre 2009 et 2022, avec une hausse marquée au cours des dernières années.

Prix médian



Source : APCIQ par Centris.

# Portrait du marché de l'habitation

## Ce qui a aussi un effet direct sur le coût des logements locatifs

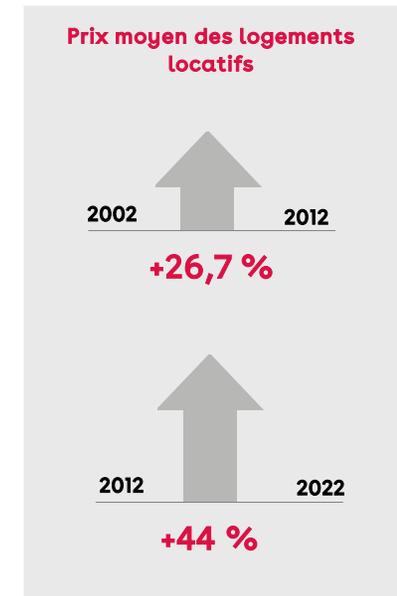
À l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), entre 2002 et 2012, le prix moyen des logements locatifs a augmenté de 26,7 % tandis que, durant la décennie suivante, il a augmenté de 44 %. En 2022, la hausse du loyer moyen a atteint un sommet à 9 %<sup>1</sup> et, selon une étude de Desjardins publiée récemment<sup>2</sup>, elle sera de 10 % en 2023. À noter que ces chiffres tiennent compte des logements construits depuis 2021. On observe donc un lien direct entre le marché des propriétés et celui du logement locatif.

L'accélération récente de la hausse des loyers locatifs s'explique en effet par les difficultés d'accès à la propriété mentionnées précédemment, mais également par un taux d'occupation exceptionnellement bas et par la reprise de l'immigration après le faible niveau causé par la pandémie. La SCHL prédit qu'une telle rareté de logements locatifs pourrait faire bondir les prix des loyers de 30 % d'ici 3 ans au Québec. La demande de logements locatifs augmente donc, alors que l'offre ralentit en raison d'une baisse des mises en chantier s'expliquant notamment par l'augmentation des taux hypothécaires.

Selon Desjardins, « à moins de l'injection massive de fonds publics, d'un assouplissement de la réglementation ou d'un soutien accru aux municipalités, la construction d'appartements locatifs continuera de ralentir au lieu de s'accélérer. »<sup>3</sup>



À l'échelle de la CMM



**Définition de loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> SCHL, Rapport sur le marché locatif, janvier 2023

<sup>2</sup> Desjardins, Québec : la chute du secteur résidentiel se poursuivra en 2023 et une remontée devrait se pointer l'an prochain, 2 mars 2023

<sup>3</sup> Desjardins, ibid

<sup>4</sup> SCHL, Rapport sur le marché locatif, janvier 2023

# Portrait du marché de l'habitation

## L'abordabilité résidentielle se détériore

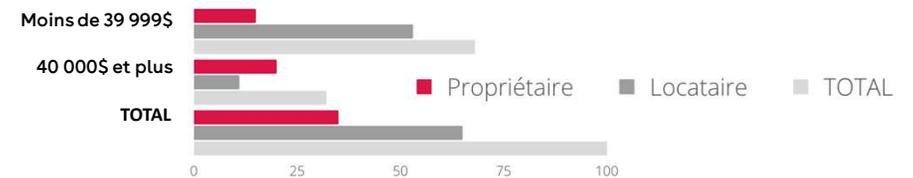
Selon la pratique courante, l'abordabilité résidentielle se mesure par le rapport entre le revenu brut d'un ménage et le montant qu'il consacre aux frais de son logement. Tant que ce montant demeure inférieur au seuil de 30 % du revenu d'un ménage, on considère que son logement est abordable. Avec la dégradation de l'abordabilité résidentielle, de plus en plus de ménages consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger.

Sur le territoire de la région métropolitaine de recensement de Montréal, plus de la moitié des ménages dont le revenu annuel est inférieur à 30 000 \$ consacrent plus de 30 % de leur revenu aux frais de logement. Cette proportion grimpe au-delà de 80 % pour les ménages dont le revenu se situe entre 10 000 \$ et 20 000 \$. À l'inverse, la proportion n'est que de 1 % pour les ménages locataires dont le revenu est supérieur à 100 000 \$. Notons enfin que parmi tous les ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement, la moitié (53 %) sont des locataires avec un revenu inférieur à 40 000 \$.

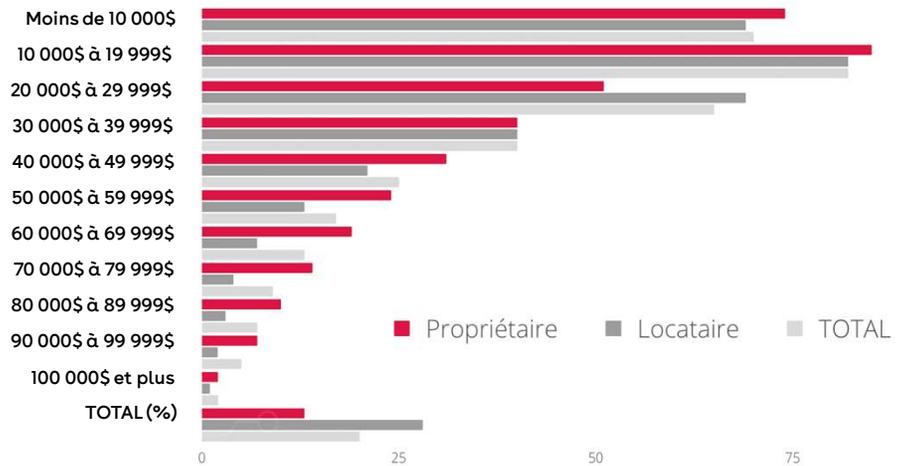


**Les problèmes d'abordabilité résidentielle affectent surtout les ménages à plus faible revenu, mais touchent de plus en plus de ménages se situant dans des tranches de revenu supérieur.**

**Distribution des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux frais de logement selon le mode d'occupation et le revenu de ménage RMR de Montréal (2021) - 100 % Tableau**



**Proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu brut aux frais de logement - RMR de Montréal (2021)**



Source : Statistique Canada, Recensements de 2021.

# Les besoins selon la SCHL

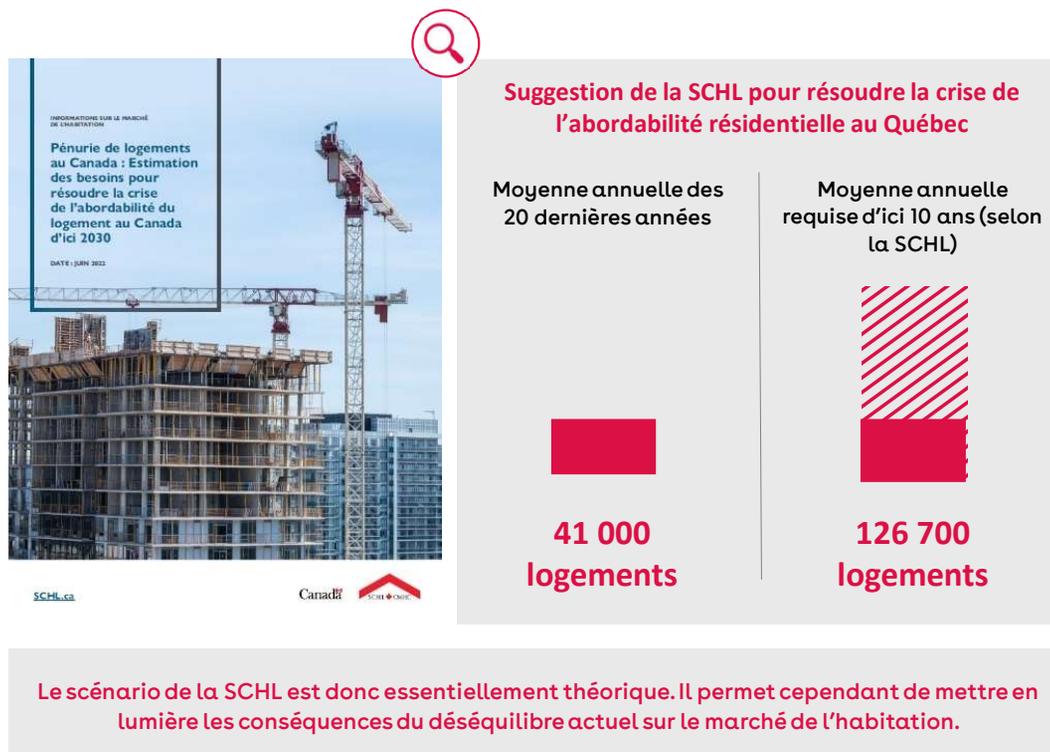
## Un scénario inapplicable, mais instructif

Dans son rapport publié en juin dernier<sup>1</sup>, la SCHL suggère que pour résoudre la crise de l'abordabilité résidentielle, il faudrait, d'ici dix ans, construire annuellement 126 700 logements au Québec, ce qui représenterait un rythme annuel approximatif de 60 000 logements sur le territoire de la CMM.

On peut mettre en doute la faisabilité d'un tel chantier. D'abord, la SCHL estime que cette hausse de nouveaux logements permettrait de réduire le prix moyen des logements de 23 %, ce qui soulève plusieurs questions de faisabilité économique pour les constructeurs, sans parler de l'acceptabilité sociale. En effet, une telle baisse des prix serait problématique pour nombre de propriétaires actuels dont le logement aurait soudainement une valeur inférieure à celle de leur prêt hypothécaire. En fait, cette baisse affecterait tous les propriétaires, soit 60 % des ménages du Québec.

De plus, historiquement, cette augmentation radicale correspondrait au plus grand chantier de l'industrie québécoise de la construction résidentielle. Un tel chantier entraînerait une explosion de la demande de matériaux et de main-d'œuvre et, conséquemment, une très importante hausse des coûts de construction. Quel investisseur voudrait construire à perte dans un tel scénario?

**En somme, selon ce scénario, l'industrie immobilière offrirait, à un prix inférieur, des logements beaucoup plus chers à construire, et ce, dans un marché où la demande serait elle-même beaucoup plus faible.**



<sup>1</sup> SCHL, Pénurie de logements au Canada, juin 2022

# Une analyse des besoins à l'horizon 2041

Afin de déterminer la quantité de nouveaux logements requis pour rééquilibrer le marché, stabiliser les prix et permettre au Grand Montréal de retrouver son attractivité, il faut d'abord préciser l'évolution de la demande ou, en d'autres mots, la croissance nette des ménages à venir.

Pour ce faire, et selon la méthodologie décrite en détail dans l'annexe 2 du présent rapport, les considérations suivantes ont été prises en compte :



Le ratio de **mises en chantier par nouveau ménage** observé durant les vingt dernières années.



Les deux mises à jour des **projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ)** effectuées en 2021 et en 2022<sup>1</sup>.



L'ajout des **ménages collectifs** (maison de chambres, établissements de soins infirmiers de type CHSLD, résidences pour personnes âgées, etc.) aux ménages privés comptabilisés par l'ISQ.



Le **nombre de logements locatifs additionnels** requis pour atteindre un **taux d'inoccupation de 3 %**, considéré comme le seuil d'équilibre du marché locatif.

Notons que l'ISQ prévoyait, dans sa mise à jour de 2021, une croissance des ménages sur le territoire de la CMM de 13,75 % pour les vingt prochaines années. Dans sa seconde mise à jour, effectuée en 2022, l'ISQ a revu à la baisse ses projections avec une croissance des ménages de 11 %, dont seulement 5 % pour l'agglomération de Montréal. La différence entre les deux mises à jour s'explique, selon l'ISQ, par les récentes tendances de mouvements migratoires entre les régions et par le contexte postpandémique en matière de préférence résidentielle. En comparaison, entre 2001 et 2021, la croissance des ménages de la CMM a été deux fois plus importante (23 %).

**Ces projections laissent entrevoir un possible affaiblissement de l'attractivité du Grand Montréal par rapport au reste du Québec.**

**Plusieurs raisons peuvent expliquer ces projections, dont un ralentissement de l'immigration internationale (peu probable) ou encore un changement structurel post-pandémique des préférences de localisation des ménages.**

**Cela dit, la détérioration de l'accessibilité résidentielle en milieu urbain demeure un des motifs importants du choix de localisation.**

**Les ménages n'ayant pas un niveau de revenu qui croît aussi rapidement que le prix des logements, plusieurs doivent s'établir plus loin des grands centres urbains.**

<sup>1</sup> Institut de la statistique du Québec, *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066*

## Projection de la demande



# Projection de la demande et besoin en logements

La détérioration de l'abordabilité est la conséquence directe de la pénurie soutenue et croissante de l'offre de logements. Si l'on veut corriger la situation de façon durable, nous devons anticiper correctement l'évolution de la demande (les « besoins »), et ensuite nous assurer que l'environnement incite à la construction de logements suffisants (« l'offre »).

La première hypothèse se base sur les projections démographiques actuelles de l'ISQ et sur le ratio de mises en chantier par nouveau ménage observé durant les vingt dernières années. Dans ce scénario basé sur le statu quo, il se construirait 13 900 logements en moyenne par année d'ici 2041. Cela engendrerait la construction de 277 150 logements sur la période. Ce nombre serait toutefois insuffisant pour répondre aux besoins et pour atteindre le seuil d'équilibre du marché locatif. La rareté des logements et les problèmes d'abordabilité iraient en s'accroissant durant les deux prochaines décennies si on envisageait le statut quo.

Pour arriver à rétablir l'équilibre, en incluant la formation de ménages découlant des niveaux d'immigration nécessaires, nous avons donc construit un deuxième scénario qui nous paraît mieux répondre aux demandes du milieu des affaires. La très forte pénurie de main-d'œuvre et le recours massif à l'immigration temporaire militent en faveur d'une hausse de l'immigration annuelle permanente. Advenant un niveau plus élevé, il faudrait viser une construction annuelle plus soutenue. Avec une hypothèse de hausse de 50 % du seuil d'immigration actuel<sup>1</sup> (donc 69 000 par année pour le Québec, dont 75 % s'établissant dans la région métropolitaine), il faudrait alors construire 23 100 logements par année sur la période pour atteindre un équilibre (3% de taux d'inoccupation), soit 461 300 logements sur la période. Il s'agit d'une augmentation de 8 % du volume annuel moyen observé au cours des 20 dernières années.

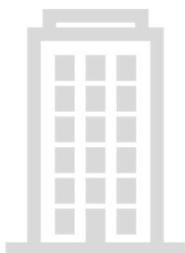
Nous croyons que la stratégie de retour à l'équilibre sur le marché de l'habitation devrait se baser sur les besoins estimés avec le scénario de référence. Notre scénario est en adéquation avec les plus récentes annonces du gouvernement du Québec quant à l'augmentation des seuils d'immigration à 60 000 immigrants permanents par année d'ici 2027.



Statu quo	Rétablir l'équilibre offre/demande
 <p>Même rythme que les dernières années</p> <p>Ne répond pas à la demande</p> <p><b>= même problème d'abordabilité</b></p>	<p><b>Scénario de référence</b></p> <p>Permet de rétablir l'équilibre</p> <p>En intégrant une hausse des seuils d'immigration, incluant le PEQ (à 69 000 par an)</p> <p><b>= nécessaire pour rétablir l'équilibre si l'immigration augmente</b></p>
CMM - Total de logements entre 2021 et 2041	
277 150	461 300
CMM - Moyenne annuelle entre 2021 et 2041	
13 900	23 100
Voir tableau détaillé à la page suivante	

<sup>1</sup> Pour le scénario de référence, les hausses du solde migratoire sont appliquées à partir de 2028 afin de prendre en compte une mise en œuvre graduelle.

# Projection de la demande



Croissance 2021-2041 du besoin en logements dans la CMM selon le statu quo					Croissance 2021-2041 du besoin en logements dans la CMM de référence - Retour vers un équilibre entre l'offre et la demande					
Secteur	Statu quo				Scénario de référence avec hausse de l'immigration					
	MR <sup>1</sup> liées à la création de ménages privés (MAJ 2022)	Nouveaux logements collectifs	Total		MR <sup>1</sup> liées à la création de ménages privés (MAJ 2021)	Nouveaux logements collectifs	Rééquilibrage inoccupation locatif (3%)	Logements requis pour 1.5X immigration à partir de 2028	Total Scénario de référence	
<b>Agglomération de Montréal</b>	48,900	21,310	<b>70,210</b>	25%	125,100	22,990	3,170	70,800	<b>222,060</b>	48%
Ouest de l'Île	3,200	3,000	6,200	2%	8,200	3,230	150	4,600	16,180	4%
Est de l'Île	2,600	2,150	4,750	2%	6,800	2,320	210	3,800	13,130	3%
Quartiers centraux	43,100	16,160	59,260	21%	110,100	17,440	2,810	62,400	192,750	42%
<b>Laval</b>	29,000	7,500	<b>36,500</b>	13%	34,400	7,830	380	10,500	<b>53,110</b>	12%
<b>Agglomération de Longueuil</b>	31,700	8,260	<b>39,960</b>	14%	26,400	8,430	550	13,700	<b>49,080</b>	11%
<b>Couronne Nord</b>	57,500	12,800	<b>70,300</b>	25%	56,300	12,790	700	3,900	<b>73,690</b>	16%
<b>Couronne Sud</b>	50,000	10,180	<b>60,180</b>	22%	47,200	10,140	620	5,400	<b>63,360</b>	14%
<b>CMM</b>	<b>217,100</b>	<b>60,050</b>	<b>277,150</b>	<b>100%</b>	<b>289,400</b>	<b>62,180</b>	<b>5,420</b>	<b>104,300</b>	<b>461,300</b>	<b>100%</b>

Source : Estimations de Groupe Altus.

<sup>1</sup> MR : Mises en chantier résidentielles. Basé sur 1,19 mise en chantier par ménage créé

<sup>2</sup> À noter que le scénario de référence est basé sur la mise à jour de l'ISQ de 2021. L'ISQ explique que mise à jour de 2022 permet mieux refléter les tendances récentes de déplacements entre les régions et de refléter le contexte postpandémique en matière de préférence résidentielle. Cependant, nous croyons que cette perte d'attractivité est conjoncturelle.

# La clé pour assurer un rééquilibrage responsable

Jusqu'à récemment, l'accessibilité à une offre suffisante et diversifiée de logements était un avantage concurrentiel important contribuant à l'attractivité du Grand Montréal. Il faut rétablir cet avantage. Un scénario de construction annuelle soutenue de 23 100 logements par année pendant 20 ans permettrait d'y arriver.

Cela étant dit, dans un contexte de décarbonation de notre économie, le scénario de construction résidentielle doit mener à un développement responsable du territoire. Il faut limiter l'empreinte carbone de cette urbanisation. Cela exigera une nouvelle approche de la recherche de densité.

Nous préconisons une densification que nous qualifierons d'« intelligente », qui consiste à occuper le territoire de façon cohérente avec nos objectifs collectifs de décarbonation de l'économie et d'investissements dans des milieux de vie adaptés au territoire urbain. Cette approche permet des économies d'échelle en matière d'infrastructures et d'équipements collectifs.

Lorsque cette approche cible des milieux déjà développés, la venue de nouveaux résidents augmente la masse critique de citoyens et permet d'améliorer la desserte de services et de commerces de proximité. Elle permet également de réduire les coûts de l'habitation : le coût de réalisation d'un logement est en effet moins élevé pour un édifice multiplexe qu'un édifice multifamilial<sup>1</sup>.

La densité s'impose aussi dans le contexte d'une plus grande rareté des terrains. Les logements à construire doivent se faire de manière à protéger nos milieux naturels et à optimiser l'utilisation des terrains.

**Une densification intelligente du territoire augmente le volume de logements disponibles et réduit les coûts moyens de construction. C'est la meilleure approche pour assurer un rééquilibrage responsable du marché de l'habitation et permettre à plus de Montréalais de se loger à moindre coût.**

## Densification intelligente



## Étalement urbain



<sup>1</sup> Baca, Alex, et coll. « "Gentle" density can save our neighborhoods », Brookings (site internet Brookings.edu), décembre 2019

# La densification intelligente, alliée de l'abordabilité

La densification permet d'augmenter plus rapidement l'offre, laquelle freine le déclin de l'abordabilité résidentielle.

La densification permet une plus grande mixité des usages, notamment des services de proximité. Elle occasionne des économies directes et indirectes, tel qu'au niveau du temps utilisé pour les déplacements, le mode de déplacement utilisé, l'impact sur l'environnement, l'approvisionnement en eau, la gestion des eaux usées, la desserte et approvisionnement en électricité, les superficies de voirie à entretenir/construire par habitant, etc.

L'étalement urbain et la faible densification renchérit les investissements du fait de distances plus longues à parcourir et à équiper.

La densité génère des économies d'échelle. Selon une étude réalisée en Lausanne (2010), à partir des coûts réels, les coûts par habitant peuvent être de deux à trois fois plus élevés en zones peu denses qu'en zones denses<sup>1</sup>.

## Densification intelligente



## Étalement urbain



<sup>1</sup> Jalin, Sylvi, *Étalement urbain, faibles densités et coûts de développement. Introduction. Flux, vol-79-80 volume 10, 2010*

## Principes de densification intelligente

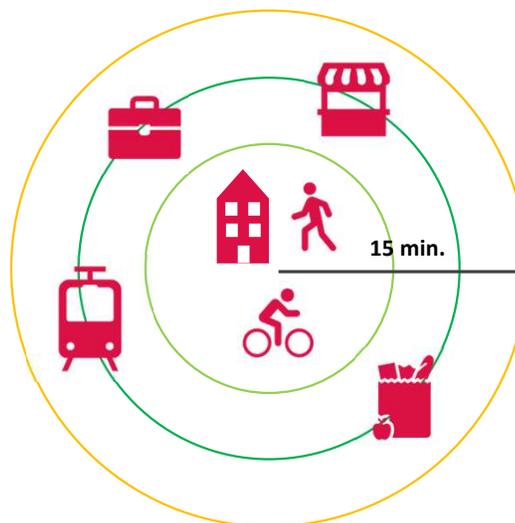


# Caractéristiques de la densité intelligente

Une densification intelligente du territoire est avant tout une densification bien localisée, soit à proximité des accès au transport collectif. Idéalement, elle correspond également à l'endroit où la demande (pour y vivre et y travailler) est la plus importante. En plus d'une bonne localisation, la densification intelligente du territoire se caractérise par un aménagement soigné, qui favorise des milieux de vie attrayants, sécuritaires et pouvant offrir, à 15 minutes de marche ou de vélo, un accès aux principaux services et commerces nécessaires à la vie quotidienne. C'est ce qu'on appelle la « ville du quart d'heure ».

Les lieux propices à la densification sont généralement situés aux abords ou à l'intérieur de milieux de vie existants. Pour cette raison, il est nécessaire d'adapter l'intensification de la densification en fonction du caractère de ces différents milieux. Cette adaptation nécessaire doit toutefois concerner une masse critique de résidents et d'usagers suffisante pour assurer la desserte de commerces et de services souhaitée.

**Pour un milieu de vie complet, sécuritaire, favorable aux déplacements actifs, à l'animation des espaces publics et au transport collectif, les récentes recherches de l'ONU-Habitat concluent qu'il faut avoir minimalement 15 000 personnes par kilomètre carré<sup>1</sup>.**



 **15 000 résidents par km<sup>2</sup>**

=

Milieu de vie dynamique et prospère

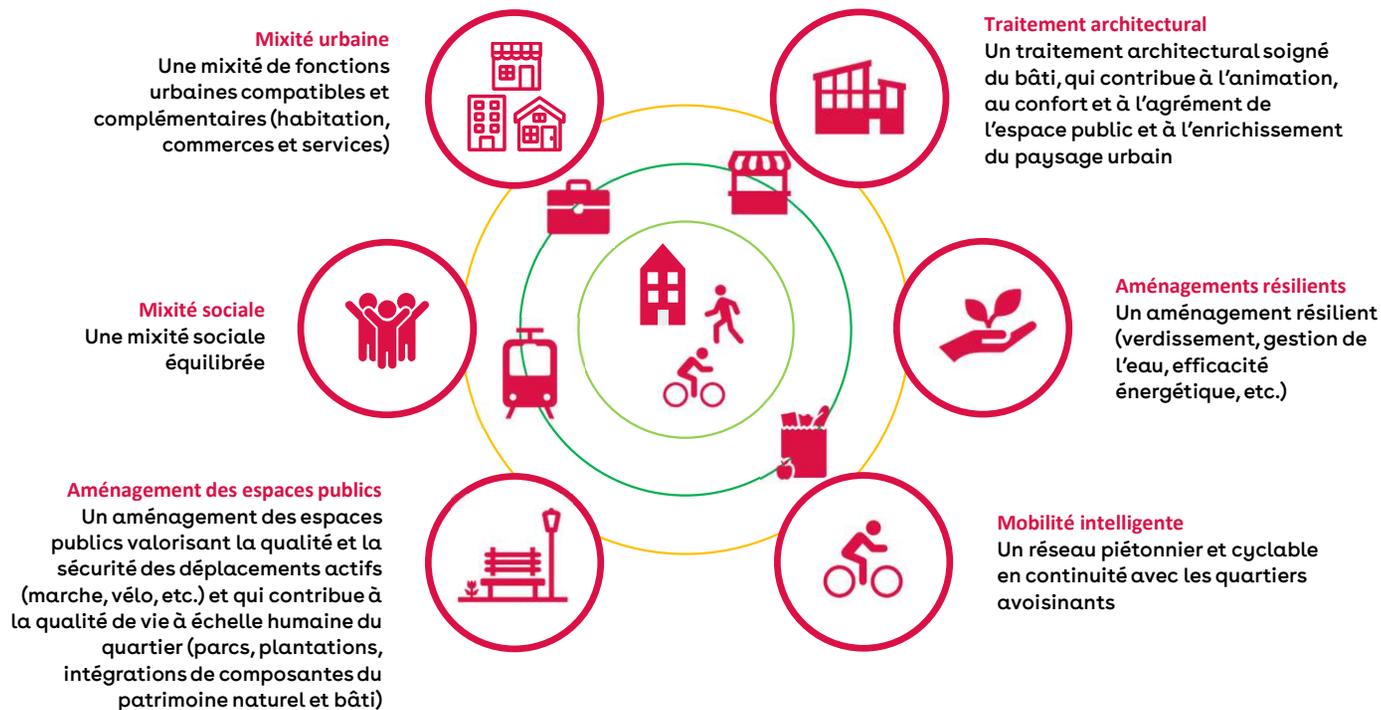
Desserte intéressante de commerces et de services

Infrastructures de transport collectif

<sup>1</sup> ONU-Habitat, *Effectiveness of planning law in land-rich developed countries, Urban legal case studies, volume 10, 2020*

# Principes d'aménagement pour une densité intelligente

La densification intelligente doit aussi être réalisée en respectant des principes d'aménagement assurant la qualité des milieux de vie existants et futurs. En considération des orientations d'aménagement de la CMM et de la littérature portant sur la densification intelligente<sup>1</sup>, six grands principes d'aménagement sont proposés pour orienter la densification du territoire du Grand Montréal, soit :



<sup>1</sup> Voir Bibliographie sur la densité intelligente et responsable en annexe 1.

# La densification permet de réduire les impacts néfastes de l'étalement urbain sur l'environnement



## Densifier pour lutter contre les changements climatiques

Au fil des ans, un consensus s'est établi : la réduction de l'étalement urbain est nécessaire pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

L'aménagement du territoire est un outil transversal d'une grande utilité pour lutter contre les changements climatiques, et la densification près des zones TOD est donc une solution d'aménagement durable efficace. Les avantages environnementaux de la densification comme mode de développement sont non négligeables.

De l'autre côté, les écueils de l'étalement urbain sont maintenant bien connus : la destruction des milieux agricoles et humides ainsi que la dépendance à l'auto-solo sont les principales causes de la dégradation environnementale au Québec. Il faut planifier l'aménagement urbain de manière à réduire les déplacements en automobile. En 2023, les plus récentes données confirment que les émissions de GES de l'île de Montréal augmentent depuis 2016, à l'exception de l'année pandémique de 2020.

La densification du territoire doit ainsi s'inscrire dans une stratégie globale d'aménagement du territoire où les zones de densité sont à proximité des infrastructures de transport en commun.



# La mixité sociale des nouveaux milieux de vie favorise le dynamisme et la cohésion de ses résidents, travailleurs et autres usagers



## Mixité sociale et urbaine

Un milieu de vie inclusif permet aux personnes ayant un revenu modeste de se rapprocher de leur lieu de travail et offre la possibilité aux différents groupes sociaux de tisser des liens. En étant plus équitables, les nouveaux milieux de vie denses et animés sont plus acceptables socialement. Cela dit, considérant que les nouveaux logements sont par définition plus dispendieux, cette mixité sociale requiert impérativement des investissements publics pour soutenir la construction de logements sociaux et abordables.

De même, la mixité urbaine, qui se caractérise par l'association d'activités compatibles comme l'habitation, les commerces de proximité, les bureaux ou les services divers, assure l'animation et la présence humaine dans les milieux de vie. Cette diversité urbaine est considérée comme étant l'un des premiers facteurs favorisant la qualité de vie des usagers et résidents d'un quartier. Elle est à la base du concept de la « ville du quart d'heure », qui s'appuie sur le principe d'accès à pied, à vélo ou en transport collectif pour l'ensemble des besoins de la vie quotidienne, incluant les écoles, les services de santé, les commerces et les loisirs.

L'idée n'est pas d'évacuer l'usage de l'automobile individuelle, mais d'en réduire la dépendance et d'offrir des alternatives de transport collectif et actif.



1. Coopérative La Montagne Verte, FHCQ, 2023.



2. Esplanade Cartier, Prével, 2023.



3. Canoë, Rachel Julien, 2023.



4. Technopôle Angus, Provencher Roy, 2023.

# Des espaces publics piétonniers bien aménagés stimulent la convivialité d'une ville



Espace public valorisant, résilient et en continuité

Il est toujours plus stimulant et valorisant de marcher sur un large trottoir bordé de bâtiments aux multiples accès piétonniers que sur un trottoir bordé de part et d'autre de stationnements extérieurs hors rue et de larges voies rapides de circulation automobile (le « syndrome du boulevard Taschereau »).

Les conditions habituellement reconnues<sup>1</sup> pour stimuler la marche dans un milieu de vie sont fondées sur la relation étroite entre la densité, la mixité et l'accessibilité aux différentes occupations du sol<sup>2</sup>, soit notamment :

- La continuité du bâti bordant les parcours piétonniers;
- La relation dynamique du bâti avec la rue (multiplicité des accès sur rue de commerces et de logements situés en rez-de-chaussée);
- La qualité des surfaces de marche;
- La connexion des parcours piétonniers et cyclables avec les quartiers environnants.

En plus du confort qu'il procure pour les piétons, ce type d'aménagement offre plus de sécurité grâce à la multiplication des ouvertures (portes et fenêtres) qui assure une présence humaine et une autosurveillance du domaine public, et offre un meilleur accès au reste de la ville.

Le développement des nouveaux milieux de vie doit s'appuyer sur une stratégie d'aménagement résiliente face aux enjeux de la crise climatique. Les projets de densification intelligente du territoire doivent permettre

- de réduire les émissions de gaz à effet de serre;
- d'augmenter la performance énergétique des projets immobiliers;
- d'aménager les espaces libres en utilisant des méthodes éprouvées de résilience urbaine.



5. Esplanade Cartier, Prével, 2023.



6. Place Simon-Valois, Ville de Montréal, 2018.

<sup>1</sup> Dovey, Kim, Pafka, Elek. What is walkability? The Urban DMA, journal.sagepub.com, Volume 57, janvier 2020

<sup>2</sup> Density, mix and access (DMA)

# Des stratégies de design doivent être mises de l'avant afin d'atténuer la répétition et la monotonie des constructions



## Un traitement architectural porteur

Pour les grands projets de densification, le plus grand défi architectural consiste généralement à éviter la répétition et la monotonie des constructions. Pour les bâtiments ayant un gabarit important, il est toujours possible de fragmenter la volumétrie et d'assurer une composition articulée. Également, quand cela est possible, la conservation et l'intégration de bâtiments plus anciens permettent d'assurer une plus riche diversité urbaine.

La largeur de la rue peut constituer une référence utile afin de déterminer les hauteurs de construction dans un projet de densification. Comme c'est le cas à Paris depuis plus de cent ans, ainsi que dans de nombreuses autres villes, la hauteur moyenne du bâti peut correspondre à la largeur de la rue et offrir ainsi une échelle facilement perceptible depuis le sol. Selon ce principe de design, une rue de 20 m de large pourra être bordée d'un bâti de six à sept étages. Toutefois, afin d'éviter la monotonie et la banalisation des constructions, une certaine variété dans la volumétrie demeure souhaitable.



7. Décoder la densité, Ville de Montréal, 2020.



8. 333 rue Sherbrooke E., Decasult, 2020.



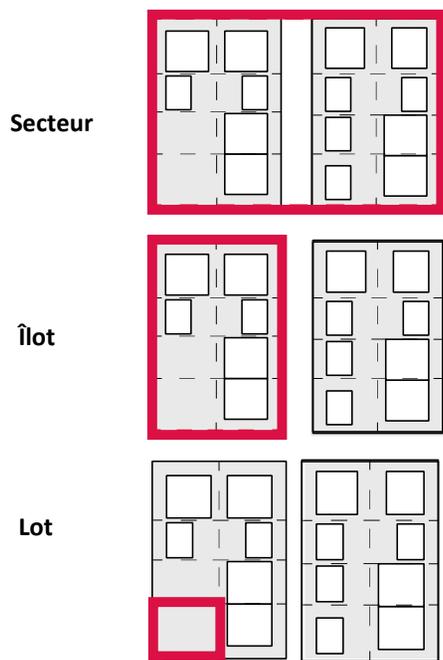
9. Quartier des lumières, Groupe Mach inc., 2023.



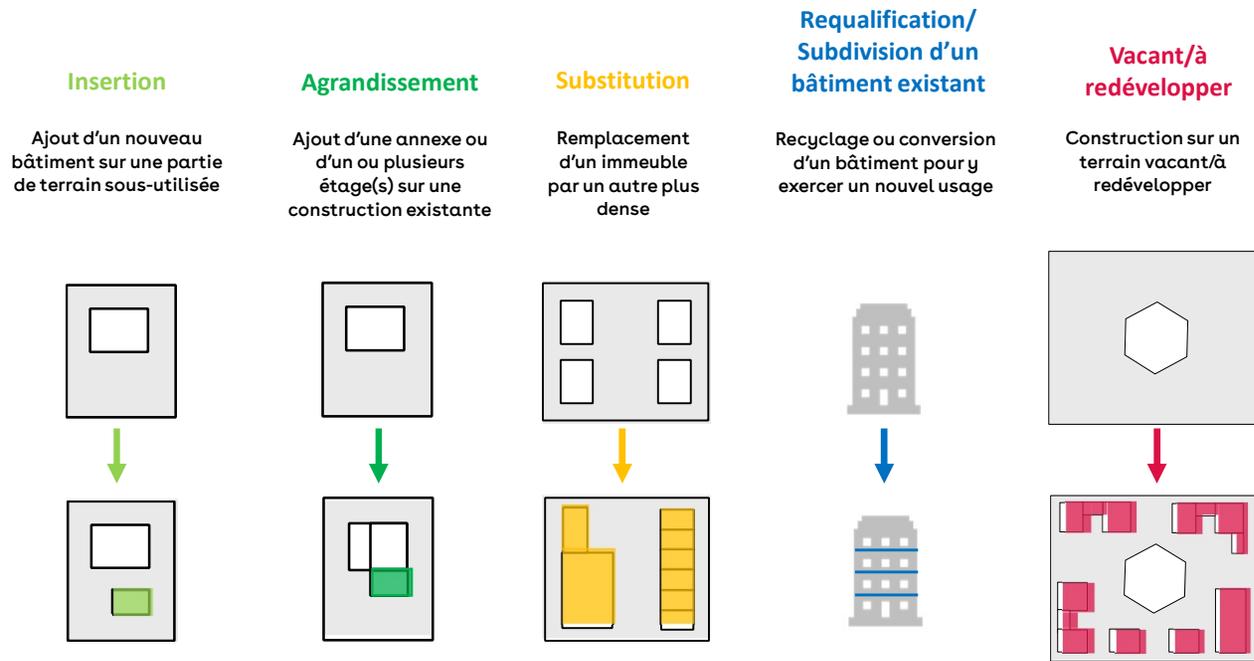
10. Complexe résidentiel, First Capital, 2023.

# Opportunités de densification intelligente

## Échelles des projets de densification



## Types de densification



# Exemples de densification intelligente

Faible/moyenne densité



## 1. Cité Midtown : Montréal, Saint-Laurent

Cité Midtown est un quartier LEED-AQ de plus de 5,2 hectares. Il est composé d'immeubles de taille moyenne et de maisons de ville, de services et de commodités. Le projet a été planifié dans l'ambition d'en faire une « communauté complète », priorisant les déplacements piétons. Le stationnement y est souterrain.

Le projet comporte une rue partagée, un parc de près d'un hectare, une piscine extérieure et des « paysages comestibles ». Un des immeubles est d'ailleurs dédié aux logements abordables.

### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 29 000
- Log./ha (brut) : ≈ 145
- COS moyen (net) : ≈ 2,30

### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité des fonctions
- Mixité sociale



11. Cité Midtown, Urban Capital, 2023.



12. Cité Midtown, Urban Capital, 2023.

## 2. Faubourg Boisbriand : Boisbriand

Faubourg Boisbriand est un quartier localisé dans le cadran nord-est des autoroutes 15 et 640, et dont le plan d'aménagement est certifié LEED-ND. Ce projet de 240 hectares se démarque par la présence de trois grands pôles : commercial, résidentiel et industriel. Les fondements de ce site reposent sur le développement durable. On y retrouve principalement des bâtiments de moyenne et de grande taille dont la typologie varie en fonction de l'usage.

L'ensemble des fonctions urbaines y sont présentes, notamment des commerces de proximité, des résidences pour aînés, des industries ainsi qu'un grand parc central.

### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 22 150
- Log./ha (brut) : ≈ 110
- COS moyen (net) : ≈ 1,80

### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité sociale
- Mixité des fonctions
- Mobilité intelligente



13. Faubourg Boisbriand, Empero, 2017.



14. Faubourg Boisbriand, Empero, 2017.

# Exemples de densification intelligente

Moyenne/haute densité



## 1. Esplanade Cartier : Montréal, Ville-Marie

Totalisant près de 2 000 logements, l'Esplanade Cartier est un projet de haute densité aux abords du pont Jacques-Cartier qui s'inspire des meilleures pratiques de développement durable. Misant sur la diversité des fonctions, sur la mixité sociale, ainsi que sur la mise en valeur du transport actif et collectif, ce quartier est dynamique sur plusieurs points.

Développé selon les grandes orientations du PPU des Faubourgs, on y retrouve des bâtiments dont la hauteur varie entre 45 et 80 mètres. Plusieurs rues sont piétonnes et l'échelle humaine est centrale à ce projet.

### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 70 000
- Log./ha (brut) : ≈ 350
- COS moyen (net) : ≈ 5,60

### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité des fonctions
- Mixité sociale
- Mobilité intelligente



15. Esplanade Cartier, Prével, 2023.



16. Esplanade Cartier, Prével, 2023.

## 2. La Croisée urbaine : Terrebonne

La Croisée urbaine est un projet de développement de moyenne densité pour un quartier de type TOD présentant une densité et une mixité de fonctions dans le rayon de 1 km autour de la nouvelle gare du train de l'Est de Terrebonne, à l'angle des autoroutes 640 et 40. Le projet est ainsi conçu à la fois à proximité d'un équipement de transport et d'un pôle civique constitué d'une école primaire, d'un grand gymnase double, d'un centre communautaire et d'une bibliothèque.

Ce milieu de vie complet propose des composantes résidentielles et commerciales variées et adaptées à toutes les étapes de la vie.

### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 35 000
- Log./ha (brut) : ≈ 175
- COS moyen (net) : ≈ 2,80

### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité sociale
- Mixité des fonctions
- Mobilité intelligente



17. La Croisée Urbaine, Fahey et associés, 2020.



18. La Croisée Urbaine, Fahey et associés, 2020.

# Exemples de densification intelligente

Moyenne/haute densité



## 1. Le Triangle : Montréal, CDN-NDG

Le Triangle est un projet de développement formant un triangle d'une superficie approximative de 40 hectares, localisé dans l'aire TOD de la station de métro Namur. Celui-ci est orienté vers quatre principaux volets : le développement immobilier, la mise à niveau des infrastructures, le réaménagement du domaine public, ainsi que l'ajout d'espaces verts et d'équipements publics.

Ce projet comprend l'implantation de plusieurs logements sociaux et communautaires, de commerces de proximité, ainsi que plusieurs liens de transport actif et collectif.

### En termes de densité

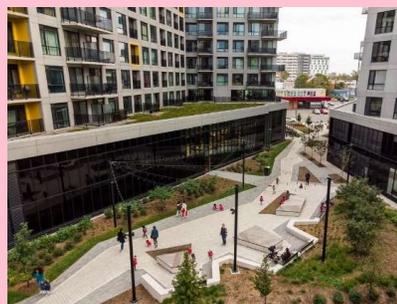
- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 75 000
- Log./ha (brut) : ≈ 375
- COS moyen (net) : ≈ 6,00

### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité des fonctions
- Mixité sociale



23. Le Triangle, Ville de Montréal, n.d.



24. Le Triangle, Ville de Montréal, n.d.

## 2. Solar : Brossard

Solar est un projet de 2 500 unités d'habitation qui est développé selon les principes d'une aire TOD. Non seulement il est directement connecté à la station Du Quartier du REM, mais plusieurs liens cyclables sont prévus à même le site, faisant en sorte d'accorder une grande importance aux transports actifs et collectifs. On y retrouve plusieurs fonctions : des commerces, des bureaux, ainsi qu'un parc immobilier de haute densité. De plus, tous les bâtiments du site sont localisés à moins de 400 mètres d'un parc ou d'un espace vert. D'ailleurs, un parc central d'une superficie de 12 000 m<sup>2</sup> est prévu.

Il s'agit donc d'un véritable quartier à échelle humaine visant la création d'un milieu de vie complet axé sur la convivialité des lieux.

### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 38 000
- Log./ha (brut) : ≈ 190
- COS moyen (net) : ≈ 2,90

### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité sociale
- Mixité des fonctions
- Mobilité intelligente



25. Solar Uniquartier, Devimco Immobilier Inc., 2023.



26. Solar Uniquartier, Devimco Immobilier Inc., 2023.

# Exemples de densification intelligente

## Haute densité



### 1. Odea : Montréal, Ville-Marie

Le projet Odea marque distinctement l'entrée de ville depuis le boulevard Robert-Bourassa et il est développé selon les principes d'une certification Leed Argent. Ce projet de haute densité est composé d'environ 435 unités d'habitation et de plusieurs autres fonctions localisées au rez-de-chaussée qui contribueront grandement à la vitalité commerciale, sociale et culturelle du milieu d'insertion.

De plus, ce projet est porteur d'une vision inclusive puisque son architecture rappelle symboliquement les traditions de la communauté crie et favorise les lieux d'échange en ouvrant sa cour intérieure au public.

#### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 180 000
- Log./ha (brut) : ≈ 900
- COS moyen (net) : ≈ 9,00

#### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Traitement architectural
- Aménagements résilients
- Mixité des fonctions
- Mixité sociale



19. ODEA, DevMcGill, 2021.



20. ODEA, DevMcGill, 2021.

### 2. Sir Charles : Centre-ville de Longueuil

Le projet Sir Charles est le plus grand projet immobilier de l'histoire de Longueuil. D'une superficie totale de 150 000 m<sup>2</sup>, Sir Charles est un projet de développement résidentiel de haute densité dont la conception est basée sur les principes d'une aire TOD. Les modes de transports collectifs et actifs sont donc des éléments centraux de ce projet. Celui-ci prévoit l'implantation de 4 bâtiments localisés directement au-dessus de la station de métro Longueuil, soit 1 200 logements.

La mixité des fonctions est mise de l'avant par l'implantation de plusieurs commerces et services de proximité destinés à répondre aux besoins courants de la population.

#### En termes de densité

- Personne/km<sup>2</sup> (brut) : ≈ 200 000
- Log./ha (brut) : ≈ 1 000
- COS moyen (net) : ≈ 10,15

#### Les principes d'aménagement

- Aménagement des espaces publics
- Aménagements résilients
- Mixité sociale
- Mixité des fonctions
- Mobilité intelligente



21. Sir Charles, Devimco Immobilier inc., 2023.



22. Sir Charles, Devimco Immobilier inc., 2023.

## S'inspirer des projets d'ici et d'ailleurs

Au Québec, nous avons développé une expertise et des compétences remarquables en matière de génie, d'architecture et d'aménagement urbain. Les exemples concrets que nous avons présentés démontrent que nous avons les capacités pour construire des milieux de vie complets et denses.

Il est toutefois essentiel de continuer à nous inspirer de ce qui se construit à l'international. Chaque région du monde a ses propres défis et solutions en matière d'urbanisme, et en nous ouvrant à ces idées, nous pouvons enrichir notre approche et développer de nouvelles pratiques novatrices.

Par exemple, nous pouvons nous tourner vers les pays européens et du Royaume-Uni, connus pour leur expertise en matière de design urbain durable. Leurs quartiers densifiés intègrent souvent des espaces verts, des pistes cyclables et des transports en commun efficaces, favorisant ainsi la mobilité douce et réduisant l'empreinte carbone.



Bo01 à Malmö, 2012



Hammarby Sjöstad à Stockholm, 2016.



Greenford quay à Londres, Ivanhoë Cambridge, 2019.

## Localisation prioritaire de densification



# La localisation prioritaire de densification

## Les aires TOD

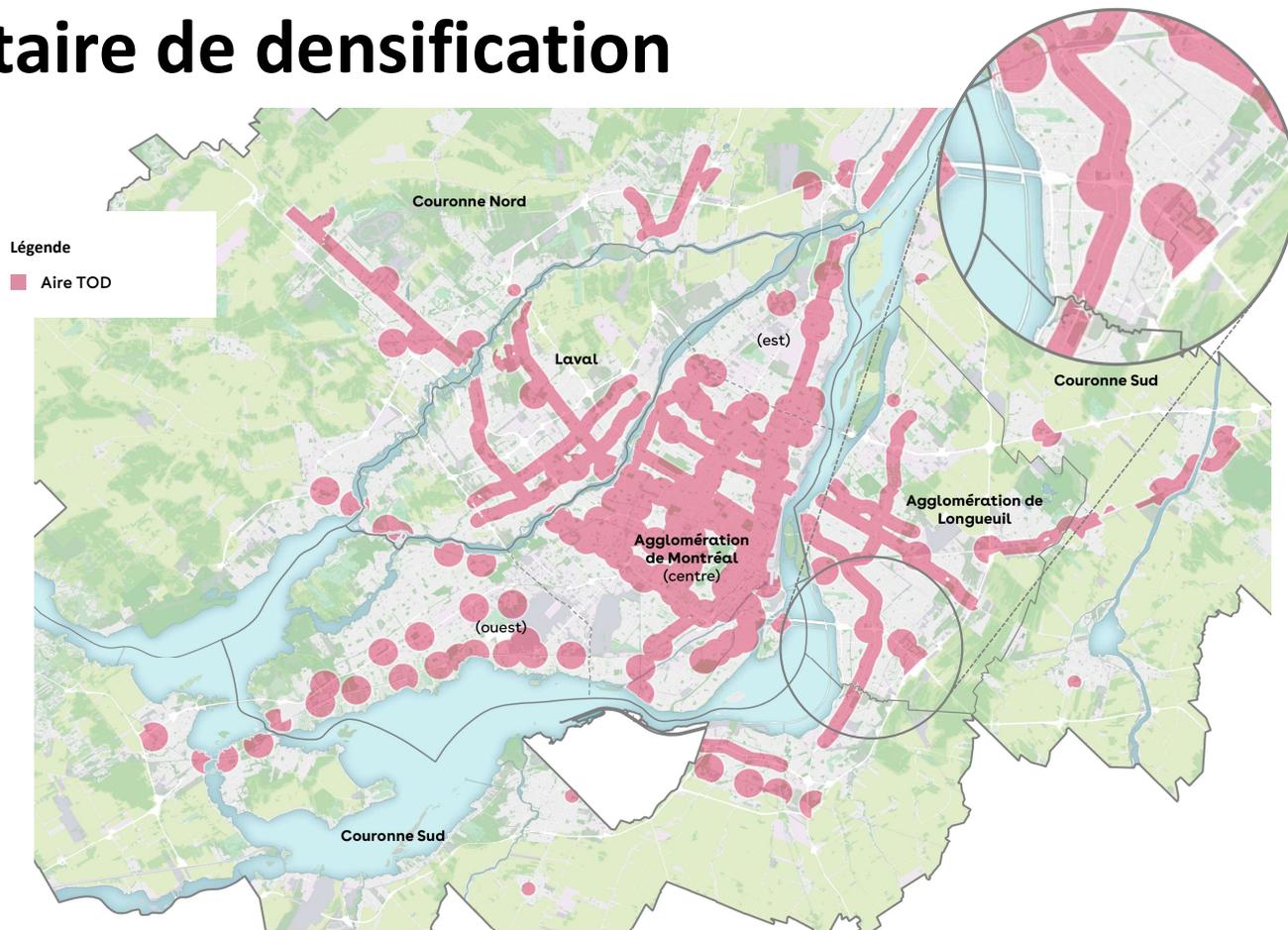
Les aires TOD sont basées sur le modèle urbain de densification préconisé par la CMM dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ces TOD incluent les corridors de transport collectif structurants. Afin que la densification se fasse au bon endroit, il est recommandé d'y localiser au moins 80 % des logements à construire.

Cette priorisation s'impose non seulement pour les raisons déjà mentionnées, mais également en vue de rentabiliser les investissements massifs effectués dans le transport en commun lourd. Après avoir investi plus de 550 millions de dollars pour le SRB Pie-IX, au moins 6,4 milliards de dollars dans le prolongement de la ligne bleue du métro et 7 milliards de dollars pour le REM, il est important de s'assurer que l'accès à ces infrastructures s'adresse au plus grand nombre possible de résidents et d'utilisateurs.

En se basant sur nos estimations de la demande cela représenterait la construction de 18 480 logements par année en aires TOD et 4 620 logements hors TOD.

Facteurs utilisés pour l'identification des seuils (voir pages suivantes) :

Forme urbaine    Infrastructure de transport    Milieu de vie complets établis



Source : CMM et La Presse (projet structurant de l'Est), adapté par Fahey et associés inc. en mai 2023.

Les aires TOD et les corridors structurants

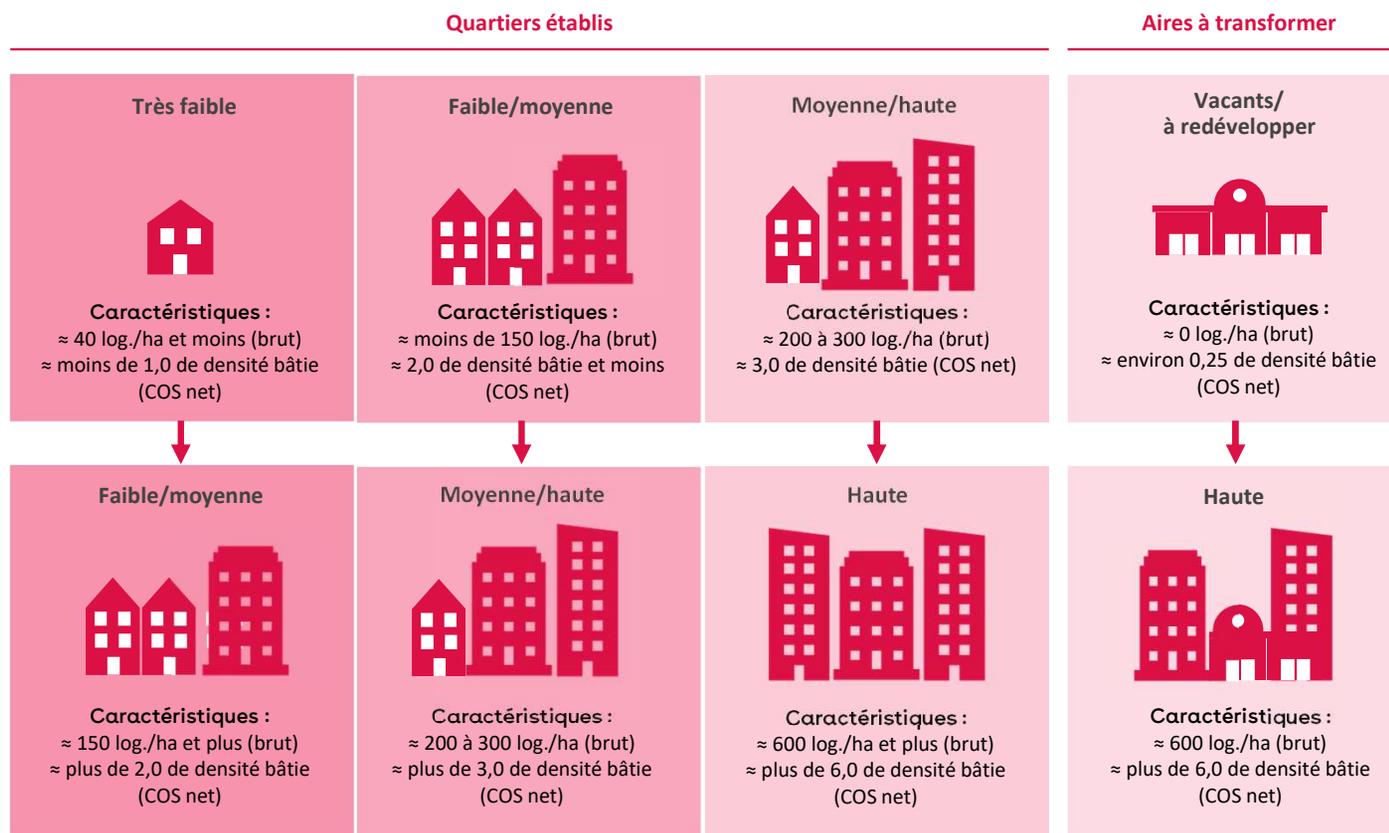
# La densification visée en fonction du milieu d'accueil

## Les milieux d'accueil

Tout projet de densification doit tenir compte du milieu de vie existant dans lequel il s'insère afin d'assurer son intégration harmonieuse. À cet effet, les quartiers établis et les aires à transformer doivent faire l'objet d'objectifs de densification appropriés.

## Les niveaux de densification visés

En fonction du milieu d'accueil et afin de favoriser la mise en œuvre des principes de la densification intelligente, de nouveaux seuils de densité doivent être visés pour les futurs projets d'habitation.



# Les seuils minimaux pour une densification intelligente

## Les seuils de densité des aires TOD et stratégiques

Afin d'assurer la densification optimale du territoire en localisant 80 % des futurs logements dans les 20 prochaines années à l'intérieur des aires TOD et stratégiques, les seuils de densité présentés ci-contre sont proposés. Ces seuils de densité ont été élaborés en fonction du contexte de chaque aire et corridor identifié dans le PMAD (se référer à la méthodologie incluse à l'annexe 3).

Ces seuils visent à répondre aux projections de la demande à l'horizon 2041 et prennent en compte que :

80 % des nouveaux logements sur l'ensemble du territoire de la CMM doivent être concentrés à l'intérieur des aires TOD et stratégiques.

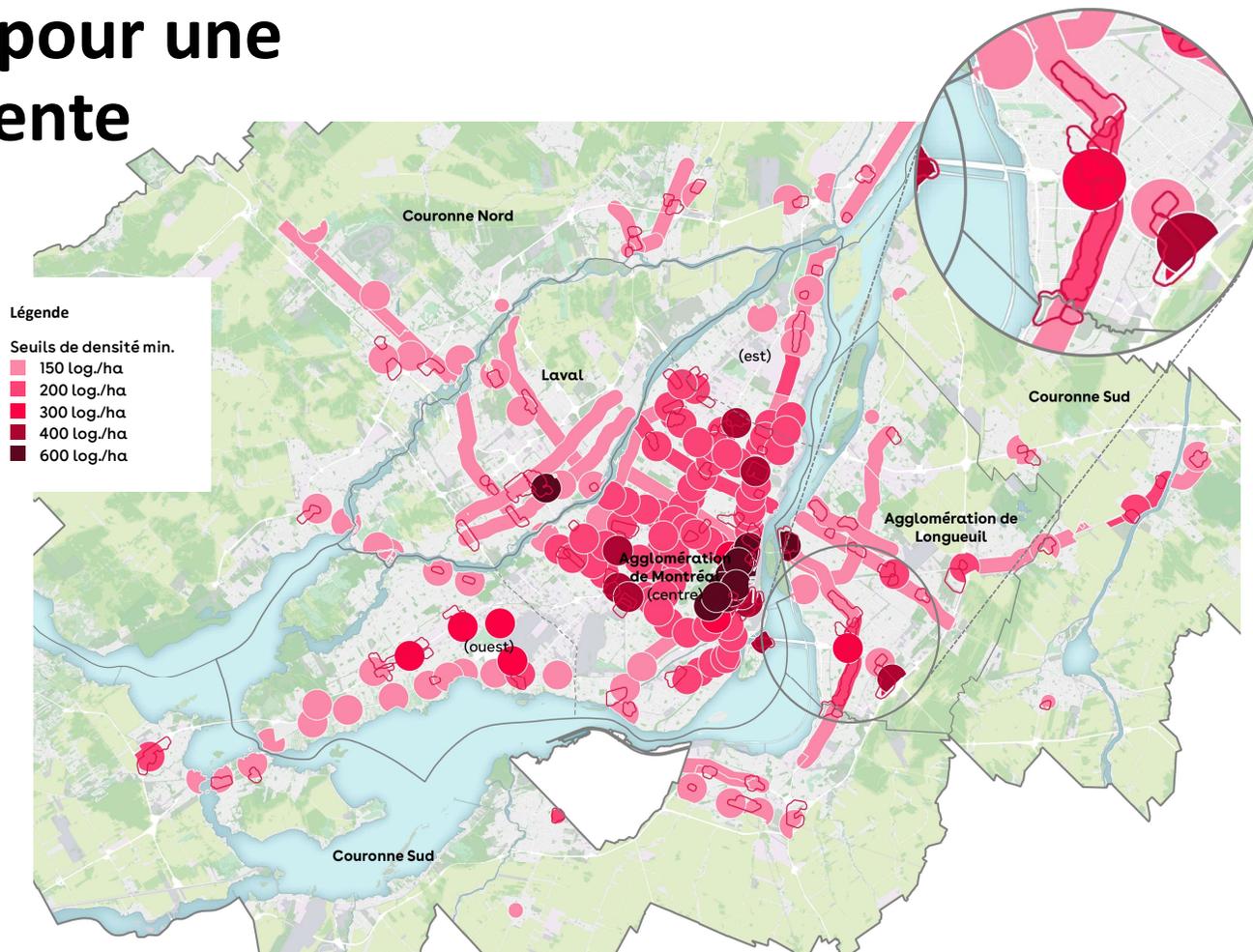


Les aires stratégiques sont de grands espaces vacants ou à redévelopper à l'intérieur des aires TOD.



Les aires TOD sont fixées en fonction de la présence d'un point d'accès au transport collectif structurant.

20 % des nouveaux logements résiduels pourront de cette façon être localisés à l'extérieur des aires TOD sur l'ensemble du territoire de la CMM en fonction de l'évolution générale du tissu urbain.



Les seuils de densité minimaux des aires TOD et corridors structurants

# Capacité d'accueil du territoire métropolitain

Un potentiel tributaire d'une densification intelligente

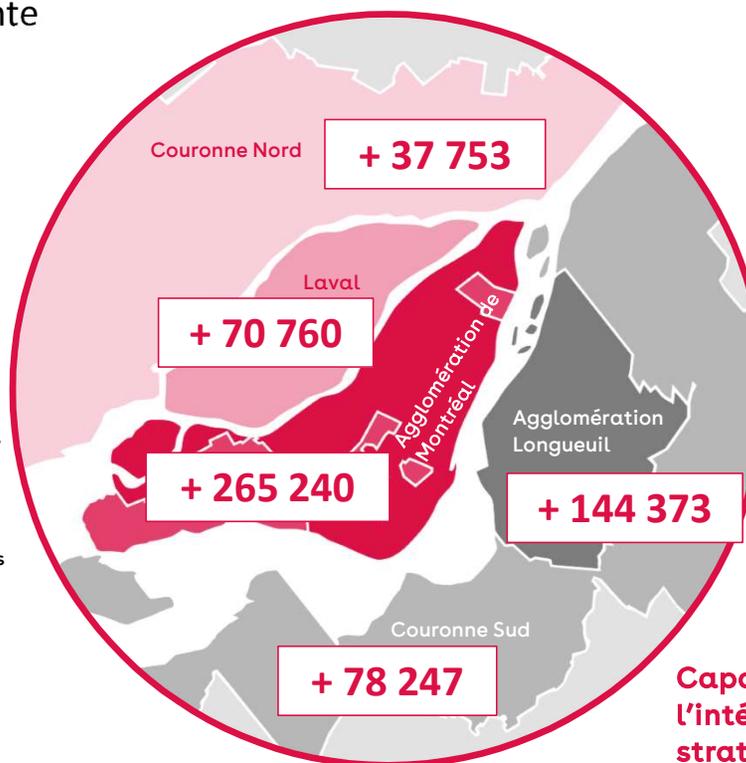
## Capacité d'accueil

La capacité d'accueil totale de nouveaux logements dans les aires TOD et stratégiques de l'ensemble de la CMM est d'environ 596 373 logements, et ce, **si les seuils de densité minimaux proposés sont bel et bien appliqués.**

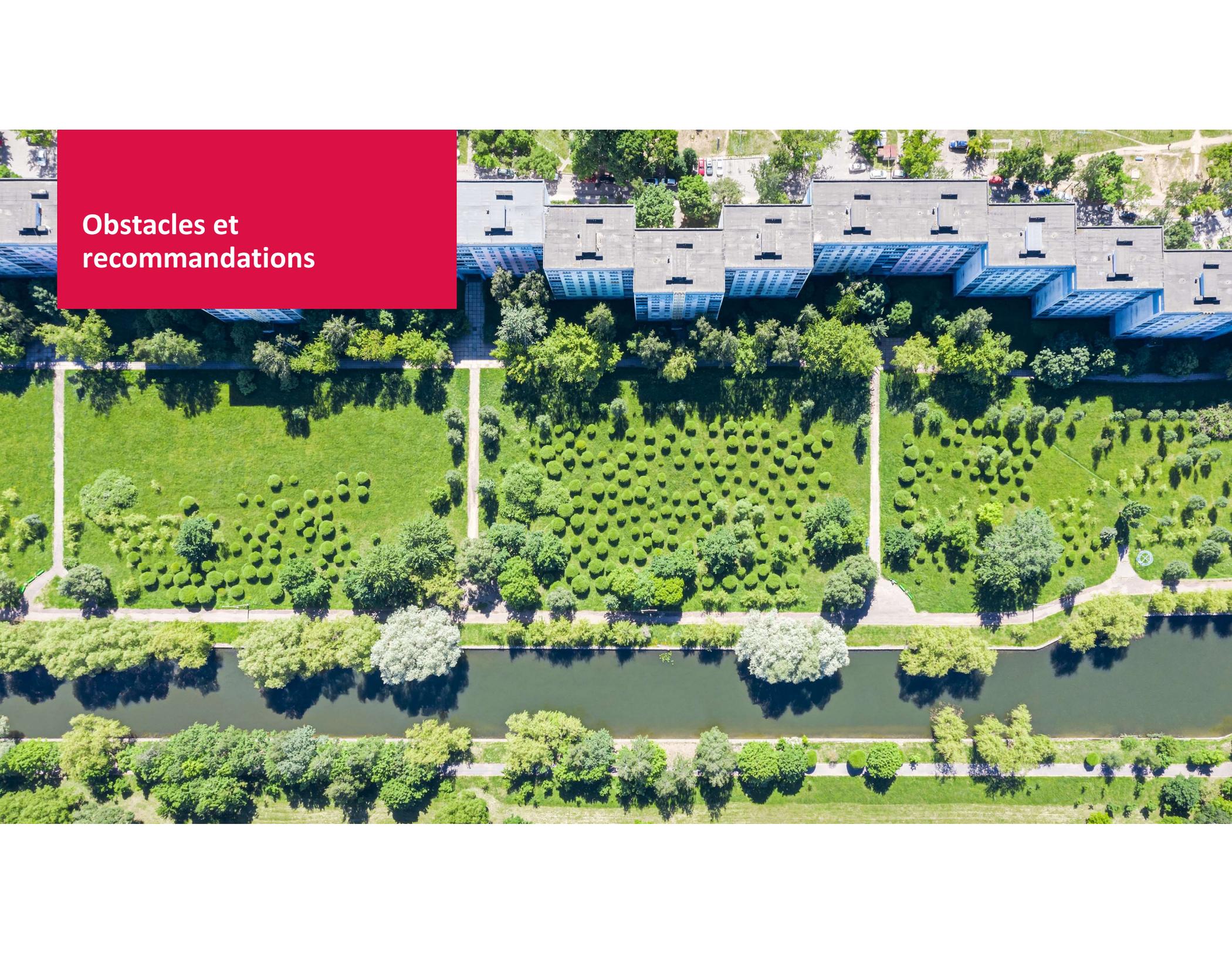
**Ce scénario est d'ailleurs élaboré en fonction du contexte actuel. Ne pas augmenter les seuils de densité dans les aires TOD et stratégiques mènerait indéniablement à une baisse de la capacité d'accueil et d'une réduction du nombre d'espaces disponibles propices à la densification.**

Afin de voir à l'adéquation entre la capacité d'accueil du territoire et les projections relatives aux besoins en nouveaux logements d'ici 2041, environ 65% de la capacité d'accueil disponible à l'intérieur des aires TOD et stratégiques devra faire l'objet de mises en chantier (se référer à l'annexe 3).

En développant 65% de la capacité d'accueil des aires TOD et stratégiques et en ajoutant les mises en chantier théoriques à l'extérieur de celles-ci, soit en fonction de l'évolution générale du tissu urbain, l'objectif de 461 300 nouveaux logements à l'horizon de 2041 sera atteint. Il est également important de s'assurer que d'autres espaces permettront de répondre aux besoins en nouveaux logements suite à l'horizon de 2041. 35% de la capacité d'accueil à l'intérieur de des aires TOD et stratégiques demeureront disponibles pour les années suivantes.



**Capacité d'accueil totale à l'intérieur des aires TOD et stratégiques de la CMM : + 596 373**

An aerial photograph of a modern architectural complex. The building features a series of interconnected volumes with a grey facade and blue-tinted glass panels. A large, central courtyard is filled with greenery, including numerous rounded, topiary-style bushes and various trees. A river flows through the lower portion of the site, bordered by a dense line of trees. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

## Obstacles et recommandations

# Les obstacles à la densification intelligente et à l'équilibre du marché de l'habitation

Plusieurs facteurs font obstacle à la densification intelligente du territoire et contribuent à la dégradation de l'accessibilité résidentielle. Les pages suivantes présentent un inventaire de ces obstacles ainsi que des recommandations spécifiques pour chacun d'entre eux.

Les obstacles les plus persistants dans le temps s'apparentent à deux grandes problématiques :



**Les processus administratifs et réglementaires d'approbation de projets de construction**



**Le financement des équipements publics, incluant le logement social et les infrastructures urbaines**

Dans les deux cas, il s'agit de difficultés qui peuvent se résorber par des décisions administratives et gouvernementales. À noter qu'il n'y a cependant aucun enjeu financier lié à l'amélioration des processus administratifs et réglementaires d'approbation de projets, ce qui n'est pas le cas pour les équipements publics.

Enfin, d'autres obstacles, non moins importants, mais davantage liés à la conjoncture inflationniste ou démographique, s'ajoutent au bilan des difficultés, dont les coûts des matériaux, le manque de main-d'œuvre et les taux d'intérêt hypothécaires.



# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

## Utilisation du règlement de contrôle intérimaire

« Le contrôle intérimaire permet à une MRC, une communauté métropolitaine ou une municipalité, selon le cas, de restreindre ou de régir la réalisation de nouveaux projets de lotissement, de construction ou de nouvelles utilisations du sol lors de l'élaboration, de la modification ou de la révision des outils de planification, c'est-à-dire le schéma d'aménagement et de développement ou le plan d'urbanisme »<sup>3</sup>.

**1. Fixer des seuils de densité minimaux pour les aires TOD et stratégiques, tels que ceux identifiés dans le présent rapport (voir carte p.39) et permettant la réalisation de 23 100 logements par année jusqu'en 2041.**

La stratégie de densification proposée, permettant de rétablir l'équilibre du marché résidentiel d'ici 20 ans, ne pourrait pas se réaliser dans le cadre du processus de planification actuel, et ce, même si la CMM décidait d'augmenter les seuils de densité du PMAD. En effet, en raison des étapes prescrites par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le PMAD révisé entrera en vigueur au plus tôt à la fin de 2025. Considérant que les MRC et agglomérations de la CMM ont un délai de deux ans pour assurer la conformité au PMAD de leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) et que, par la suite, les municipalités ont un autre délai de 2 ans pour rendre leurs outils de planification conformes au SAD, il faudra attendre le début des années 2030 avant que les critères et objectifs du PMAD révisé percolent jusque dans les plans d'urbanisme et les règlements de zonage municipaux.

**2. Appliquer les principes d'aménagement identifiés dans le présent rapport en tant qu'orientations pour l'analyse et l'approbation des projets immobiliers situés dans une aire TOD ou stratégique.**

De plus, cette estimation est extrêmement optimiste puisqu'elle suppose que les étapes de conformité des schémas d'aménagement, des plans d'urbanisme et des règlements de zonage seront effectuées beaucoup plus rapidement qu'avant<sup>1</sup>.

Sachant que la densification des aires TOD est une visée de fond du PMAD et des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire (OGAT), et que la crise climatique et la crise du logement abordable sont des enjeux prioritaires soulignés avec emphase dans la PNAAT<sup>2</sup>, il apparaît inconcevable de retarder d'une décennie la mise en œuvre d'un programme d'interventions qui s'impose dès maintenant. Pour cette raison, plusieurs recommandations visent à recourir à un mécanisme d'exception, soit le règlement de contrôle intérimaire.

**Acteur(s) interpellé(s)**  
CMM

**Objectif**  
Ne pas attendre la révision du PMAD avant de mettre en œuvre la stratégie de densification proposée.

**Priorisation**  
À appliquer dès maintenant.

**Acteur(s) interpellé(s)**  
CMM

**Objectif**  
Favoriser l'approbation et la réalisation des projets immobiliers qui correspondent aux principes de densité intelligente.

**Priorisation**  
À appliquer dès maintenant.

<sup>1</sup> CMM, *Suivi du PMAD édition 2021, Cahiers métropolitains*, n° 9, Mars 2021

<sup>2</sup> *Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, dévoilée le 6 juin 2022 par le gouvernement du Québec.*

# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

Utilisation du règlement de contrôle intérimaire

Obligation de fournir un minimum de stationnement

3. **Éliminer l'obligation de fournir un minimum de places de stationnement pour les projets situés dans une aire TOD ou stratégique.**

Un autre aspect qui contribue à hausser inutilement les coûts de construction des logements est l'obligation de fournir un minimum de places de stationnement alors que, pour diverses raisons, dont la localisation, cela ne répond pas aux besoins réels.

**Acteur(s) interpellé(s)**  
CMM

**Objectif**  
Diminuer les coûts de construction des logements.

**Priorisation**  
À appliquer dès maintenant.

La densification douce des milieux de faible densité

4. **Autoriser de plein droit au moins deux logements par propriété dont le zonage permet l'habitation dans une aire TOD ou stratégique.**

Dans les aires TOD de la CMM, plusieurs secteurs se distinguent par une très faible densité composée essentiellement de maisons unifamiliales détachées. Dans plusieurs cas, ces propriétés pourraient accueillir une seconde résidence, notamment une résidence accessoire. S'il est possible d'ajouter un logement au sous-sol, à l'étage ou dans une cour latérale ou arrière selon le potentiel disponible sur la propriété, cela permet de contribuer à augmenter l'offre résidentielle tout en conservant les caractéristiques dominantes du cadre bâti existant.

**Acteur(s) interpellé(s)**  
CMM

**Objectif**  
Augmenter l'offre résidentielle tout en conservant les caractéristiques du cadre bâti des maisons unifamiliales.

**Priorisation**  
À appliquer dès maintenant.

# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

Éviter le « pas dans ma cour » et renforcer l'acceptabilité sociale des projets, en impliquant la communauté

**5. S'engager à adopter et à appliquer les grands principes d'aménagement de la densification intelligente.**

Quel que soit l'angle sous lequel on l'aborde, la question des obstacles réglementaires à la densification est toujours liée au syndrome du « pas dans ma cour ». Malgré les avantages qu'elle comporte pour l'ensemble de la société, la densification est souvent perçue par les collectivités locales comme étant synonyme de nuisances telles que la hausse du trafic automobile, la perte d'identité ou d'ensoleillement, l'embourgeoisement ou, au contraire, la baisse des valeurs foncières.

Cette perception négative découle aussi du fait que, par le passé, plusieurs projets de densification ont effectivement été réalisés de façon irréfléchie, sans lien avec le transport collectif et sans souci d'intégration urbaine.

**Acteur(s) interpellé(s)**

Milieu immobilier

**Objectif**

Réaliser des projets immobiliers qui intègrent les principes de densification intelligente, incitant ainsi les citoyens à y habiter.

**Priorisation**

À appliquer dès maintenant.

**6. Impliquer le voisinage d'un projet, comprenant aussi bien les résidents que la société civile, dès le début de sa planification**

Par exemple en présentant les projets dans les tables de concertation locale ou en lançant des invitations pour présenter le projet préliminaire et échanger ouvertement sur les enjeux du projet. Les rencontres de voisinage devraient avoir pour effet de bonifier les projets.

**Acteur(s) interpellé(s)**

Milieu immobilier

**Objectif**

Favoriser l'adhésion des citoyens et de la société civile aux projets immobiliers.

**Priorisation**

À appliquer dès maintenant.

# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

Éviter le « pas dans ma cour »

## 7. Réviser le projet de loi 16 modifiant la LAU afin de :

- Retirer la procédure d'approbation référendaire applicable dans les aires stratégiques d'une aire TOD du Grand Montréal;
- Adapter cette même procédure pour le reste du territoire des aires TOD de façon à ce que toutes les zones touchées par une même aire TOD soient visées lors de l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un changement de zonage.

Récemment, deux grands projets de qualité ont été interrompus pour des motifs d'acceptabilité sociale. Le premier était situé dans un centre commercial à Pointe-Claire et le deuxième, dans une friche industrielle à Saint-Lambert. Dans les deux cas, il aura suffi de quelques dizaines de personnes déterminées pour convaincre les élus de bloquer la construction de plusieurs centaines de logements, incluant des parcs et des commerces de proximité, aux abords d'une station du REM, dans le premier cas, et d'une gare de train de banlieue Exo 3 dans le second. Ces deux cas montrent à quel point les outils actuels de gestion du territoire peuvent être inappropriés par rapport aux enjeux de l'équilibre du marché résidentiel et de la densification des aires TOD du Grand Montréal.

De plus, il n'est pas rare que des projets d'envergure soient soumis à de longues procédures, pouvant durer plusieurs années et qui, à terme, vont échouer à la dernière étape, soit celle de l'approbation référendaire.

Ce mécanisme, qui accorde un avantage démesuré aux résidents actuels par rapport aux résidents qui voudraient habiter le même quartier, ou par rapport à la collectivité en général, est assurément celui qui cause le plus d'incertitude dans la planification d'un projet résidentiel.

### Acteur(s) interpellé(s)

Gouvernement du Québec

### Objectif

Diminuer l'incertitude induite par la procédure d'approbation référendaire.

### Priorisation

Viser une mise en application d'ici 3 ans.

# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

Réduire les délais et incertitudes du cadre réglementaire

**8. Fixer des seuils de densité minimaux pour les aires TOD et stratégiques, tels que ceux identifiés dans le présent rapport (voir carte p.39) et permettant la réalisation de 23 100 logements par année d'ici 2041 dans le cadre des OGAT du gouvernement du Québec et du PMAD de la CMM**

À l'origine, le zonage visait à éviter la superposition d'activités incompatibles, comme l'habitation et l'industrie lourde. Mais avec le temps, il s'est complexifié au point d'être souvent obscur et difficile à comprendre, même pour les experts. Le syndrome déjà mentionné explique pourquoi, depuis l'adoption de la LAU en 1979, le zonage s'est tant complexifié, et aussi pourquoi les municipalités ont tant de mal à planifier des programmes clairs et cohérents pour la requalification de leurs friches industrielles ou commerciales et pour leurs terrains vacants.

Cela explique également pourquoi les mécanismes discrétionnaires d'approbation de projets sont de plus en plus utilisés; ceux-ci induisent des incertitudes accrues et des délais coûteux, qui sont reportés sur le prix des nouveaux logements, du moins quand le projet aboutit. Ce contexte a également pour effet de dissuader les plus petits promoteurs, qui autrement pourraient occuper une niche secondaire du marché et contribuer à améliorer l'offre résidentielle.

Depuis 2011, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) prescrit des seuils de densification minimums dans les aires TOD, mais comme on le constate dans le dernier bilan de la CMM<sup>1</sup>, ces seuils sont en grande partie dépassés.

## Acteur(s) interpellé(s)

Gouvernement du Québec et CMM

## Objectif

Planifier clairement l'aménagement et la requalification des terrains vacants à travers les outils de planification existants.

## Priorisation

Viser une mise en application d'ici 7 ans.

<sup>1</sup> CMM, Les cibles du PMAD. Bilan 2023, Cahiers métropolitains, n° 11, Mai 2023

# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

Réduire les délais et incertitudes du cadre réglementaire

**9. S'engager à accompagner les promoteurs immobiliers afin d'accélérer l'approbation des projets résidentiels situés dans une aire TOD ou stratégique**

Le moyen le plus efficace de réduire les coûts de l'habitation consiste à réduire les délais d'approbation et à clarifier les règles du jeu. « Les villes abordables sont celles où l'investissement immobilier est prévisible, stable et à faible rendement, et non celles où cela relève d'un jeu de hasard »<sup>1</sup>. Les processus doivent être mieux encadrés de manière à laisser moins de place à des décisions arbitraires et à permettre plus de prévisibilité pour les promoteurs. Les municipalités devraient s'engager à avoir des délais maximums de réponse, sans quoi on pourrait présumer que l'autorisation est accordée. Parfois, des services peuvent être silencieux pour une période de six mois à deux ans ce qui est problématique. La Ville de Montréal a récemment reconnu cette problématique, comme en témoigne son projet pilote de cellule facilitatrice, ainsi que la Ville de Laval, qui a réorganisé certains de ses services<sup>2</sup>.

**Acteur(s) interpellé(s)**  
Municipalités de la CMM

**Objectif**  
Rendre l'investissement immobilier prévisible et stable.

**Priorisation**  
À appliquer dès maintenant.

<sup>1</sup> Philippe, Shane. *The Affordable City*. Island Press. 2020 (traduction libre).

<sup>2</sup> Ville de Montréal, Des actions structurantes pour optimiser l'avancement des projets immobiliers, 22 mars 2023, <https://montreal.ca/articles/des-actions-structurantes-pour-optimiser-l'avancement-des-projets-immobiliers-45636>

# Thème 1 : Un cadre réglementaire favorisant la densification intelligente

Permettre le transfert de droits de densité

## 10. Intégrer dans la LAU un mécanisme de transfert de densité afin d'inciter la conservation et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux naturels ou bâtis.

Il est possible d'augmenter la densité dans des milieux prêts à la recevoir, comme les aires stratégiques de la CMM, tout en préservant ailleurs des zones sensibles sur le plan environnemental ou patrimonial. Cependant, il n'y a actuellement aucun incitatif pour les propriétaires à préserver leurs terrains à l'état naturel ou à protéger les caractéristiques patrimoniales de leurs bâtiments. Les contraintes légales imposées par le gouvernement ou les municipalités n'offrent aucune compensation pour les pertes d'occasions qui en découlent et peuvent même, dans certains cas, entraîner des poursuites judiciaires de la part de propriétaires dont les droits de propriété sont compromis.

Il est donc souhaitable de mettre en place un mécanisme de transfert de densité pour encourager le marché à participer activement à la protection des zones sensibles et patrimoniales en achetant des droits de développement inutilisés ailleurs sur le territoire. Ce mécanisme permet d'inciter la conservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux naturels ou bâtis **situés sur le territoire de la CMM (zones d'émission) tout en favorisant la densification des aires stratégiques situées dans une aire TOD (zones de réception)**. Ces transferts, couramment utilisés au Canada, aux États-Unis et en France, permettent aux gouvernements locaux de soutenir la densification de certains secteurs tout en atteignant les objectifs des OGAT.

Pour maximiser l'atteinte des objectifs fixés par le gouvernement, il serait judicieux d'envisager cette approche à l'échelle régionale pour avoir accès à un territoire plus large et plus riche en zones sensibles ou patrimoniales, plutôt que de se limiter à un marché secondaire. Cela permettrait de protéger des milieux sensibles tout en favorisant la densification des aires stratégiques situées dans une aire TOD.

### Acteur(s) interpellé(s)

Gouvernement du Québec

### Objectif

Protéger les zones sensibles sur les plans environnemental et patrimonial.

### Priorisation

Viser une mise en application d'ici 3 ans.

## Thème 2 : Assurer un financement adéquat des équipements publics

### Point de départ

La densification du territoire, quand elle est menée de façon responsable, fait partie intégrante des solutions aux problèmes qui affectent les finances publiques, dont ceux liés à la crise climatique, au renouvellement des infrastructures, à la mobilité et à la dégradation de l'abordabilité résidentielle.

Charges fiscales attribuées à la densité

### 11. Adopter une fiscalité incitative à la densification des aires TOD et stratégiques du Grand Montréal.

Le gouvernement du Québec doit adopter une fiscalité incitative qui tient compte des coûts de construction actuels, et qui offre aux municipalités des sources de revenus moins discriminantes pour les projets résidentiels denses.

Jusqu'à récemment, dans la région de Montréal, il y avait peu de charges fiscales attribuées à la densité. En 2016, afin de diversifier les sources de financement des villes, le gouvernement du Québec a modifié la LAU afin d'offrir la possibilité d'assujettir la délivrance des permis de construction, entre autres, au paiement d'une contribution financière. Ces contributions concernent habituellement le financement des équipements collectifs et des infrastructures, dont celles relatives à la gestion des eaux. Or, dans certains cas, d'autres fardeaux fiscaux sont appliqués pour financer le transport collectif (REM) ou le logement social. Dans l'ensemble, on observe que ces modes de financement sont plus élevés pour les projets résidentiels denses, comme si la densité coûtait plus cher à une ville, alors que c'est manifestement l'inverse.

La SCHL, qui a récemment examiné les cas de Montréal, Terrebonne et Brossard, confirme que ces charges fiscales sont toujours plus lourdes pour les projets résidentiels denses (en moyenne jusqu'à 13 %) que pour des projets de maisons unifamiliales (jusqu'à 3,5 %). Dans le cas de Montréal, ce fardeau varie entre 17 \$ le pied carré pour une maison en rangée à 36 \$ le pied carré pour un logement dans un édifice multifamilial. Pour un projet de moyenne densité, cela représente une ponction de 36 000 \$ par logement<sup>1</sup>.

### Acteur(s) interpellé(s)

Gouvernement du Québec

### Objectif

Encourager les promoteurs immobiliers à développer des projets résidentiels denses.

### Priorisation

Viser une mise en application d'ici 2 ans.

<sup>1</sup> SCHL, *Le marché sous la loupe, Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada, juillet 2022*

## Thème 2 : Assurer un financement adéquats des équipements publics

### 12. Financer davantage le logement social et abordable, ainsi que les infrastructures dans les aires TOD et stratégique de la CMM.

#### A. Logements sociaux

Comme exposé précédemment, la hausse des prix de l'habitation dans les dernières années a réduit considérablement et de façon permanente le parc de logements abordables du Grand Montréal. Considérant qu'il faudra plusieurs années, voire au moins dix, pour rétablir un équilibre dans le marché résidentiel, c'est-à-dire pour mettre fin à la dégradation de l'abordabilité, il est pressant d'assurer une aide adéquate pour les ménages plus vulnérables. Il y a déjà plusieurs programmes à cet effet, notamment pour construire des logements sociaux ou offrir des suppléments au loyer, mais ils sont insuffisants et le seront davantage tant que la situation perdurera. C'est pourquoi nous invitons les décideurs à créer des logements sociaux en adaptant les aménagements dans des bâtiments existants. Le gouvernement pourrait notamment développer un programme d'achat de bâtiments existants qui soutiendrait la conversion abordable et sociale de logements ou espaces commerciaux. Cette approche permettrait d'augmenter l'offre plus rapidement et à moindre coût que de nouvelles constructions. Elle serait donc à préconiser, tout en investissant dans de nouveaux projets.

- Les gouvernements pourraient également développer plus systématiquement des partenariats avec l'industrie du développement immobilier et de la construction, afin de s'assurer d'avoir les compétences nécessaires pour la mise en œuvre de ces projets d'habitation, tant au niveau de la planification que de la construction.
- Les gouvernements ont une plus grande résilience face aux risques et incertitudes que présente l'adaptation de bâtiments. Ces bâtiments sont parfois vétustes et doivent être mis aux normes afin d'être conformes du point de vue de la sécurité incendie, de l'efficacité énergétique et de la mécanique du bâtiment, et c'est souvent une fois le processus de conversion bien enclenché que nous pouvons connaître les coûts réels de telles conversions.
- Le logement social et abordable aurait sa place dans plusieurs secteurs préconisés pour le développement des municipalités qui ne suscitent pas beaucoup d'intérêt dans le marché privé.

#### Acteur(s) interpellé(s)

Le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada.

#### Objectif

Créer des milieux inclusifs qui n'ajoutent pas de fardeau sur l'acheteur ni sur le promoteur immobilier

#### Priorisation

À appliquer dès maintenant

## Thème 2 : Assurer un financement adéquats des équipements publics

### 12. Financer davantage le logement social et abordable, ainsi que les infrastructures dans les aires TOD et stratégique de la CMM (suite).

#### B. Ententes relatives aux travaux municipaux

Lorsqu'un projet de densification est prévu, les administrations locales négocient généralement des ententes relatives à des travaux municipaux pour la réfection des trottoirs environnant le projet ou pour les nouvelles rues le desservant. Cependant, les coûts et les délais les plus importants sont souvent liés à la vétusté du réseau des eaux usées et potables, ce qui représente un autre frein important à la densification. Tout comme les surcharges fiscales attribuées à la densité, ces coûts supplémentaires, ainsi que les négociations qui les accompagnent, contribuent à l'augmentation des coûts de construction et des délais d'approbation menant à une hausse du coût de l'habitation.

#### C. Pacte vert

Les administrations locales éprouvent des difficultés croissantes à offrir leurs services avec les moyens dont elles disposent, particulièrement pour faire face aux défis de la crise climatique, ce qui explique la récente demande de pacte vert par l'Union des municipalités du Québec (UMQ). Selon une récente étude commandée par l'UMQ<sup>1</sup>, les municipalités québécoises devront dépenser environ 2 G\$ additionnels par année jusqu'en 2055 afin d'adapter leurs infrastructures aux risques chroniques engendrés par les changements climatiques (précipitations extrêmes, augmentation des températures et modification des cycles de gel-dégel).

#### Acteur(s) interpellé(s)

Le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada.

#### Objectif

Créer des milieux inclusifs qui n'ajoutent pas de fardeau sur l'acheteur ni sur le promoteur immobilier

#### Priorisation

À appliquer dès maintenant

<sup>1</sup> WSP, Étude sur l'impact des changements climatiques sur les finances publiques des municipalités du Québec, Version finale, 22 juillet 2022

## Thème 2 : Assurer un financement adéquat des équipements publics

Augmentation des besoins en logements sociaux et abordables

### 13. Adopter le projet de loi modifiant la LAU et offrir aux municipalités la possibilité d'instaurer un mécanisme d'incitatifs de densité et de hauteur de construction applicable de plein droit dans les aires TOD et stratégiques afin de favoriser l'intégration in situ de logements sociaux et abordables.

Comme exposé précédemment, la hausse des prix de l'habitation dans les dernières années a réduit considérablement et de façon permanente le parc de logements abordables du Grand Montréal. Considérant qu'il faudra plusieurs années, voire au moins dix ans, pour rétablir un équilibre dans le marché résidentiel, c'est-à-dire pour mettre fin à la dégradation de l'abordabilité, il est pressant d'assurer une aide adéquate pour les ménages plus vulnérables. Il y a déjà plusieurs programmes à cet effet, notamment pour construire des logements sociaux ou offrir des suppléments au loyer, mais ils sont insuffisants et le seront davantage tant que la situation perdurera.

Le *Règlement pour une métropole mixte* de la Ville de Montréal vise notamment à remédier à cette insuffisance en faisant porter une partie du fardeau financier aux acheteurs des nouveaux logements vendus sur le marché courant. Aussi fondée soit-elle, cette approche comporte toutefois un effet secondaire qui correspond à déshabiller Pierre pour habiller Paul. En effet, la contribution demandée, qui hausse le prix des nouveaux logements, se répercute sur l'ensemble du parc résidentiel, ayant pour effet d'exacerber les besoins en logements sociaux et abordables.

Pour une stratégie durable en matière d'inclusion de logements sociaux et abordables, et pour éviter l'effet secondaire mentionné plus haut, le recours au zonage incitatif visé par le projet de loi 16 modifiant la LAU<sup>1</sup> pourrait être d'un grand secours. En offrant un incitatif de densité et de hauteur de construction dans les aires TOD et stratégiques pour tout projet intégrant du logement social et abordable, le coût additionnel de cet apport ne serait plus reporté sur le prix des autres logements. Bien sûr, pour que cela fonctionne, la mesure incitative doit être suffisamment significative pour stimuler l'intérêt des investisseurs.

**Acteur(s) interpellé(s)**  
Gouvernement du Québec

**Objectif**  
Permettre des projets immobiliers plus denses et plus hauts pour les projets incluant des logements sociaux et abordables.

**Priorisation**  
Viser une mise en application d'ici deux ans.

<sup>1</sup> Québec, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions, Projet de loi n° 16, Mars 2023

## Thème 3 : Répondre à la pénurie de main-d'œuvre et faciliter l'accès à la propriété

### Pénurie de main-d'œuvre

**14. Augmenter l'immigration internationale qualifiée en construction, développer des incitatifs afin d'attirer des jeunes dans l'industrie de la construction, et adopter un plan d'action afin de favoriser l'automatisation et la numérisation (BIM) dans l'industrie de la construction résidentielle.**

Considérant l'enjeu de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction résidentielle, la prochaine décennie sera difficile selon la SCHL<sup>1</sup>. La main-d'œuvre actuelle est vieillissante et la relève est difficile à trouver, particulièrement chez les jeunes. Ces difficultés s'ajoutent par ailleurs à la hausse des coûts des matériaux, qui est liée à la conjoncture inflationniste.

Pour améliorer la situation, des mesures s'imposent afin d'attirer davantage les jeunes dans les métiers de la construction, d'augmenter l'immigration internationale en ciblant la main-d'œuvre qualifiée dans ce domaine et de favoriser l'automatisation, la robotisation et la numérisation (BIM) pour augmenter la capacité de production. Le projet de loi qui sera déposé à l'automne 2023 pour réformer l'industrie de la construction est un pas dans la bonne direction.

### Acteur(s) interpellé(s)

Gouvernement du Québec

### Objectif

Répondre aux besoins de main-d'œuvre de la population québécoise.

### Priorisation

À appliquer dès maintenant.

### Accès à la propriété

**15. Revoir les mesures incitatives pour les premiers acheteurs et les ajuster en fonction du marché actuel.**

L'accès à la propriété demeure aujourd'hui un objectif privilégié pour une part importante de la population. Cependant, en raison de la récente hausse des taux hypothécaires, les premiers acheteurs ont beaucoup plus de difficulté à obtenir un prêt.

Le gouvernement du Québec devrait envisager d'introduire, en coordination avec les gouvernements locaux et fédéraux, des mesures permettant de faciliter l'accès à la propriété dans les aires TOD et stratégiques, comme le retrait de la TPS et de la TVQ pour un nouveau logement, ou le retrait des droits de mutation ou tout autre incitatif financier susceptible d'aider les premiers acheteurs.

### Acteur(s) interpellé(s)

Gouvernement du Québec

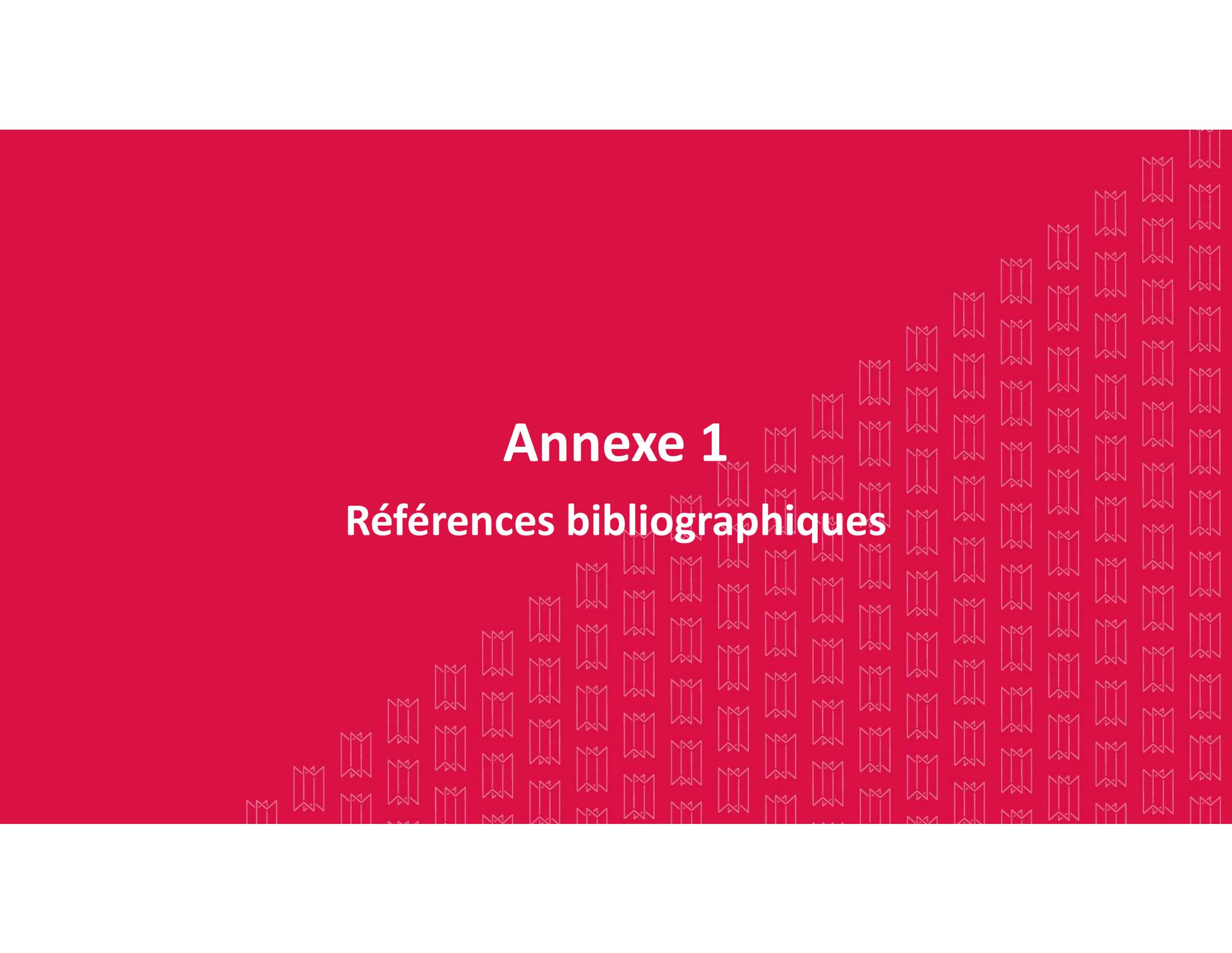
### Objectif

Faciliter l'accès à la propriété pour les premiers acheteurs.

### Priorisation

À appliquer dès maintenant.

<sup>1</sup> SCHL, Contraintes liées à la capacité de main-d'œuvre et offre de logements dans les grandes provinces du Canada, Le marché sous la loupe, Octobre 2022



# **Annexe 1**

## **Références bibliographiques**

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### Bibliographie sur l'interrelation entre l'équilibre du marché et l'abordabilité résidentielle

Owens, Darrell. Bay Area Cities to Lose ALL Housing Zoning Powers in 2 Days, The Discourses lounge, 31 janvier 2023. <https://darrellowens.substack.com/p/ca-cities-to-lose-all-zoning-powers>

Colombie-Britannique, Ouvrir des portes, Groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité du Canada et de la Colombie-Britannique, Canada, Colombie-Britannique, Rapport final, Juin 2021.

<https://engage.gov.bc.ca/app/uploads/sites/121/2021/06/Ouvrir-des-portes.-C-B-Groupe-dexperts.-Rapport-final-Jun16.pdf>

Glaeser Edward, Gyourko Joseph, The Economic Implications of Housing Supply, Journal of Economic Perspectives, Volume 32, Number 1, Hiver 2018. <https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.32.1.3>

Gray, Nolan. Arbitrary Line: How Zoning Broke the American City and How to Fix it, Island Press, 2022

Iorwerth, Aled ab., Les gouvernements ne peuvent pas résoudre à eux seuls les problèmes d'abordabilité au Canada, SCHL, 28 novembre 2022

Litman, Todd. The Housing Supply Debate: Evaluating the Evidence, Planetizen, 13 mai 2021. <https://www.planetizen.com/blogs/113295-housing-supply-debate-evaluating-evidence>

Maria Chiara Cavalleri, Boris Cournède, Ezgi Özsögüt. How responsive are housing markets in the OECD? OECD Economics Department Working Papers N° 1589, OECD, 2019

MMAH, Rapport du Groupe d'étude ontarien sur le logement abordable, Ontario, Février 2022. [Ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report](https://ontario.ca/mmah-housing-affordability-task-force-report)

Phillip, Shane, The Affordable City: Strategies for Putting Housing within Reach (and Keeping It There), Island Press, 2020

SCHL, Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada, juin 2022

Schuetz, Jenny. Fixer-Upper: How to repair America's Broken Housing Systems, Brookings Institution Press, 2022

Yglesias, Matthew. Everything you need to know about the affordable housing debate, Vox, May 2015. <https://www.vox.com/2014/4/10/18076868/affordable-housing-explained>

### Bibliographie sur la densité intelligente et responsable

Aecom, Guide d'aménagement pour les aires de TOD (transit-oriented development), Communauté métropolitaine de Montréal, 2011

Ben Holland et al., Urban Land Use Reform: The Missing Key to Climate Action, RMI, 2023, <https://rmi.org/insight/urban-land-use-reform/>

Lapierre, Émilie, Densifier pour lutter contre les changements climatiques, Les Affaires, 26 octobre 2022

Glaeser, E. Triumph of the city: how our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier, The Penguin Press, 2011

Jacobs, J., The Death and Life of Great American Cities. New York, NY: Random House, 1961

OMS, Urbanisme et santé, un guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants, Organisation mondiale de la santé, 2004

ONU-Habitat, Effectiveness of planning law in land-rich developed countries, Urban legal case studies, volume 10, 2020

ONU-Habitat, A new strategy of sustainable neighborhood planning: Five principles (Discussion Note 3), www.unhabitat.org, Janvier 2015

Ville de Montréal et Fahey et associés, Décoder la densité, Réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, 2020

Vivre en ville, Relever les défis de la densification grâce à la collaboration - Trousse de bon voisinage pour les promoteurs de projets immobiliers dans les milieux de vie établis, Collection Passer à l'action, 2020

Zimmerman, Max., Why Neighborhoods and Small Businesses Thrive in Tokyo, CityLab | Design, Bloomberg, 21 juillet 2022. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2022-07-21/tokyo-s-urban-planning-secrets-revealed-in-new-book>

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### Autres références bibliographiques

APCHQ, Prévisions 2022-2023 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielle au Québec, Bulletin de l'habitation Perspectives, Décembre 2022.

Apur, Diagnostic général préliminaire à la révision du PLU parisien, Atelier parisien d'urbanisme, Novembre 2021, [www.apur.org](http://www.apur.org)

Assemblée nationale du Québec, Projet de loi no 16 - Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions, Éditeur officiel du Québec, 2023

Baca, Alex, et coll. « "Gentle" density can save our neighborhoods », Brookings (site internet Brookings.edu), Décembre 2019

Bertaud, Alain. Order without Design How Markets Shape Cities, The MIT Press, 2018

CCMM, Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 : pour une croissance économique durable, Mémoire présenté à l'OCPM dans le cadre de la consultation Réflexion 2050 en vue de l'élaboration du PUM 2050 de la Ville de Montréal, 6 octobre 2022

CMM, Politique métropolitaine d'habitation, Communauté métropolitaine de Montréal, Novembre 2022

CMM, Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal, Cahiers métropolitains no 10, Mai 2022

CMM, Les cibles du PMAD bilan 2023, Cahiers métropolitains, no 11, Mai 2023

CMM, Plan d'action 2019-2023 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), Communauté métropolitaine de Montréal, Avril 2019

CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement : Un Grand Montréal attractif, compétitif et durable, Avril 2012

Desjardins, Québec : la chute du secteur résidentiel se poursuivra en 2023 et une remontée devrait se pointer l'an prochain, 2 mars 2023

Dovey, Kim, Pafka, Elek. What is walkability? The Urban DMA, journal.sagepub.com, Volume 57, Janvier 2020

ISQ, Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066, Institut de la Statistique du Québec, 2022

MAMH, Guide La prise de décision en urbanisme - Mesures de contrôle intérimaire, Gouvernement du Québec, 2010

Mayrand, Karel, Logement, mobilité, climat : Faire d'une pierre trois coups, La Presse, 7 mars 2023

Rodriguez, M.A. et C.B. Leinberger (2023), Foot Traffic Ahead: Ranking America's Largest Metros, 2023. (Report). Washington: Smart Growth America and Places Platform, LLC. <http://smartgrowthamerica.org/foot-traffic-ahead>

Sasseville, Jean, Construire 620 000 logements de plus d'ici 2030 : impossible!, Blogues Les Affaires, 24 novembre 2022

SCHL, Le marché sous la loupe, Frais gouvernementaux applicables à l'aménagement résidentiel dans les plus grandes régions métropolitaines du Canada, Juillet 2022

Prost, Mathieu, REM de l'Est : moins d'aérien, plus de correspondances, Radio-Canada, 24 janvier 2023

Ville de Montréal, Des actions structurantes pour optimiser l'avancement des projets immobiliers, 22 mars 2023, <https://montreal.ca/articles/des-actions-structurantes-pour-optimiser-l'avancement-des-projets-immobiliers-45636>

Ville de Montréal, Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs, Arrondissement de Ville-Marie, 2021

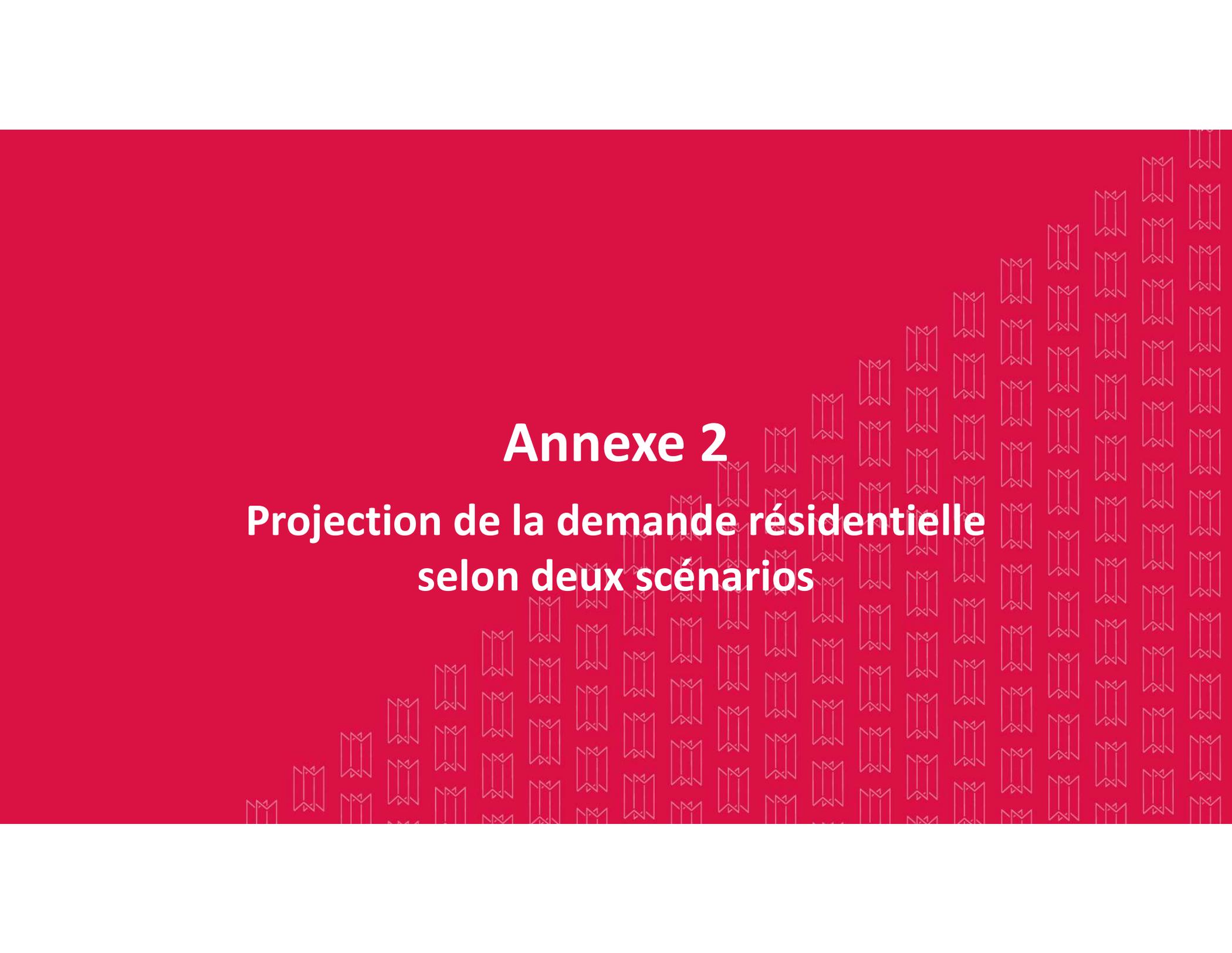
Vivre en ville. Portes ouvertes. Coll. « L'Index », 64 p., 2022, [Vivreenville.org/portesouvertes](http://Vivreenville.org/portesouvertes)

WSP, Étude sur l'impact des changements climatiques sur les finances publiques des municipalités du Québec, Union des municipalités du Québec, Juillet 2022

## RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### Références des illustrations

1. Images Montréal imtl.org, Coopérative La Montagne Verte, imtl.org, 2022, consulté le 12 avril 2023 sur [Coopérative La Montagne Verte - Centre-Ville - Montréal \(imtl.org\)](#)
- 2, 5, 15 et 16. Prével, Esplanade Cartier, Esplanadecartier-prevel.ca, 2023, consulté le 12 avril 2023 sur [Esplanade Cartier : Condos à l'est du centre-ville de Montréal \(esplanadecartier-prevel.ca\)](#)
3. Picard, Guillaume, Hochelaga-Maisonnette : un ensemble immobilier de 350 M\$ sur le site du ProGym, Journaldemontreal.com, 2020, consulté le 12 avril 2023 sur [Hochelaga-Maisonnette : un ensemble immobilier de 350 M\\$ sur le site du ProGym | JDM \(journaldemontreal.com\)](#)
4. Provencher Roy, Technopôle Angus - Phase 2, provencherroy.ca, 2023, consulté le 12 avril 2023 sur [Technopôle Angus - Phase II - Provencher\\_Roy | Architecture - Design - Urbanisme - Paysage \(provencherroy.ca\)](#)
6. Mahéo, Ronan, Quel avenir pour les associations de commerçants?, Belveder, revue-belveder.org, 2018, consulté le 12 avril 2023 sur [Quel avenir pour les associations de commerçants? - Belveder \(revue-belveder.org\)](#)
7. Ville de Montréal, Décoder la densité, réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, 2020, consulté le 12 avril 2023 sur [vdm\\_decoderdensite\\_urbanisme\\_mobilite.pdf \(montreal.ca\)](#)
8. Decasult, 333 rue Sherbrooke 2., 2020, consulté le 12 avril 2023 sur [333 Sherbrooke Est, Montréal | Decasult](#)
9. Groupe Mach inc., Quartier des Lumières, réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, quartierdeslumieres.com, 2020, consulté le 12 avril 2023 sur [Quartier et Milieu de vie Innovant | Quartier des Lumières \(quartierdeslumieres.com\)](#)
10. Teisceira-Lessard, Philippe, Cinq stations, 14 000 logements et une nouvelle vie, La Presse, Lapresse.com, 2023, consulté le 12 avril 2023 sur [Prolongement de la ligne bleue | Cinq stations, 14 000 logements et une nouvelle vie | La Presse](#)
- 11 et 12. Urban Capital, Cité Midtown, citemidtown-fr.com, n.d., consulté le 12 avril 2023 sur [Cité Midtown \(citemidtown-fr.com\)](#)
- 13 et 14. Empero, Gestion de développement de projets immobiliers, empero.ca, 2017, consulté le 12 avril 2023 sur [Faubourg Boisbriand - Empero](#)
- 17 et 18. Fahey et associés inc., La Croisée Urbaine, fahey.ca, 2020, consulté le 12 avril 2023 sur [La Croisée Urbaine - Fahey et associés](#)
- 19 et 20. DevMcGill, ODEA Montréal inspiré par la nature, devmgill.com, 2021, consulté le 12 avril 2023 sur [Odea Montréal : Un nouveau projet de diversité culturelle pour la Ville de Montréal - DevMcGill](#)
- 21 et 22. Devimco Immobilier Inc., Sir Charles Condominiums, sircharlescondominiums, 2023, consulté le 12 avril 2023 sur [Sir Charles Condominiums | Accueil](#)
23. Google Earth, 2023, consulté le 12 avril 2023 sur [Google Earth](#)
24. Brillant, Vincent, Passage Yolène-Jumelle, vincentbrillant.com, n.d., consulté le 12 avril 2023 sur [Passage Yolène-Jumelle - Photos - Vincent Brillant](#)
- 25 et 26. 9359-3614 Québec Inc., Solar Uniquartier, solaruniquartier.com, 2023, consulté le 12 avril 2023 sur [Vivre, travailler, se divertir | Solar Uniquartier](#)

The background of the slide is a solid red color. Overlaid on this background is a pattern of white, stylized house icons. The icons are arranged in vertical columns that increase in height from left to right, creating a sense of growth or expansion. The text is centered on the slide in a white, bold, sans-serif font.

# **Annexe 2**

## **Projection de la demande résidentielle selon deux scénarios**

## Portrait de la situation résidentielle depuis 20 ans

### Historique de la création de ménages

Au cours de la période 2001-2021, le nombre de ménages privés du territoire de la CMM a augmenté de 333 100, soit +24 %. La croissance a été plus élevée au cours de la période 2001-2011 (+175 200, +13 %) pour légèrement ralentir entre 2011 et 2021 (+157 900, +10 %).

Les secteurs ayant connu la plus forte croissance de 2001 à 2021 sont sans contredit les couronnes (Nord : +53 %, Sud : +49 %), suivies par Laval (+28 %) et l'agglomération de Longueuil (+25 %). Notons également une croissance rapide des ménages de la zone périmétropolitaine (+95 300 ménages, +38 %).

La croissance sur l'île de Montréal a été plus modeste (+13 %), et ce, de façon généralisée tant dans la portion Ouest (+12 %) et la portion Est (+15 %) que dans les quartiers centraux (+13 %).

## Évolution des ménages privés dans la CMM et sa zone péri-métropolitaine entre 2001 et 2021

Secteur	Ménages privés 2001	Ménages privés 2011	Ménages privés 2021
<b>Agglomération de Montreal</b>	<b>805 900</b>	<b>849 400</b>	<b>910 400</b>
<i>Ouest de l'île</i>	85 400	92 000	96 000
<i>Est de l'île</i>	66 100	72 500	75 800
<i>Quartiers centraux</i>	654 400	685 000	738 600
Laval	132 600	154 500	169 800
Agglomération de Longueuil	149 600	169 300	187 300
Couronne Nord	159 600	211 000	244 000
Couronne Sud	141 600	180 400	210 900
<b>CMM</b>	<b>1 389 300</b>	<b>1 564 500</b>	<b>1 722 400</b>
Zone péri-métropolitaine	248 700	301 200	344 000
<b>Total avec zone péri-métropolitaine</b>	<b>1 638 000</b>	<b>1 865 700</b>	<b>2 066 300</b>

Secteur	Variations		
	2001-2011	2011-2021	2021-2001
<b>Agglomération de Montreal</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>13%</b>
<i>Ouest de l'île</i>	8%	4%	12%
<i>Est de l'île</i>	10%	5%	15%
<i>Quartiers centraux</i>	5%	8%	13%
Laval	17%	10%	28%
Agglomération de Longueuil	13%	11%	25%
Couronne Nord	32%	16%	53%
Couronne Sud	27%	17%	49%
<b>CMM</b>	<b>13%</b>	<b>10%</b>	<b>24%</b>
Zone péri-métropolitaine	<b>21%</b>	<b>14%</b>	<b>38%</b>
<b>Total avec zone péri-métropolitaine</b>	<b>14%</b>	<b>11%</b>	<b>26%</b>

Source : Statistique Canada, Recensements de 2001, 2011 et 2021.

## Historique du mode d'occupation

Lors du dernier recensement de Statistique Canada (2021), le territoire de la CMM comptait :

- 929 500 ménages propriétaires de leurs logements (54 %);
- 792 900 ménages locataires (46 %).

### Distribution géographique (2021)

- Les secteurs hors de l'île de Montréal se composent à plus de 60 % de ménages propriétaires de leur logement;
- Les ménages de l'île de Montréal sont plutôt formés à 60 % de locataires.

### Tendance historique (croissance 2001-2021)

- Le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 33 % à l'échelle métropolitaine, soit dans une proportion deux fois plus grande que le nombre de ménages locataires (15 %);
- Avec la hausse des valeurs résidentielles et des taux hypothécaires, cette tendance devrait s'inverser au cours des prochaines années.

## Évolution 2001-2021 du mode d'occupation des ménages privés dans la CMM

Secteur	Ménages 2021		Croissance 2001-2021			
	Prop.	Locat.	Propriétaire		Locataire	
			Nombre	%	Nombre	%
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>360 200</b>	<b>550 200</b>	<b>71 500</b>	<b>25%</b>	<b>33 000</b>	<b>6%</b>
<i>Ouest de l'île</i>	69 400	26 900	7 900	13%	2 800	12%
<i>Est de l'île</i>	40 700	36 100	6 100	18%	3 600	11%
<i>Quartiers centraux</i>	250 100	487 200	57 400	30%	26 700	6%
Laval	113 200	56 600	25 100	28%	12 000	27%
Agglomération de Longueuil	114 100	73 100	23 800	26%	13 800	23%
Couronne Nord	178 500	65 477	58 700	49%	25 677	65%
Couronne Sud	163 600	47 400	53 500	49%	15 900	50%
<b>CMM</b>	<b>929 500</b>	<b>792 900</b>	<b>232 600</b>	<b>33%</b>	<b>100 377</b>	<b>15%</b>
Zone périmétropolitaine	224 300	119 600	60 600	37%	34 700	41%
<b>Total avec zone péri.</b>	<b>1 153 800</b>	<b>912 500</b>	<b>293 200</b>	<b>34%</b>	<b>135 077</b>	<b>17%</b>

Source : Statistique Canada, Recensements de 2001 et 2021.

## Historique des mises en chantier

Après une année record en 2021 de 30 200 mises en chantier résidentielles, la CMM a connu une année 2022 plus modeste (comparable aux années 2017 à 2020) de 22 100 mises en chantier.

Au cours des 20 dernières années :

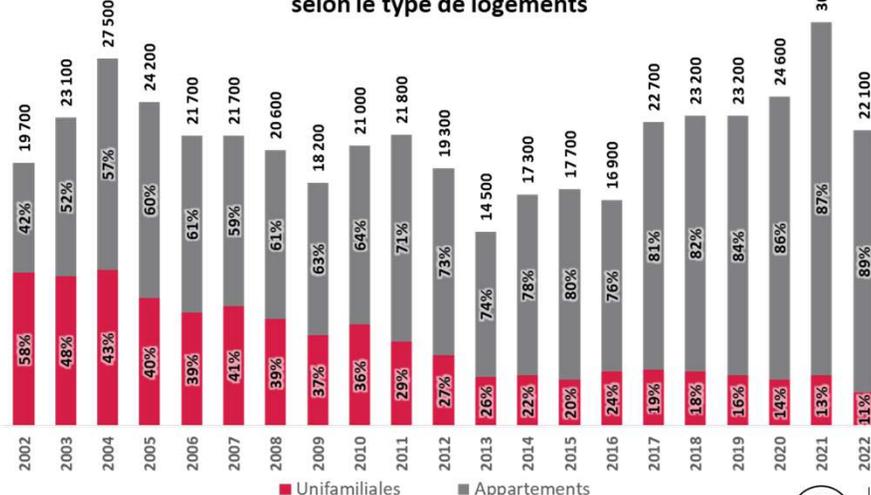
- La proportion de logements en **propriété absolue** a diminué, passant de 56 % des mises en chantier en 2002 à seulement 11 % en 2022. La période de 2009 à 2018 a vu la proportion de logements en **copropriété** représenter plus de 40 % des mises en chantier, alors que la période de 2017 à 2022 a été caractérisée par de fortes proportions de logements **locatifs/coopératifs**;

- La proportion de logements **unifamiliaux** a diminué (maisons individuelles, jumelées, en rangée). De 58 % de toutes les mises en chantier en 2002, la proportion n'était plus que de 11 % en 2022. À l'inverse, ce sont plutôt les logements de type **appartements** qui ont progressé sur la période.

CMM - Mises en chantier résidentielles selon le mode d'occupation



CMM - Mises en chantier résidentielles selon le type de logements



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, 2023.

## Mises en chantier résidentielles et créations de ménages privés

Il existe un lien direct entre la création de ménages privés et le nombre de mises en chantier résidentielles.

- Au cours de la période de 2001 à 2021, le nombre de mises en chantier a été **annuellement en moyenne** de 21 400 sur le territoire de la CMM, alors que la moyenne de création de ménages privés sur la période a été de 16 700;
- Un ajustement a été appliqué pour tenir compte de l'absence des unités dans les résidences pour personnes âgées (RPA) des données de ménages privés, mais de leur présence dans les mises en chantier. En excluant les unités RPA construites entre 2001 et 2021, la moyenne annuelle du nombre de mises en chantier a été de 19 800 dans la CMM sur la période;
- En moyenne, il y a donc eu **1,19** mise en chantier (excluant RPA) par ménage privé créé.

L'écart avec l'adéquation parfaite (une mise en chantier par ménage) peut s'expliquer, entre autres, par la démolition de certains logements et par la présence d'investisseurs sur le marché n'occupant pas le bâtiment.

Impact de la création de ménages privés sur les mises en chantier - CMM 2001-2021

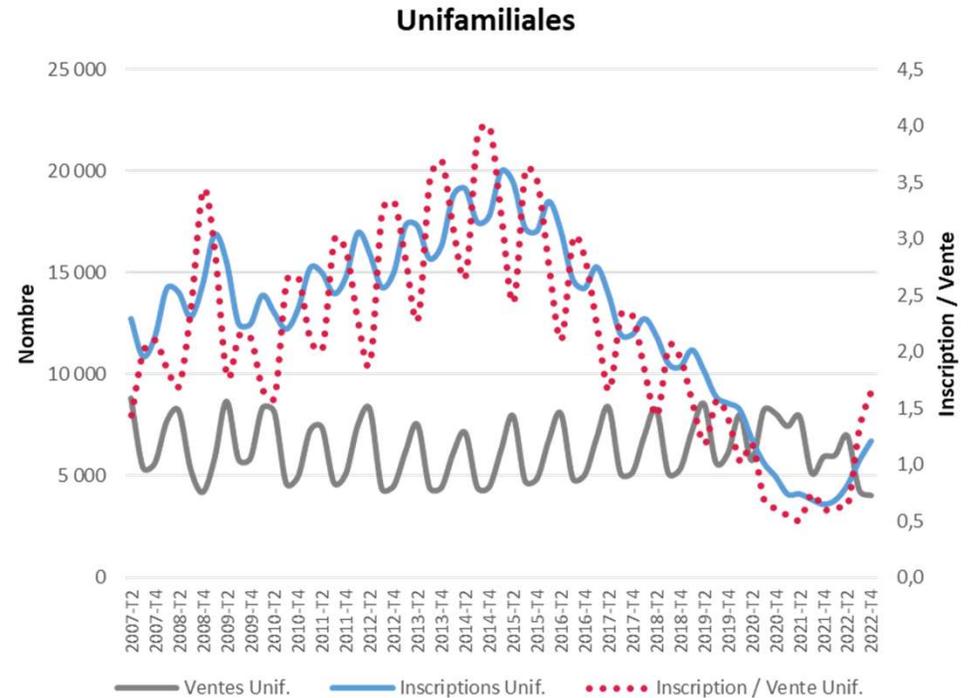
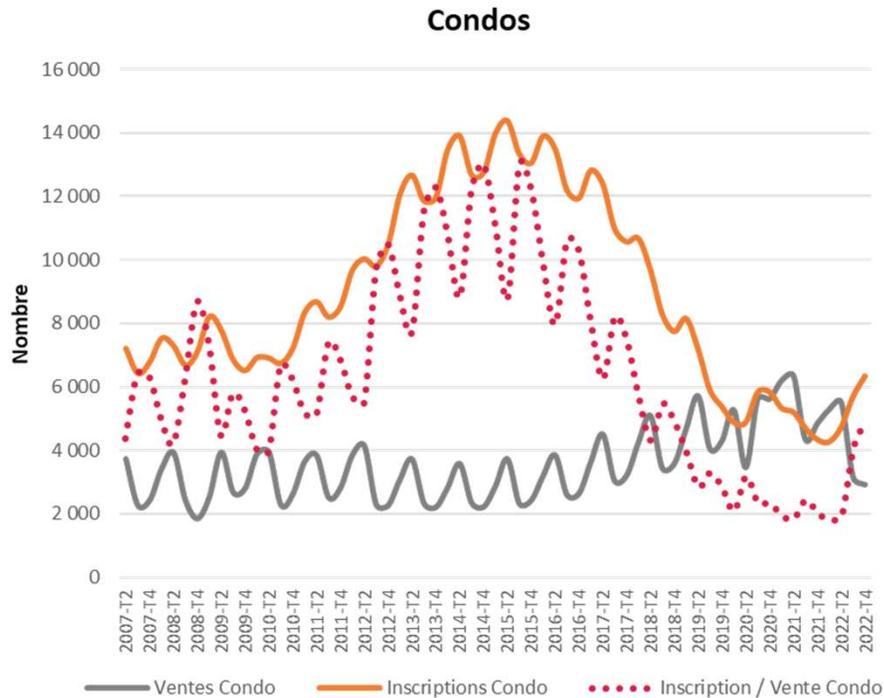
Années	Croissance annuelle moyenne				Mises en chantier (excluant RPA) / ménages
	Création de ménages privés	Mises en chantier résidentielles			
		Totales	Excluant RPA		
2001-2006	18 800	23 200	21 600	1,15	
2006-2011	16 200	20 600	18 200	1,12	
2011-2016	12 200	17 100	16 500	1,35	
2016-2021	19 400	24 800	23 100	1,19	
<b>Total 2001-2021</b>	<b>16 700</b>	<b>21 400</b>	<b>19 800</b>	<b>1,19</b>	

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006 à 2021. SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, 2023. Ajustement par Groupe Altus des RPA construites de 2001 à 2021.

## Ventes et inscriptions en vigueur sur le marché de la revente (RMR Mtl)

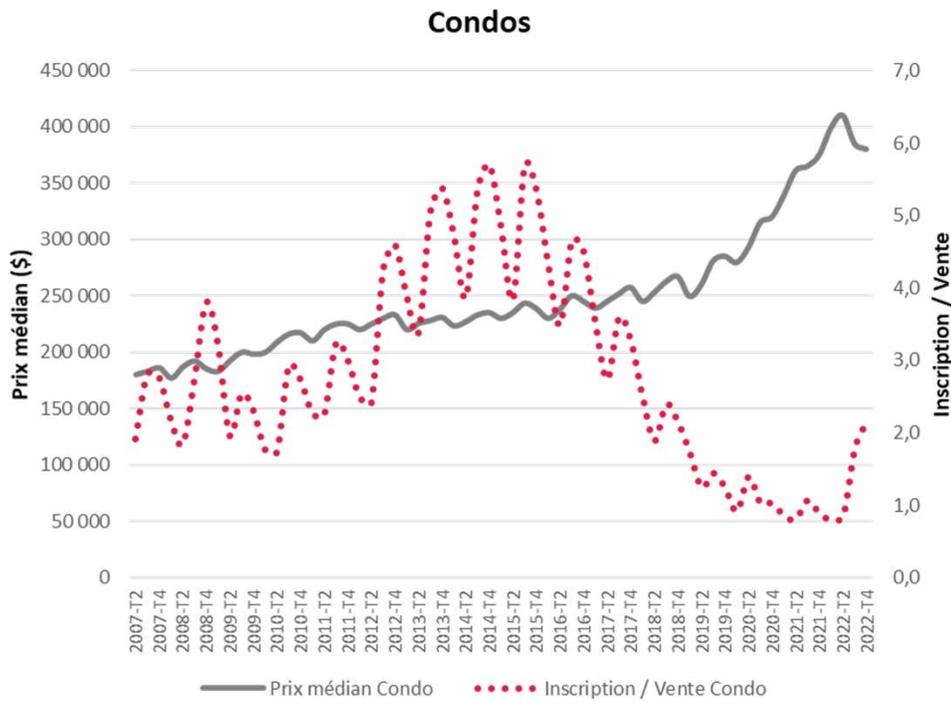
Selon les données de Centris pour le territoire de la RMR de Montréal, le nombre d'inscriptions de condos et d'unifamiliales sur le marché de la revente a augmenté entre 2009 et 2015, avant d'amorcer une baisse jusqu'en 2022.

Les ventes se sont cependant maintenues, voire ont augmenté, ce qui a poussé le taux d'inscription par vente à la baisse, créant une pression sur les valeurs (page suivante).

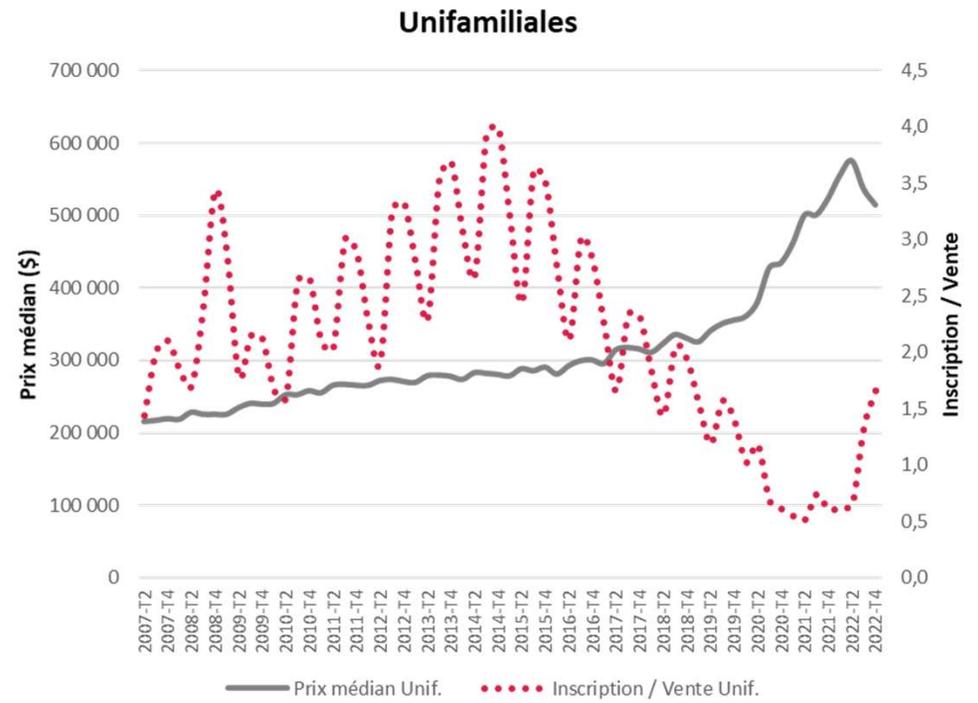


Source : APCIQ par Centris.

## Pression sur les prix



Source : APCIQ par Centris.



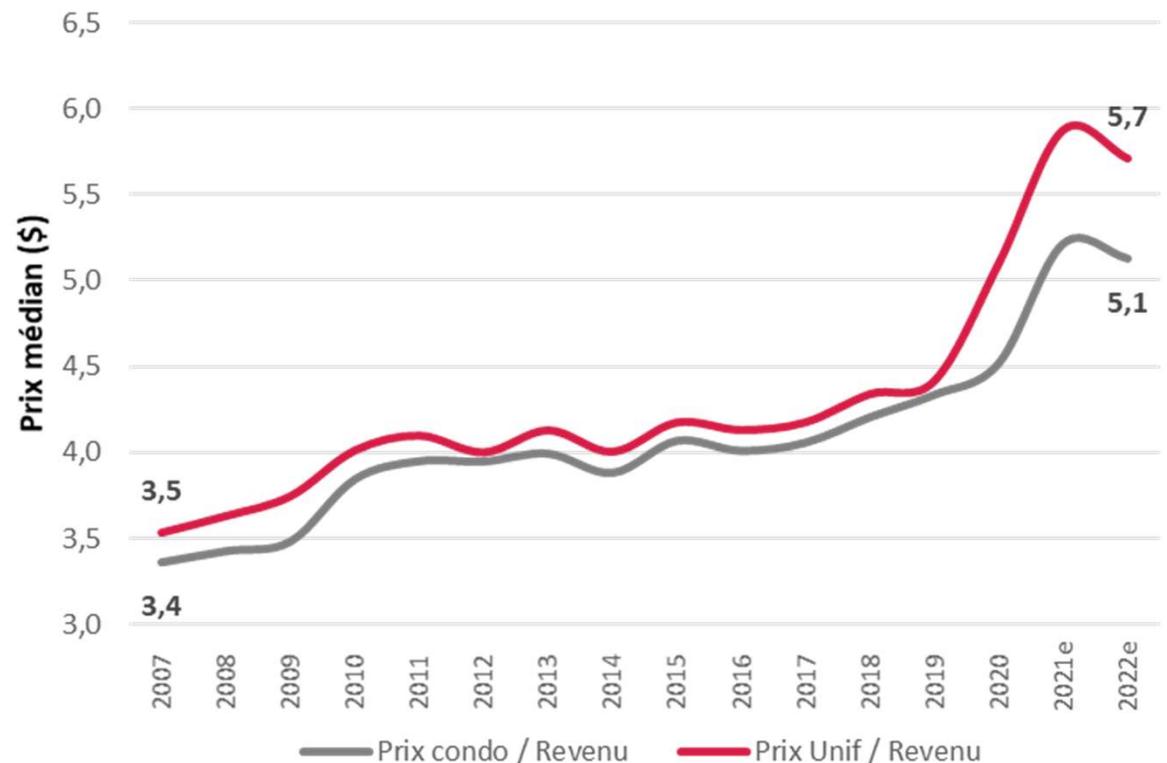
## Multiplicateur du revenu médian après impôt

La hausse du prix médian des condos et unifamiliales par rapport au revenu médian des ménages de la province de Québec (la donnée de revenu n'étant pas disponible à l'échelle de la RMR de Montréal) entre 2007 et 2022 a certainement eu un impact sur l'accès à la propriété.

Alors qu'en 2007, un ménage de revenu médian devait consacrer **3,4 fois** son revenu pour l'achat d'un condo de prix médian (ou 3,5 fois pour une unifamiliale), en 2022 ce ménage à revenu médian devait plutôt consacrer **5,1 fois** son revenu pour un condo à prix médian (ou 5,7 fois pour une unifamiliale).

Ceci ne tient compte que de la valeur du logement. La hausse des taux d'intérêt a également fortement contribué à la diminution de l'accès à la propriété. Le paiement mensuel d'une propriété de même valeur dont l'hypothèque est de 3 % par rapport à 6 % augmente significativement. Dans l'impossibilité financière d'acheter, certains ménages se sont donc tournés vers le marché locatif pour se loger, exerçant ainsi une pression sur ces logements.

Évolution du rapport entre le prix médian d'une propriété résidentielle et le revenu médian des ménages après impôts – Province de Québec



Source : APCIQ par Centris.

## Historique de la hausse du loyer mensuel moyen 2002-2022

Au cours de la période de 2002 à 2014, la hausse annuelle du loyer moyen des logements résidentiels à l'échelle de la CMM a été dans une fourchette généralement comprise entre 1 % et 3 %.

Depuis quelques années, la hausse a été plus marquée : +6 % entre 2018 et 2019, +6 % entre 2019 et 2020, puis +9 % entre 2022 et 2023.

Selon une étude de Desjardins publiée récemment<sup>1</sup>, la hausse des loyers devrait poursuivre sa hausse et atteindre 10 % entre 2022 et 2023. La demande augmente rapidement pour le locatif (difficulté d'accès à la propriété, faible taux d'inoccupation, reprise de l'immigration après le faible niveau durant la pandémie) alors que la nouvelle offre ralentit avec la baisse des mises en chantier.

Selon Desjardins, « à moins de l'injection massive de fonds publics, d'un assouplissement de la réglementation ou d'un soutien accru aux municipalités, la construction d'appartements locatifs continuera de ralentir au lieu de s'accélérer. »

<sup>1</sup> Desjardins, Québec : la chute du secteur résidentiel se poursuivra en 2023 et une remontée devrait se pointer l'an prochain, 2 mars 2023

## Évolution du loyer mensuel moyen des logements sur le territoire de la CMM de 2002 à 2022

Secteur	2002	2012	2018	2019	2020	2021	2022	Évo 2021-2022 (1 an)	Évo 2012-2022 (10 ans)	Évo 2002-2022 (20 ans)
<b>Agglomération de Montréal</b>	552	698	807	845	892	908	984	8%	41%	78%
<b>Laval</b>	501	673	789	830	905	960	991	3%	47%	98%
<b>Agglomération de Longueuil</b>	529	683	768	847	919	940	1095	16%	60%	107%
<b>Couronne Nord</b>	497	676	777	850	922	960	1084	13%	60%	118%
<b>Couronne Sud</b>	527	672	769	861	921	946	1012	7%	51%	92%
<b>CMM</b>	<b>547</b>	<b>693</b>	<b>800</b>	<b>845</b>	<b>897</b>	<b>918</b>	<b>1000</b>	<b>9%</b>	<b>44%</b>	<b>83%</b>

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2022.

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

## Évolution des prix de la construction

Les prix de la construction ont fortement augmenté au cours des cinq dernières années. L'indice des prix de la construction de bâtiments de Statistique Canada mesure l'évolution, au fil du temps, des prix demandés par les entrepreneurs pour construire. Le prix demandé par l'entrepreneur tient compte de la valeur de l'ensemble des matériaux, de la main-d'œuvre, de l'équipement, des frais généraux et des bénéfices qui entrent en considération pour construire un nouvel immeuble. Le coût du terrain, du regroupement des terrains, de la conception et de l'aménagement, ainsi que les taxes sur la valeur ajoutée et les commissions immobilières, sont exclus.

Selon cet indice, le prix de construction des bâtiments résidentiels a augmenté plus rapidement que l'indice des prix à la consommation (IPC) général depuis les cinq dernières années, mais particulièrement depuis 2019. Ainsi, dans la RMR de Montréal, l'augmentation du prix a été de 5,8 % entre 2019 et 2020, de 18,3 % de 2020 à 2021 et de 10,2 % de 2021 à 2022. En comparaison, l'IPC général a augmenté respectivement de 1,0 %, de 5,0 % et de 6,7 % sur la période.

### Évolution annuelle de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels selon le type d'immeuble RMR de Montréal - 2017 à 2022

Type de bâtiment résidentiel	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022
Maison individuelle	2,9%	3,8%	5,6%	18,1%	9,9%
Maison en rangée	3,0%	3,9%	6,0%	19,2%	9,9%
Immeuble à hauteur restreinte (- de cinq étage)	4,0%	3,9%	6,1%	19,0%	10,5%
Tour d'habitations (cinq étages ou +)	3,9%	3,9%	3,1%	11,6%	9,4%
<b>Total bâtiments résidentiels</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>18,3%</b>	<b>10,2%</b>
IPC général RMR de Montréal	1,4%	2,8%	1,0%	5,0%	6,7%
IPC logement RMR de Montréal	2,1%	3,9%	1,7%	5,7%	8,0%

Statistique Canada. Tableau 18-10-0135-01 Indices des prix de la construction de bâtiments, selon le type d'immeuble.

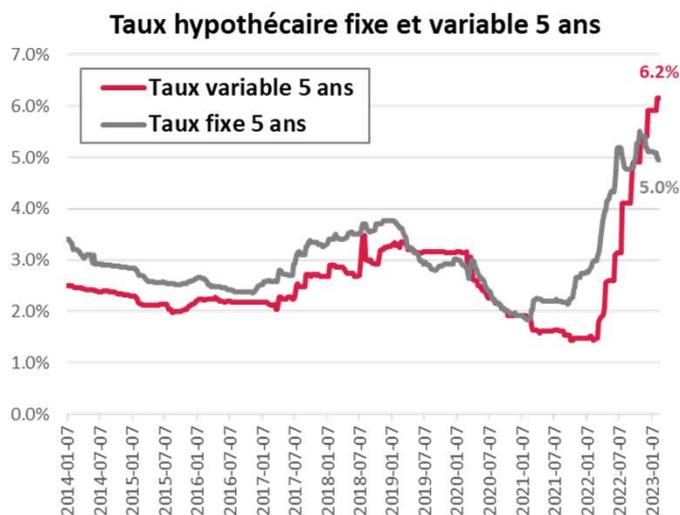
Statistique Canada. Tableau 18-10-0004-01 Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé. Le mois de décembre a été utilisé.

## Évolution du taux hypothécaire et RSD

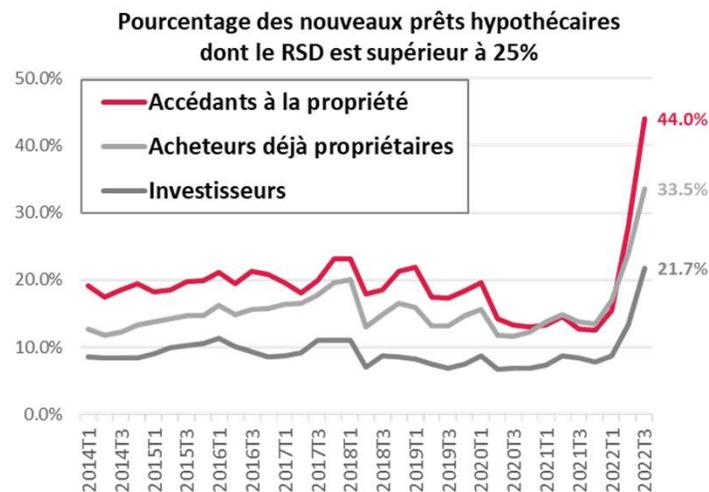
En date du 21 février 2023, les **taux hypothécaires** fixe et variable à 5 ans étaient respectivement de 5,0 % et 6,2 %, en très forte progression depuis le creux de 1,9 % en décembre 2020 du taux hypothécaire fixe et de 1,4 % en février 2022 du taux variable. L'effet sur les versements hypothécaires mensuels est majeur et a fortement contribué à diminuer l'accès à la propriété.

Selon la Banque du Canada « Le ratio du service de la dette (RSD) hypothécaire mesure la part du revenu qu'un acheteur consacre à ses versements hypothécaires. Toutes choses égales par ailleurs, un ménage qui consacre une grande partie de son revenu à ces versements peut être plus

vulnérable aux tensions financières. » La proportion de nouveaux prêts hypothécaires dont le RSD est supérieur à 25 % a fortement augmenté entre le premier trimestre et le troisième trimestre 2022. En effet, 44 % des accédants à la propriété avaient un RSD supérieur à 25 % au T3 2022. Cette proportion était de 33,5 % chez les acheteurs déjà propriétaires. Il est fort probable que cette tendance ait perduré avec la poursuite des hausses de taux.



Source : Lender Spotlight, sites Web de courtiers et calculs de la Banque du Canada.



Source : Relevés réglementaires soumis par les banques canadiennes, TransUnion et calculs de la Banque du Canada.

## Historique de l'abordabilité 2001-2021

La proportion des ménages consacrant 30 % de leur revenu à leurs frais de logement, telle que mesurée dans les recensements de Statistique Canada, a été relativement stable entre 2001 et 2016 :

- En 2001 et 2016, 36 % des ménages **locataires** de la CMM consacraient plus de 30 % de leur revenu à leurs frais de logement;
- La proportion est plus faible chez les ménages **propriétaires**, à 18 % en 2011 et 16 % en 2016.

La situation « d'inabordabilité » selon la définition du 30 % est donc enracinée de longue date et n'est pas soudainement apparue récemment.

Toutefois, d'après le **recensement de 2021**, la situation semble s'être améliorée tant pour les locataires (28 %) que pour les propriétaires (13 %). Cette baisse est entre autres attribuable aux mesures de soutien du revenu du gouvernement (prestation d'urgence, relance économique) qui ont eu pour effet d'augmenter le revenu après impôt des ménages. Comprendons que ces mesures étaient temporaires.

Le tableau de la page suivante présente, en plus de la mesure d'abordabilité (30 %), les autres normes d'accessibilité de logements de la SCHL mesurées lors du recensement de 2021 : taille convenable et qualité convenable du logement.

### Évolution de la proportion de ménages consacrant 30 % et plus de leur revenu à leurs frais de logement

Secteur	Locataires consacrant 30%+						
	2001	2006	2011	2016	2021	2001-2021 (pt.%)	2011-2021 (pt.%)
Agglomération de Montréal	37%	39%	40%	37%	28%	-9%	-12%
Laval	35%	37%	36%	36%	28%	-7%	-8%
Agglomération de Longueuil	34%	35%	38%	33%	26%	-7%	-11%
Couronne Nord	32%	32%	37%	33%	26%	-6%	-11%
Couronne Sud	30%	31%	32%	32%	27%	-4%	-5%
<b>Grand Montréal</b>	<b>36%</b>	<b>37%</b>	<b>39%</b>	<b>36%</b>	<b>28%</b>	<b>-8%</b>	<b>-12%</b>
Ailleurs au Québec	35%	33%	34%	31%	22%	-13%	-12%

Secteur	Propriétaires consacrant 30%+						
	2001	2006	2011	2016	2021	2001-2021 (pt.%)	2011-2021 (pt.%)
Agglomération de Montréal	nd	nd	23%	20%	17%	nd	-5%
Laval	nd	nd	18%	15%	12%	nd	-6%
Agglomération de Longueuil	nd	nd	14%	13%	11%	nd	-3%
Couronne Nord	nd	nd	15%	12%	9%	nd	-6%
Couronne Sud	nd	nd	14%	12%	9%	nd	-4%
<b>Grand Montréal</b>	<b>nd</b>	<b>nd</b>	<b>18%</b>	<b>16%</b>	<b>13%</b>	<b>nd</b>	<b>-5%</b>
Ailleurs au Québec	nd	nd	12%	11%	8%	nd	-5%

Source : Statistique Canada, Recensements 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

## Indicateurs aux trois normes d'accessibilité de logements de la SCHL

## Non-conformité aux trois indicateurs en matière de logement établis par la SCHL de l'avis des répondants au recensement 2021

## Ménages inférieur aux seuils :

	Abordabilité	X		X	X		X	Acceptable aux trois	Total non- abordable	Total taille non- convenable	Total qualité non- convenable
	Taille convenable		X		X	X					
	Qualité convenable			X		X	X				
<b>Ménages locataires</b>											
Agglomération de Montréal	24%	8%	6%	1,6%	2,3%	1,1%	0,1%	57%	28%	11%	9%
Laval	26%	7%	4%	0,8%	1,4%	0,7%	0,1%	60%	28%	9%	6%
Agglomération de Longueuil	24%	5%	5%	0,8%	1,6%	0,6%	0,0%	63%	26%	7%	7%
Couronne Nord	25%	4%	3%	0,3%	1,0%	0,3%	0,0%	66%	26%	4%	5%
Couronne Sud	26%	3%	4%	0,1%	0,9%	0,1%	0,0%	66%	27%	3%	5%
CMM	24%	7%	5%	1,3%	2,0%	0,9%	0,1%	59%	28%	10%	8%
<b>Ménages propriétaires</b>											
Agglomération de Montréal	15%	3%	5%	0,5%	1,5%	0,3%	0,1%	74%	17%	4%	7%
Laval	11%	3%	4%	0,3%	0,7%	0,3%	0,0%	81%	12%	4%	5%
Agglomération de Longueuil	10%	2%	5%	0,1%	0,7%	0,2%	0,0%	83%	11%	2%	6%
Couronne Nord	9%	2%	3%	0,0%	0,4%	0,1%	0,0%	86%	9%	2%	4%
Couronne Sud	9%	1%	4%	0,1%	0,6%	0,0%	0,0%	86%	9%	1%	4%
CMM	12%	2%	4%	0,3%	1,0%	0,2%	0,0%	80%	13%	3%	6%

Source : Statistique Canada, Recensements 2021.

## Abordabilité du logement, mode d'occupation et revenu du ménage

Le seuil de 30 % du rapport entre les frais de logement et le revenu du ménage, comme son nom l'indique, comprend le revenu du ménage. Il y a donc un lien clair entre le revenu du ménage et la proportion des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu à leurs frais de logement. Ainsi, comme illustré dans les tableaux ci-dessous, sur le territoire de la RMR de Montréal en 2021 :

- La proportion de ménages ayant un revenu entre 10 000 \$ et 20 000 \$ consacrant 30 % ou plus à leur logement est de 82 % chez les locataires et de 85 % chez les propriétaires. À l'inverse, seulement 1 % des ménages locataires ayant un revenu de 100 000 \$ et plus consacraient 30 % ou plus de leur revenu à leur logement;
- Parmi tous les ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu à leur logement, la moitié (53 %) sont locataires avec un revenu inférieur à 40 000 \$.

Proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement – RMR de Montréal (2021)

Revenu du ménage	Propriétaire	Locataire	Total (%)
Moins de 10 000 \$	74%	69%	70%
10 000 \$ à 19 999 \$	85%	82%	82%
20 000 \$ à 29 999 \$	51%	69%	65%
30 000 \$ à 39 999 \$	40%	40%	40%
40 000 \$ à 49 999 \$	31%	21%	25%
50 000 \$ à 59 999 \$	24%	13%	17%
60 000 \$ à 69 999 \$	19%	7%	13%
70 000 \$ à 79 999 \$	14%	4%	9%
80 000 \$ à 89 999 \$	10%	3%	7%
90 000 \$ à 99 999 \$	7%	2%	5%
100 000 \$ et plus	2%	1%	2%
<b>Total (%)</b>	<b>13%</b>	<b>28%</b>	<b>20%</b>

Distribution des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement selon le mode d'occupation et le revenu de ménage RMR de Montréal (2021) – 100 % Tableau

Revenu du ménage	Propriétaire	Locataire	Total (%)
Moins de 10 000 \$	2%	5%	7%
10 000 \$ à 19 999 \$	3%	12%	15%
20 000 \$ à 29 999 \$	5%	25%	30%
30 000 \$ à 39 999 \$	5%	11%	16%
40 000 \$ à 49 999 \$	5%	6%	11%
50 000 \$ à 59 999 \$	4%	3%	7%
60 000 \$ à 69 999 \$	3%	1%	5%
70 000 \$ à 79 999 \$	2%	1%	3%
80 000 \$ à 89 999 \$	2%	0%	2%
90 000 \$ à 99 999 \$	1%	0%	1%
100 000 \$ et plus	3%	0%	3%
<b>Total (%)</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>	<b>100%</b>

Source : Statistique Canada, Recensements 2021.

## Vieillesse démographique et ménages collectifs

Pour bien cerner tous les besoins résidentiels, il est important de comprendre que pour Statistique Canada, la population est divisée selon deux types de ménages : **les ménages privés et les ménages collectifs**. Les projections du nombre de ménages publiées par l'Institut de la Statistique du Québec ne font référence qu'aux ménages privés. Dans un contexte de vieillissement démographique, les ménages collectifs devront également être en nombre suffisant pour bien répondre aux besoins de la population sinon, une partie de la population pourrait demeurer dans les logements privés et ne pas libérer ces logements pour des générations plus jeunes.

### Définitions

- **Ménage privé** : s'applique à une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger;
- **Logement collectif** : désigne un logement de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire dans lequel une personne ou un groupe de personnes résident ou pourraient résider. Il doit fournir des soins ou des services, ou disposer de certaines installations communes, telles qu'une cuisine ou une salle de bain, qui sont partagées par les occupants. Les logements collectifs comprennent, par exemple, les pensions et maisons de chambres, les établissements de soins infirmiers (CHSLD), les résidences pour personnes âgées, les hôpitaux et autres.

Comme illustré dans le tableau ci-contre, la proportion des personnes en ménage collectif augmente avec l'âge et atteint 34 % chez les 85 ans et plus. Il s'agit de données disponibles uniquement à l'échelle de la RMR de Montréal. La situation pour la population de la CMM est sans doute similaire.

La seconde portion du tableau illustre le nombre de personnes selon le ménage privé ou public en 2021. Ici, les effectifs démographiques sont ceux de la CMM (et non de la RMR). Au total, la CMM comptait 79 100 personnes en ménages collectifs en 2021.

### Proportion de la population par type de ménage selon l'âge

Âge	Proportion selon le type de ménage		Nombre	
	Privé	Collectif	Privé	Collectif
15 à 64 ans	99%	1%	2 685 100	15 200
65 à 69 ans	99%	1%	209 800	2 800
70 à 74 ans	97%	3%	174 100	5 500
75 à 79 ans	94%	6%	126 600	8 500
80 à 84 ans	85%	15%	77 000	13 300
85 ans et plus	66%	34%	64 400	33 800
<b>Total CMM</b>	<b>98%</b>	<b>2%</b>	<b>3 337 000</b>	<b>79 100</b>

Source : Statistique Canada, Recensement 2021.

## La méthodologie

### Statu quo (selon les projections démographiques ISQ 2022)

Demande résidentielle	=	Demande logements privés	+	Demande logements collectifs
	=	(1,19 <sup>12</sup> x nombre de ménages privés créés <sup>13</sup> )	+	Nombre de nouveaux logements collectifs <sup>14</sup>

### Scénario de référence – Retour vers l'équilibre : avec hausse de l'immigration par rapport aux hypothèses de l'ISQ 2022

Demande résidentielle	=	Demande logements privés	+	Demande logements collectifs	+	Nombre de logements locatifs pour rééquilibrer inoccupation
	=	(1,19 x nombre de ménages privés créés)	+	Nombre de nouveaux logements collectifs	+	Nombre de logements locatifs pour rééquilibrer inoccupation <sup>15</sup>

### Scénario de référence – Retour vers l'équilibre : avec hausse de l'immigration par rapport aux hypothèses de l'ISQ 2022

Demande résidentielle	=	Demande résidentielle établie	+	Nombre de logements pour la demande des immigrants additionnels à partir de 2028 <sup>16</sup>
-----------------------	---	-------------------------------	---	--

12. Ratio historique (2001-2021) du nombre de mises en chantier résidentielles privées par ménage privé créé.

13. L'ISQ inclut dans ses projections de ménages privés les ménages issus du solde migratoire international et interprovincial.

14. Les ménages collectifs incluent entre autres les personnes vivant en résidence pour personnes âgées, lesquelles sont exclues des ménages privés. En raison de la tendance marquée au vieillissement de la population au cours des prochaines décennies, cette composante sera importante pour bien évaluer le besoin en logements. Nos calculs sont basés sur les projections démographiques par âge de l'ISQ multipliées par la probabilité par groupe d'âge de faire partie d'un ménage collectif.

15. Pour atteindre un taux d'inoccupation de 3 % selon les taux de 2022

16. Scénario 2a : 1,5 fois le solde migratoire international. La conversion en logements du nombre d'immigrants additionnels a été faite en tenant compte d'un ratio de 2,3 personnes par logement.

## Projection de l'offre résidentielle selon deux scénarios

### Perspectives démographiques 2021-2041

- Lors de sa dernière mise à jour en juillet 2022, l'ISQ prévoyait, entre 2021 et 2041, un total de 182 400 nouveaux ménages privés sur le territoire de la CMM, soit une hausse de 11 % au cours des vingt prochaines années. En comparaison, rappelons que la croissance a été de 24 % au cours des vingt dernières années (de 2001 à 2021);
- La croissance anticipée est supérieure dans les couronnes (Nord : +20 %, Sud : +20 %), suivies par la périphérie immédiate de l'île de Montréal (Laval : +14 %, agglomération de Longueuil : +14 %). Même pour ces secteurs, la croissance anticipée est plus faible que celle observée lors de la période de 2001 à 2021;
- Le nombre de ménages privés additionnels sur l'île de Montréal est estimé par l'ISQ à 41 100, soit une augmentation de 5 % en vingt ans. Le poids de l'île par rapport à l'ensemble du territoire de la CMM devrait donc passer de 53 % en 2021 à 50 % en 2041.

Projection des ménages privés de 2021 à 2041 - Territoire de la CMM

Secteur géographique	Ménages privés 2021		Ménages privés 2041		Croissance 2021-2041	
Agglomération de Montréal	906 200	53%	947 300	50%	41 100	5%
Laval	169 800	10%	194 200	10%	24 400	14%
Agglomération de Longueuil	184 900	11%	211 500	11%	26 600	14%
Couronne Nord	247 300	14%	295 700	16%	48 300	20%
Couronne Sud	212 500	12%	254 600	13%	42 000	20%
<b>CMM</b>	<b>1 720 700</b>	<b>100%</b>	<b>1 903 300</b>	<b>100%</b>	<b>182 400</b>	<b>11%</b>

Source : Institut de la statistique du Québec, Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066.

## Perspectives démographiques 2021-2041 – Écart des MAJ

Il est important de signaler d'importants écarts dans les deux dernières mises à jour des projections de l'ISQ.

Lors de sa dernière mise à jour (juillet 2022), l'ISQ prévoyait une augmentation de 182 400 nouveaux ménages privés de 2021 à 2041 sur le territoire de la CMM, dont 41 100 sur l'île de Montréal;

En juin 2021, lors de sa précédente mise à jour, l'ISQ prévoyait une croissance de 243 200 nouveaux ménages privés, dont 105 100 sur l'île de Montréal;

L'écart entre les deux mises à jour de l'ISQ dans l'ensemble de la province est similaire, avec une différence de seulement 11 200 nouveaux ménages privés (-3 %) projetés entre 2021 et 2041. **Cependant, la révision retranche 60 800 ménages du territoire de la CMM (-25 %), dont un nombre substantiel sur l'île de Montréal (-64 000, soit -61 %);**

En fait, la révision a été surtout favorable à l'extérieur du territoire de la CMM (+49 600 ménages ou +30 %).

Parmi les hypothèses de l'ISQ pour en arriver à ces résultats, la fécondité et la mortalité sont demeurées identiques, mais la migration interne (interrégionale) a été modifiée. L'ISQ explique que cette hypothèse a été modifiée afin de mieux refléter les tendances récentes de déplacements entre les régions et de refléter le contexte postpandémique en matière de préférence résidentielle. **Il s'agit donc essentiellement d'une perte d'attractivité pour le Grand Montréal.**

Le tableau de la page suivante présente ces projections selon l'âge de la personne de référence. Notons la différence significative chez les 15-65 ans de l'île de Montréal.

Écart entre les mises à jour 2021 et 2022 de l'Institut de la Statistique du Québec quant à la croissance 2021-2041 des ménages privés

Secteur géographique	MAJ 2021		MAJ 2022		Écart entre la MAJ 2021 et la MAJ 2022	
	Croissance des ménages privés 2021 à 2041	%	Croissance des ménages privés 2021 à 2041	%	Ménages	%
Agglomération de Montréal	105 100	43%	41 100	23%	-64 000	-61%
Laval	28 900	12%	24 400	13%	-4 500	-16%
Agglomération de Longueuil	22 200	9%	26 600	15%	4 400	20%
Couronne Nord	47 300	19%	48 300	26%	1 000	2%
Couronne Sud	39 700	16%	42 000	23%	2 300	6%
<b>CMM</b>	<b>243 200</b>	<b>100%</b>	<b>182 400</b>	<b>100%</b>	<b>-60 800</b>	<b>-25%</b>
Reste du Québec	164 400		214 000		49 600	30%
<b>Province de Québec</b>	<b>407 600</b>		<b>396 400</b>		<b>-11 200</b>	<b>-3%</b>

Source : Institut de la statistique du Québec, Mise à jour 2021 des perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066 et Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066.

**Augmentation/diminution projetée des ménages privés par groupe d'âge de la personne de référence de 2021 à 2041  
selon les MAJ 2021 et 2022 de l'ISQ**

Secteur	15 à 34 ans	35 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 à 84 ans	85 ans et +	Total
<b>MAJ 2021 de l'ISQ - Augmentation des ménages privés entre 2021 et 2041</b>							
Agglomération de Montreal	23 150	15 360	530	4 250	38 850	22 980	105 120
Laval	2 390	3 100	-940	5 900	12 600	5 900	28 940
Agglomération de Longueuil	1 630	3 840	-1 140	-1 190	10 840	8 190	22 170
Couronne Nord	4 010	4 290	-2 090	7 520	23 020	10 560	47 300
Couronne Sud	3 670	2 190	1 120	7 040	17 510	8 210	39 740
CMM	34 850	28 780	-2 520	23 520	102 820	55 840	243 270
	14%	12%	-1%	10%	42%	23%	100%
<b>MAJ 2022 de l'ISQ - Augmentation des ménages privés entre 2021 et 2041</b>							
Agglomération de Montreal	2 450	-13 550	-7 380	810	36 580	22 180	41 090
Laval	1 970	780	-1 730	5 500	12 150	5 730	24 390
Agglomération de Longueuil	3 180	7 020	-800	-1 290	10 490	8 000	26 600
Couronne Nord	4 250	4 760	-1 270	7 310	22 680	10 600	48 330
Couronne Sud	4 140	4 130	1 670	6 660	17 180	8 270	42 040
CMM	15 990	3 140	-9 510	18 990	99 080	54 780	182 450
	9%	2%	-5%	10%	54%	30%	100%
<b>Écart entre les MAJ 2021 et 2022 de l'ISQ</b>							
Agglomération de Montreal	-20 700	-28 910	-7 910	-3 440	-2 270	-800	-64 030
Laval	-420	-2 320	-790	-400	-450	-170	-4 550
Agglomération de Longueuil	1 550	3 180	340	-100	-350	-190	4 430
Couronne Nord	240	470	820	-210	-340	40	1 030
Couronne Sud	470	1 940	550	-380	-330	60	2 300
CMM	-18 860	-25 640	-6 990	-4 530	-3 740	-1 060	-60 820

Source : Institut de la statistique du Québec, *Mise à jour 2021 des perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066* et *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066*.

## Mises en chantier résidentielles requises pour répondre à la création de nouveaux ménages privés

- Au cours de la période 2001-2021, la création d'un ménage représentait en moyenne 1,19 mise en chantier résidentielle.
- Les deux dernières mises à jour des perspectives démographiques du Québec de l'ISQ projettent **243 200** (MAJ 2021) et **182 400** (MAJ 2022) nouveaux ménages privés à l'échelle du territoire de la CMM.
- Basé sur le ratio de 1,19 mise en chantier par ménage privé, cette création de ménages représenterait au cours de la période 2021-2041 la mise en chantier à l'échelle de la CMM de :
  - MAJ 2021 : 289 400 mises en chantier (14 500 annuellement)
  - MAJ 2022 : 217 100 mises en chantier (10 800 annuellement)

Sources	Création de ménages privés	Mises en chantier résidentielles (excluant RPA)	Mises en chantier / ménages
<b>Historique 2001-2021 (moyenne annuelle)</b>			
<b>Recensements</b>	<b>16 700</b>	<b>19 800</b>	<b>1,19</b>
<b>Projection 2021-2041 (moyenne annuelle)</b>			
<b>ISQ, MAJ 2021</b>	<b>12 200</b>	<b>14 500</b>	<b>1,19</b>
<b>ISQ, MAJ 2022</b>	<b>9 100</b>	<b>10 800</b>	<b>1,19</b>
<b>Projection 2021-2041 (total)</b>			
<b>ISQ, MAJ 2021</b>	<b>243 200</b>	<b>289 400</b>	<b>1,19</b>
<b>ISQ, MAJ 2022</b>	<b>182 400</b>	<b>217 100</b>	<b>1,19</b>

Source : Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec.

Ces projections ne tiennent compte que de la création de nouveaux ménages privés et non :

- Des besoins en ménages de type collectif liés au vieillissement rapide de la population;
- Du rééquilibrage du taux d'inoccupation des logements locatifs;
- De la possibilité de voir les seuils d'immigration augmenter d'ici 2041 par rapport aux hypothèses de l'ISQ.

## Vieillessement de la population et ménages collectifs

En plus de la création de ménages privés, la croissance démographique à l'horizon 2041 et la tendance marquée au vieillissement nécessiteront la formation de nouveaux ménages collectifs. Puisqu'un ménage collectif peut compter un très grand nombre de personnes (pensons à une résidence pour personnes âgées de 300 unités par exemple), les calculs effectués ici sont sur le nombre de personnes et non de ménages.

Selon les deux dernières mises à jour des projections de l'ISQ, les principaux groupes d'âge en croissance seront ceux les plus présents dans les ménages collectifs. Les 85 ans et plus augmenteraient ainsi respectivement, selon les MAJ 2021 et 2022, de 125 % et de 122 % entre 2021 et 2041. Rappelons que la proportion des personnes en ménage collectif augmente fortement avec l'âge (6 % chez les 75-79 ans, 15 % chez les 80-84 ans et 34 % chez les 85 ans et plus).

**Estimation de la croissance entre 2021 et 2041 de la population en ménage collectif selon les deux mises à jour de l'ISQ - Territoire de la CMM**

Âge	Population par groupe d'âge								
	Nombre selon MAJ 2021				Croissance 2021-2041	Nombre selon MAJ 2022			Croissance 2021-2041
	2021	2031	2041	2021		2031	2041		
15 à 64 ans	2 706 100	2 814 300	2 886 800	7%	2 700 300	2 731 100	2 774 700	3%	
65 à 69 ans	213 600	244 200	222 500	4%	212 600	239 900	218 000	3%	
70 à 74 ans	180 200	226 300	208 800	16%	179 600	222 900	204 800	14%	
75 à 79 ans	135 400	182 500	211 600	56%	135 100	180 600	207 900	54%	
80 à 84 ans	90 200	139 600	181 600	101%	90 300	138 900	179 200	98%	
85 ans et plus	97 500	142 100	219 400	125%	98 100	141 800	217 700	122%	
<b>Total CMM</b>	<b>3 423 000</b>	<b>3 749 000</b>	<b>3 930 700</b>	<b>15%</b>	<b>3 416 000</b>	<b>3 655 200</b>	<b>3 802 300</b>	<b>11%</b>	

Source : Institut de la statistique du Québec, *Mise à jour 2021 des perspectives démographiques du Québec et des régions, 2020-2066* et *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066*.

En appliquant les proportions de ménages collectifs par groupe d'âge aux projections 2021-2041, nous pouvons estimer le nombre de populations en logement collectif sur la période. Rappelons qu'actuellement (2021), environ 79 000 personnes sont en ménage collectif sur le territoire de la CMM.

- Entre 2021 et 2031, le nombre de personnes supplémentaires dans les logements collectifs est estimé, à l'échelle de la CMM, entre 28 000 (MAJ 2021) et 26 900 (MAJ 2022). Lors de la décennie suivante (2031-2041), le besoin serait entre 33 150 (MAJ 2022) et 34 180 (MAJ 2021) personnes additionnelles.

- De 2021 à 2041, ce sont donc entre 60 050 (MAJ 2022) et 62 180 (MAJ 2021) personnes supplémentaires qui nécessiteraient une place en logement collectif, soit une augmentation de 76 % à 79 % par rapport au nombre actuel (2021). Notons que 90 % de ces personnes auraient 80 ans et plus.
- Puisque la mise à jour de l'ISQ en 2022 concerne surtout l'attractivité de Montréal pour les personnes plus jeunes, l'écart entre les deux mises à jour concernant les ménages collectifs est relativement faible.

Estimation de l'évolution de la population en ménage collectif  
CMM 2021 à 2041 - Selon MAJ 2021 des prévisions de l'ISQ

Âge	Estimation de la population en logement collectif					
	Nombre			Croissance (nombre)		
	2021	2031	2041	2021-2031	2031-2041	2021-2041
15 à 64 ans	15 270	15 880	16 290	610	410	1 020
65 à 69 ans	2 810	3 210	2 930	400	-280	120
70 à 74 ans	5 520	6 930	6 400	1 410	-530	880
75 à 79 ans	8 530	11 500	13 330	2 970	1 830	4 800
80 à 84 ans	13 260	20 530	26 700	7 270	6 170	13 440
85 ans et plus	33 530	48 870	75 450	15 340	26 580	41 920
<b>Total CMM</b>	<b>78 920</b>	<b>106 920</b>	<b>141 100</b>	<b>28 000</b>	<b>34 180</b>	<b>62 180</b>

Source : Estimations du Groupe Altus.

Estimation de l'évolution de la population en ménage collectif  
CMM 2021 à 2041 - Selon MAJ 2022 des prévisions de l'ISQ

Âge	Estimation de la population en logement collectif					
	Nombre			Croissance (nombre)		
	2021	2031	2041	2021-2031	2031-2041	2021-2041
15 à 64 ans	15 240	15 410	15 660	170	250	420
65 à 69 ans	2 800	3 160	2 870	360	-290	70
70 à 74 ans	5 500	6 830	6 270	1 330	-560	770
75 à 79 ans	8 510	11 380	13 100	2 870	1 720	4 590
80 à 84 ans	13 280	20 420	26 350	7 140	5 930	13 070
85 ans et plus	33 740	48 770	74 870	15 030	26 100	41 130
<b>Total CMM</b>	<b>79 070</b>	<b>105 970</b>	<b>139 120</b>	<b>26 900</b>	<b>33 150</b>	<b>60 050</b>

La distribution géographique anticipée de ces besoins pour accueillir ces nouveaux ménages collectifs varie d'un secteur à l'autre selon l'intensité du vieillissement par secteur. Les principaux constats sont :

- Le besoin en ménages collectifs estimé selon les deux mises à jour de l'ISQ est similaire pour tous les secteurs géographiques, à l'exception des agglomérations de Montréal et de Laval où l'écart est un peu plus marqué;

- L'agglomération de Montréal devrait accueillir un peu plus du tiers des ménages collectifs additionnels à l'horizon 2041;
- Malgré un poids démographique plus faible dans la CMM, le besoin en ménages collectifs dans les **couronnes** sera élevé au cours des vingt prochaines années (près de 13 000 pour la couronne Nord et 10 000 pour la couronne Sud, soit au total près de 40 % des ménages collectifs de l'ensemble de la CMM).

#### Croissance estimée de la population en ménage collectif selon les prévisions de la MAJ 2021 de l'ISQ

Secteur	Croissance (nombre)		
	2021-2031	2031-2041	2021-2041
Agglomération de Montréal	9 660	13 330	<b>22 990</b>
Laval	3 280	4 550	<b>7 830</b>
Agglomération de Longueuil	4 250	4 180	<b>8 430</b>
Couronne Nord	5 970	6 820	<b>12 790</b>
Couronne Sud	4 840	5 300	<b>10 140</b>
<b>Grand Montréal</b>	<b>28 000</b>	<b>34 180</b>	<b>62 180</b>

#### Croissance estimée de la population en ménage collectif selon les prévisions de la MAJ 2022 de l'ISQ

Secteur	Croissance (nombre)		
	2021-2031	2031-2041	2021-2041
Agglomération de Montréal	8 640	12 670	<b>21 310</b>
Laval	3 090	4 410	<b>7 500</b>
Agglomération de Longueuil	4 160	4 100	<b>8 260</b>
Couronne Nord	6 080	6 720	<b>12 800</b>
Couronne Sud	4 930	5 250	<b>10 180</b>
<b>Grand Montréal</b>	<b>26 900</b>	<b>33 150</b>	<b>60 050</b>

Source : Estimations du Groupe Altus.

## Rééquilibrage du taux d'inoccupation des logements locatifs

Depuis 2016, le marché des immeubles résidentiels locatifs subit une forte pression, ce qui pousse l'inoccupation à la baisse.

En 2022, la SCHL évalue le taux d'inoccupation des logements locatifs sur le territoire de la CMM à 2,1 %. Ce calcul ne porte que sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Avant le début de la pandémie de COVID-19, l'inoccupation était sur une rapide trajectoire descendante, et ce, dans tous les secteurs géographiques. Les années 2020 et 2021 ont été marquées par un rebond, surtout dans l'agglomération de Montréal dont le poids est important dans la CMM et où il y a une forte présence d'étudiants, d'immigrants et de résidents non permanents.

Le retour de ces populations à la suite de la levée des restrictions et l'accès plus difficile à la propriété (montée des taux d'intérêt) poussent de nouveau le taux d'inoccupation à la baisse.

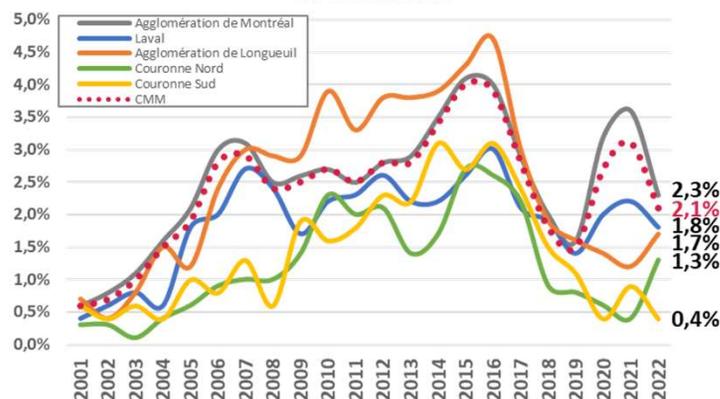
Un taux d'inoccupation de 3 % peut être considéré comme le seuil d'équilibre du marché locatif. Un tel taux offre la possibilité aux locataires de résider plus près de leur lieu souhaité tout en enlevant de la pression sur les loyers. Pour augmenter le taux d'inoccupation de 2022 à 3 %, 5 420 unités locatives additionnelles seraient nécessaires. Rappelons que ce calcul ne porte que sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

Logements locatifs additionnels pour atteindre un taux d'inoccupation de 3%

Secteur	Inoccupation 2022	Unités locatives additionnelles
Agglomération de Montréal	2,3%	3 170
Laval	1,8%	380
Agglomération de Longueuil	1,7%	550
Couronne Nord	1,3%	700
Couronne Sud	0,4%	620
<b>CMM</b>	<b>2,1%</b>	<b>5 420</b>

Source pour les taux d'inoccupation : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, octobre 2021.

Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs de 2001 à 2022



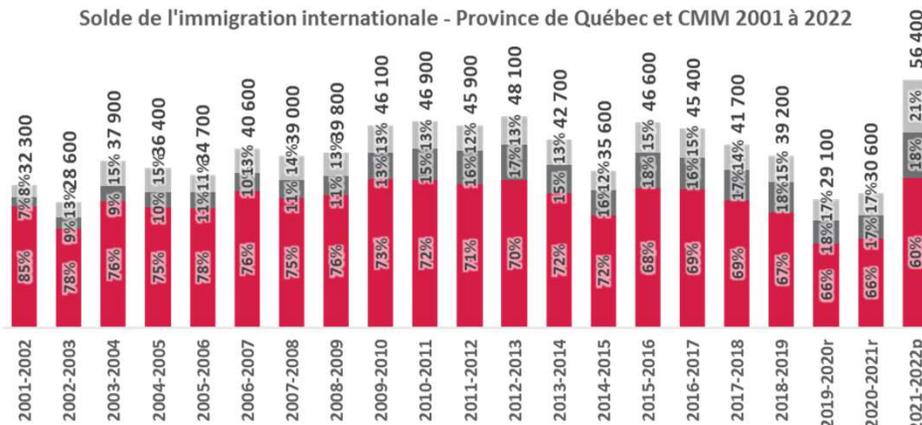
## Solde migratoire international

- Depuis 2001, la province de Québec affiche un solde migratoire international (entrants moins sortants) de 40 200 personnes en moyenne annuellement. Les niveaux ont graduellement augmenté de 2001 à 2010 pour se stabiliser à environ 45 000 personnes.
- La pandémie a engendré des restrictions faisant baisser substantiellement ce nombre à environ 30 000. Du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, nous assistons à un **rebond** estimé à environ 56 400 personnes.
- Historiquement, par secteur géographique :
  - L’agglomération de Montréal a accueilli entre 65 % et 75 % des personnes (excluant le 85 % de 2001-2002), sauf en 2021-2022 où la proportion est passée à 60 %;
  - Le reste de la CMM a accueilli entre 9 % et 18 % des personnes;
  - Le reste du Québec a accueilli entre 11 % et 17 % des personnes. Notons le rebond à 21 % en 2021-2022.
- Selon les projections de la mise à jour 2022 de l’ISQ, la composante du solde migratoire international est fixée à 46 000 à l’échelle provinciale (55 000 entrées et 9 000 sorties).
- Par secteur géographique :
  - Le poids de l’agglomération de Montréal est projeté à 54 % en 2023, puis se stabilise en 2028 à 51 % jusqu’à la fin de la période (2041);
  - Le reste de la CMM attirerait, selon ces projections, 24 % du solde migratoire international;
  - Le reste du Québec, 25 %.

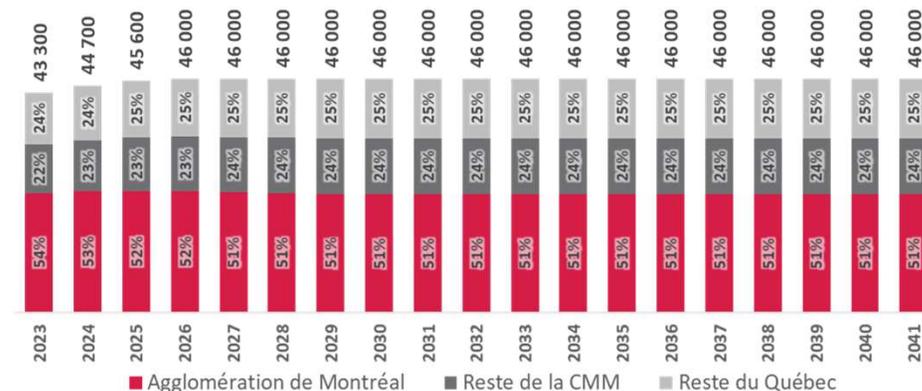
Source historique : Statistique Canada, *Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2023)*. Adapté par l’Institut de la statistique du Québec. Traitement pour territoire CMM par Groupe Altus sur la base des MRC. Année du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin, r : donnée révisée, p : donnée provisoire.

Source projection : Institut de la statistique du Québec, *Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066*

Solde de l’immigration internationale - Province de Québec et CMM 2001 à 2022



Solde de l’immigration internationale - Province de Québec et CMM 2023-2041



## Augmentation du solde migratoire international

Sans entrer dans la révision des paramètres déployés par l'ISQ dans sa mise à jour 2022 pour quantifier et régionaliser le solde migratoire international, nous proposons d'intégrer une augmentation de ce solde :

- Scénario de référence : Augmentation du solde d'une fois et demie.

Dans nos calculs, ce ratio n'est appliqué que dans cinq ans (2028) afin de ne pas être immédiatement à contre-courant par rapport aux politiques actuelles. L'objectif ici est de mesurer l'impact de ces augmentations sur les besoins en habitation, et ce, dans un contexte où la part du Grand Montréal dans les projections de l'ISQ semble faible.

Un ratio de 2,3 personnes par ménage privé a été utilisé afin de convertir cet influx démographique supplémentaire en nombre de ménages. Les proportions par secteur géographique de l'ISQ doivent être maintenues jusqu'à 2041.

Ainsi, de 2028 à 2041, cet apport démographique additionnel nécessiterait la création à l'échelle de la CMM de :

- Scénario de référence : 104 300 nouveaux ménages privés, dont 70 800 dans l'agglomération de Montréal.

### Estimation du nombre de ménages additionnels requis pour supporter l'augmentation du solde migratoire international de 1.5 de 2028 à 2041

Secteur	Solde migratoire	Ménages additionnels
	Scénario référence	Scénario référence
Agglomération de Montréal	162,940	70,800
Laval	24,220	10,500
Agglomération de Longueuil	31,610	13,700
Couronne Nord	8,940	3,900
Couronne Sud	12,310	5,400
<b>CMM</b>	<b>240,020</b>	<b>104,300</b>

Source historique : Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, janvier 2023). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec. Traitement pour territoire CMM par Groupe Altus sur la base des MRC. Année du 1er juillet au 30 juin, r : donnée révisée, p : donnée provisoire.

Source projection : Institut de la statistique du Québec, Mise à jour 2022 des perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 2021-2066.

## Projection de la demande résidentielle 2021-2041 – Synthèse

Selon les scénarios de projections de la demande résidentielle à l'échelle du territoire de la CMM élaborés dans le cadre de ce mandat, nous estimons le besoin en nouveaux logements entre 2021 et 2041\* à :

- Statu Quo : 277 150 logements (13 900 annuellement), dont une faible part pour l'agglomération de Montréal (25 %);
- Retour vers l'équilibre avec hausse de 1,5 fois du solde migratoire (scénario de référence) : 461 300 logements (23 100 annuellement).

Rappelons que la moyenne annuelle de mises en chantier entre 2001 et 2021 a été de 21 400 et qu'elle a été de 24 800 entre 2016 et 2021.

\* Le détail est présenté à la page suivante

Croissance 2021-2041 du besoin en logements dans la CMM - Synthèse des scénarios de projection

Secteur	Statu Quo		Scénario référence (avec hausse immigration)	
	Logements	%	Logements	%
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>70,210</b>	<b>25%</b>	<b>222,060</b>	<b>48%</b>
Ouest de l'île	6,200	2%	16,180	4%
Est de l'île	4,750	2%	13,130	3%
Quartiers centraux	59,260	21%	192,750	42%
<b>Laval</b>	<b>36,500</b>	<b>13%</b>	<b>53,110</b>	<b>12%</b>
<b>Agglomération de Longueuil</b>	<b>39,960</b>	<b>14%</b>	<b>49,080</b>	<b>11%</b>
<b>Couronne Nord</b>	<b>70,300</b>	<b>25%</b>	<b>73,690</b>	<b>16%</b>
<b>Couronne Sud</b>	<b>60,180</b>	<b>22%</b>	<b>63,360</b>	<b>14%</b>
<b>CMM 2021-2041 - Total logements</b>	<b>277,150</b>	<b>100%</b>	<b>461,300</b>	<b>100%</b>
<b>CMM 2021-2041 - Moyenne annuelle</b>	<b>13,900</b>		<b>23,100</b>	

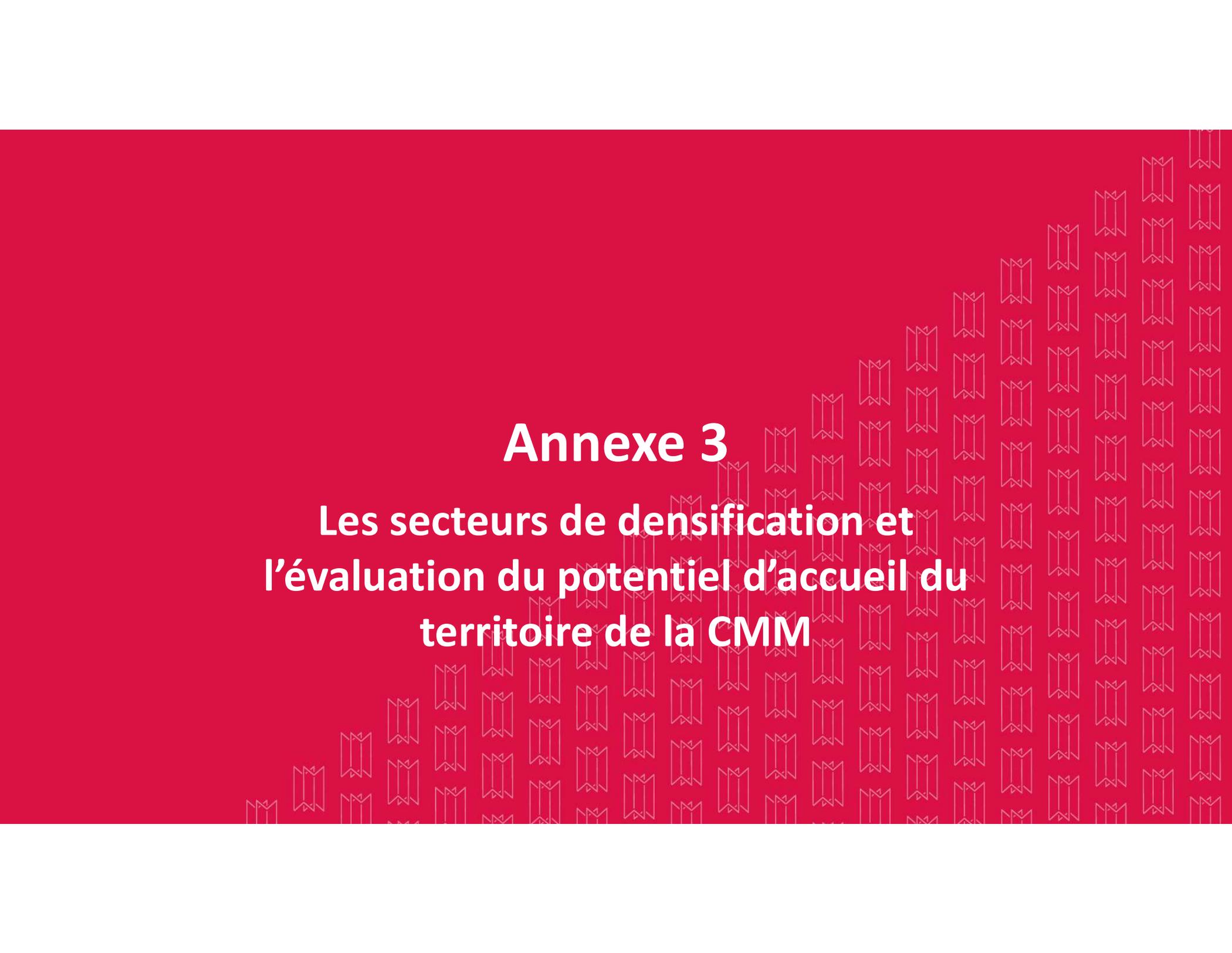
Source : Estimations de Groupe Altus.

## Projection de la demande résidentielle – Scénarios détaillés par composante

Croissance 2021-2041 du besoin en logements dans la CMM selon le statu quo					Croissance 2021-2041 du besoin en logements dans la CMM de référence - Retour vers un équilibre entre l'offre et la demande					
Secteur	Statut quo				Scénario de référence avec hausse de l'immigration					
	MR <sup>1</sup> liées à la création de ménages privés (MAJ 2022)	Nouveaux logements collectifs	Total		MR <sup>1</sup> liées à la création de ménages privés (MAJ 2021)	Nouveaux logements collectifs	Rééquilibrage inoccupation locatif (3%)	Logements requis pour 1.5X immigration à partir de 2028	Total Scénario de référence	
<b>Agglomération de Montréal</b>	48,900	21,310	<b>70,210</b>	25%	125,100	22,990	3,170	70,800	<b>222,060</b>	48%
<i>Ouest de l'Île</i>	3,200	3,000	6,200	2%	8,200	3,230	150	4,600	16,180	4%
<i>Est de l'Île</i>	2,600	2,150	4,750	2%	6,800	2,320	210	3,800	13,130	3%
<i>Quartiers centraux</i>	43,100	16,160	59,260	21%	110,100	17,440	2,810	62,400	192,750	42%
<b>Laval</b>	29,000	7,500	<b>36,500</b>	13%	34,400	7,830	380	10,500	<b>53,110</b>	12%
<b>Agglomération de Longueuil</b>	31,700	8,260	<b>39,960</b>	14%	26,400	8,430	550	13,700	<b>49,080</b>	11%
<b>Couronne Nord</b>	57,500	12,800	<b>70,300</b>	25%	56,300	12,790	700	3,900	<b>73,690</b>	16%
<b>Couronne Sud</b>	50,000	10,180	<b>60,180</b>	22%	47,200	10,140	620	5,400	<b>63,360</b>	14%
<b>CMM</b>	<b>217,100</b>	<b>60,050</b>	<b>277,150</b>	<b>100%</b>	<b>289,400</b>	<b>62,180</b>	<b>5,420</b>	<b>104,300</b>	<b>461,300</b>	<b>100%</b>

Source : Estimations de Groupe Altus.

1) MR : Mises en chantier résidentielles. Basé sur 1,19 mise en chantier par ménage créé.



# **Annexe 3**

## **Les secteurs de densification et l'évaluation du potentiel d'accueil du territoire de la CMM**

## Objectif de l'exercice

La présente section du rapport s'appuie sur les scénarios de projections de la demande résidentielle afin d'évaluer de quelle manière ceux-ci pourraient être transposés sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Afin d'assurer une cohérence à travers l'ensemble de l'étude, l'exercice de croisement entre les projections résidentielles et les secteurs de développement prioritaires sera effectué sur un horizon temporel de 20 ans, soit de 2021 à 2041.

À cet effet, le principal objectif de cette analyse sera d'identifier les espaces stratégiques sur lesquels les efforts de développement ou de requalification devraient être orientés au cours des 20 prochaines années.

Afin d'accommoder les besoins au scénario nécessitant la mobilisation de la plus grande superficie de territoire, le scénario utilisé dans le cadre du présent exercice est le scénario de référence, soit une prévision d'un total de 461 300 logements pour rééquilibrer l'offre et la demande.

Secteur	Logements requis pour 1.5X immigration à partir de 2028	Total Scénario de référence	
<b>Agglomération de Montréal</b>	70,800	<b>222,060</b>	<b>48%</b>
<i>Ouest de l'île</i>	4,600	16,180	4%
<i>Est de l'île</i>	3,800	13,130	3%
<i>Quartiers centraux</i>	62,400	192,750	42%
<b>Laval</b>	10,500	<b>53,110</b>	<b>12%</b>
<b>Agglomération de Longueuil</b>	13,700	<b>49,080</b>	<b>11%</b>
<b>Couronne Nord</b>	3,900	<b>73,690</b>	<b>16%</b>
<b>Couronne Sud</b>	5,400	<b>63,360</b>	<b>14%</b>
<b>CMM</b>	<b>104,300</b>	<b>461,300</b>	<b>100%</b>

## La densification intelligente

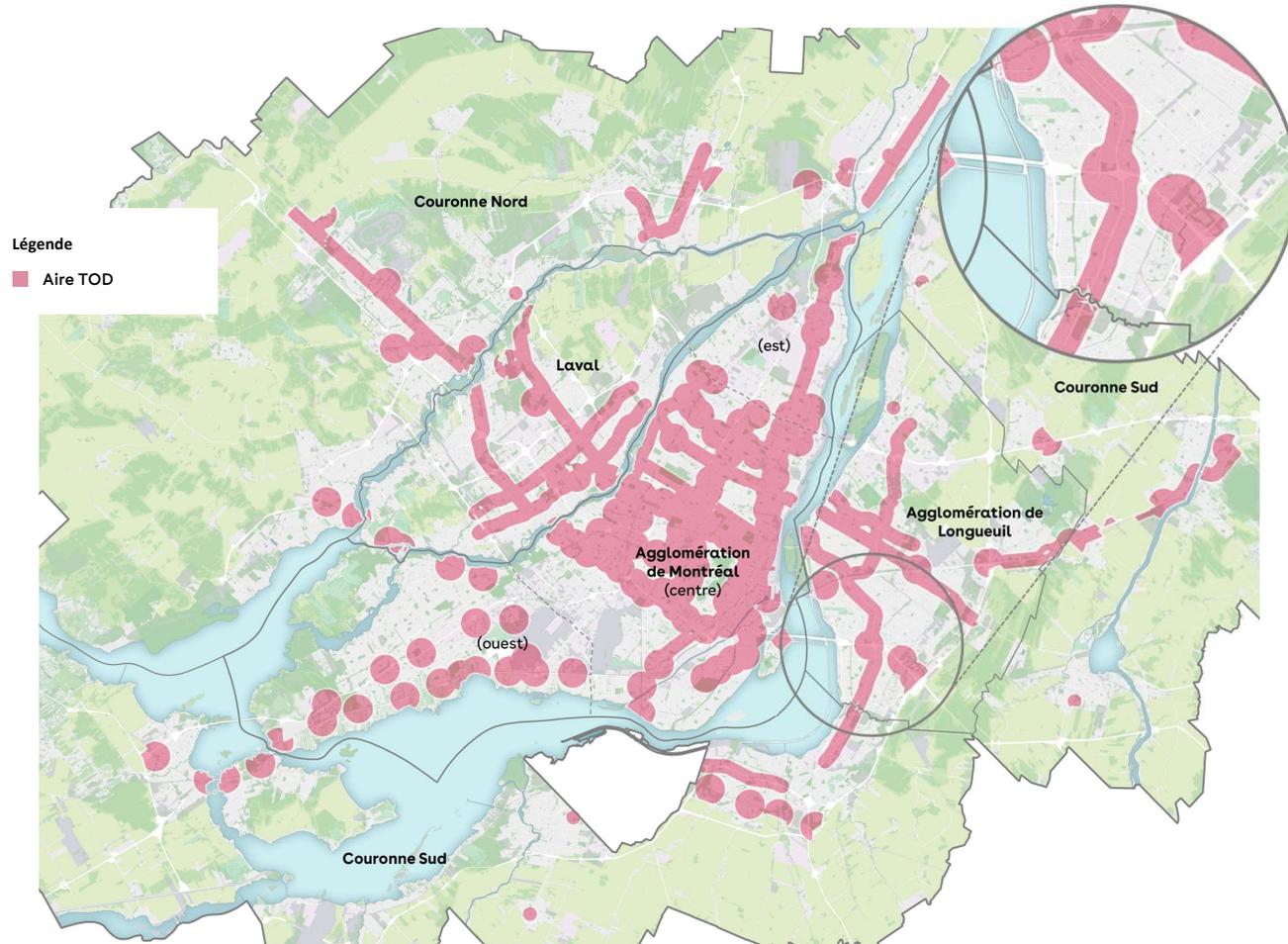
Deux facteurs clés seront mis de l'avant afin d'encourager une occupation durable du territoire :

**La proximité avec les infrastructures de transport structurantes;**

**La capacité des espaces identifiés à accueillir des développements présentant une importante densité d'habitations.**

Afin d'accomplir cet objectif, l'orientation des développements projetés vers les aires TOD sera déterminante. À noter que les aires TOD incluent ici les corridors de transports collectifs structurants (autobus haute fréquence et SRB) ainsi que les points d'accès au réseau du métro, du REM, du train de banlieue et de certains terminus d'autobus.

Suivant les intentions véhiculées dans le PMAD de la CMM ainsi que sa nouvelle mouture, en cours d'élaboration, le présent exercice propose d'orienter les nouveaux développements à l'intérieur de ces aires dans une mesure supérieure à ce qui était proposé auparavant, soit de 80 % au minimum.



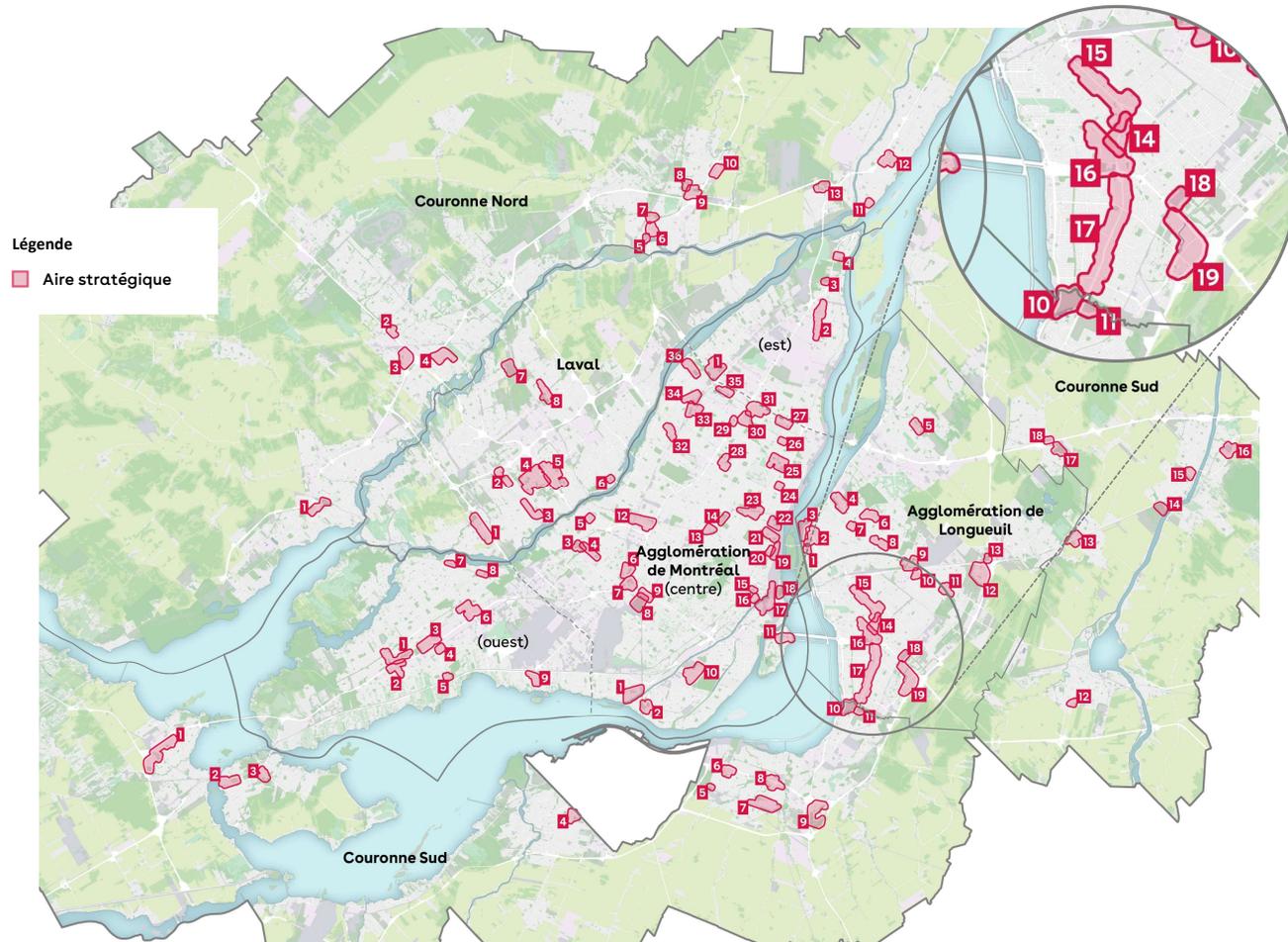
Source : CMM et La Presse (projet structurant de l'Est), adapté par Fahey et associés inc. en mai 2023.

Les aires TOD et les corridors structurants

## Les aires stratégiques

Afin de cibler les aires stratégiques à l'intérieur des aires TOD, trois principaux facteurs ont été retenus :

- La taille de l'espace visé, permettant l'accueil de projets de développements significatifs pouvant offrir des milieux de vie complets;
- Le potentiel de requalification de l'espace à court ou moyen terme lorsqu'il est déjà occupé (par exemple, un ensemble urbain déstructuré ou un centre commercial présentant d'importantes superficies non développées);
- La diversité des territoires couverts à travers les différentes régions de la CMM, de manière à offrir des opportunités de développements stratégiques pour la majorité des municipalités.



Les aires de densification stratégiques

## Liste des aires stratégiques

### Agglomération de Montréal

#### Centre

1. Écoquartier Lachine
2. Espaces à requalifier - Gare LaSalle
3. Espaces à requalifier - Gare Bois-Franc
4. Espaces à requalifier - bd Marcel-Laurin
5. Galeries Normandie
6. Espaces à requalifier - bd Décarie
7. Royalmount
8. Hippodrome de Montréal
9. SmartCenters Montréal (Décarie)
10. Carrefour Angrignon
11. Espaces à requalifier - Île-des-Soeurs
12. Marché Central
13. Station de métro Rosemont
14. Secteur à requalifier - rue des Carrières
15. Secteur à requalifier - Quartier des Gares
16. Secteur à requalifier - Griffintown
17. Secteur Bridge-Bonaventure
18. Cité du Havre
19. Molson
20. Quartier des Lumières
21. Esplanade Cartier
22. Espaces à requalifier - Station Frontenac
23. Secteur à requalifier - Plateau Est
24. Canoe Hochelaga
25. Métro L'Assomption
26. Centre Domaine
27. Place Versailles
28. Centre Jean-Talon
29. Espaces commerciaux - bd Langelier
30. Espaces commerciaux - rue Jean-Talon E.
31. Galeries d'Anjou

32. Gare Saint-Michel Montréal Nord
33. Espaces à requalifier - bd Lacordaire
34. SmartCenters Montréal
35. Espaces commerciaux - rue Renaude-Lapointe
36. Espaces commerciaux - Léger/Albert-Hudon

#### Est

1. Gare Anjou
2. Espaces commerciaux - Sherbrooke/Tricentenaire
3. Gare Pointe-aux-Trembles
4. Espaces à requalifier - Sherbrooke E.

#### Ouest

1. Espaces commerciaux - Saint-Charles/A40 Nord
2. Espaces commerciaux - Saint-Charles/A40 Sud
3. CF Fairview Pointe-Claire/Complexe Pointe-Claire
4. SmartCenters Pointe-Claire
5. Plaza Pointe-Claire
6. Espaces commerciaux - des Sources/A40
7. Gare Roxboro-Pierrefonds
8. Gare Sunnybrooke
9. Les Jardins Dorval

### Agglomération de Longueuil

1. Stationnement P5 Ville de Longueuil
2. Centre-ville de Longueuil
3. Secteur Longue-Rive
4. Pôle Roland-Therrien
5. Promenades Montarville
6. Espaces commerciaux - Roland-Therrien
7. Centre Jacques-Cartier
8. Place Désormeaux/Maxi
9. Gare Longueuil Saint-Hubert
10. Espaces commerciaux - Gareau/Cousineau
11. Espaces commerciaux - Gaétan-Boucher/Cousineau
12. Promenades Saint-Bruno
13. Gare Saint-Bruno
14. Boulevard Taschereau - Nord
15. Boulevard Taschereau - Nord
16. Mail Champlain/Place du commerce
17. Boulevard Taschereau - Sud
18. Stationnement Chevrier
19. Quartier DIX30

## Liste des aires stratégiques (suite)

Laval	Rive Sud	Rive Nord
1. SmartCenters Laval	1. Gare Vaudreuil - Faubourg de la Gare	1. Promenades Deux-Montagnes
2. Espaces commerciaux - A440 / A117	2. Gare Pincourt	2. Plaza Sainte-Thérèse
3. Centre St-Martin	3. Gare Île-Perrot	3. Faubourg Boisbriand
4. Centropolis/SmartCenters Laval Central	4. Stationnement incitatif Châteauguay	4. Place Rosemère
5. Centre-ville de Laval	5. Gare Sainte-Catherine	5. Terminus Terrebonne
6. Terminus Cartier	6. Promenades Saint-Constant	6. Galeries Terrebonne
7. Gare Sainte-Rose	7. Gare	7. Espaces commerciaux - A25/A337
8. Espaces commerciaux - bd des Laurentides	8. Espaces commerciaux - Route 132/Georges-Gagné	8. SmartCenters Mascouche
	9. Gare Candiac - TOD de la gare	9. SmartCenters Mascouche
	10. Stationnement incitatif La Prairie	10. Gare Mascouche
	11. Stationnement incitatif La Prairie	11. Place IGA Repentigny
	12. Espaces commerciaux Fréchette/Brassard	12. Galeries Rive Nord
	13. Gare Saint-Basile-le-Grand	13. Gare Terrebonne
	14. Gare McMasterville	
	15. Mail Montenach - Beloeil	
	16. Gare Mont-Saint-Hilaire	
	17. A20 Sud - Sainte-Julie	
	18. Stationnement incitatif Sainte-Julie	

## Évaluation du potentiel d'accueil des aires stratégiques

L'approche préconisée afin d'évaluer la capacité d'accueil du territoire pour les nouveaux développements s'appuie sur une méthode de calcul dite « combinée » puisqu'elle allie des principes de la forme urbaine et le concept de « planification territoriale régionale » accordant davantage d'importance aux facteurs géographiques.

Afin de favoriser une flexibilité dans la méthode de calcul employée, l'analyse du potentiel de développement des différents sites s'appuie sur une qualification par espace plutôt que par zone (par exemple, à l'image d'un règlement de zonage). À cet effet, les espaces sont étudiés à une échelle individuelle et soumis à un exercice de caractérisation selon quatre (4) grands facteurs susceptibles d'affecter leur potentiel de développement à des fins résidentielles.



Taille de l'espace



Typologie urbaine



Proximité des transports collectifs



Positionnement métropolitain

Sur la base des quatre (4) facteurs identifiés ci-dessus, le processus d'évaluation du potentiel d'accueil d'habitation est réalisé en trois (3) grandes étapes :

- Étape 1 : Établir les caractéristiques de base
- Étape 2 : Définir les variables de projection associées aux caractéristiques de base
- Étape 3 : Appliquer la formule de projection du potentiel d'accueil des différents espaces

## Étape 1 : Établir les caractéristiques de base - la forme urbaine



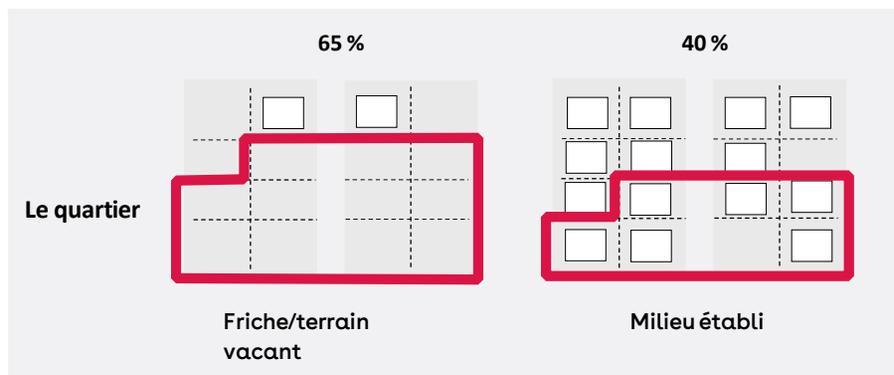
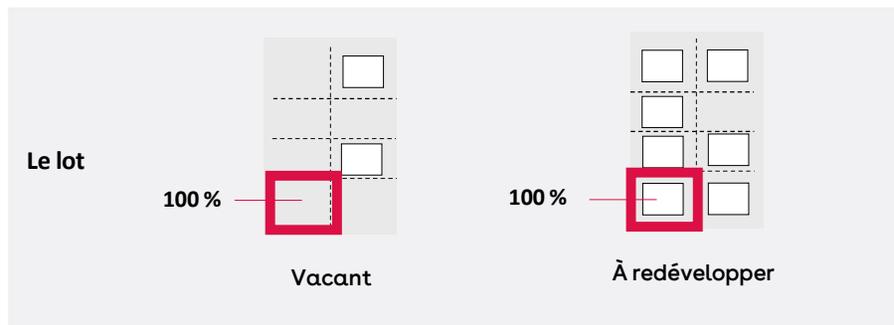
### A. La taille de l'espace :

Elle présente une incidence sur la proportion « nette » de l'espace (en termes de pourcentage) pouvant faire l'objet de développements à des fins résidentielles. Un site de petite taille peut faire l'objet de développements dans une proportion plus importante alors qu'un site de plus grande taille doit dédier une certaine superficie de terrain aux parcs et espaces verts, aux rues et aux autres espaces collectifs.

Lorsqu'un espace est constitué d'un milieu déjà établi (ex. quartier à requalifier ou centre commercial), une proportion additionnelle de l'espace doit être retirée de la proportion pouvant être consacrée à des fins d'habitation de manière à prévoir le maintien d'une portion de l'occupation existante. En

En somme, les différents types d'échelle sont :

- Le lot (0 à 1 hectare);
- Le quartier (1 hectare et plus);
  - o Friche ou terrain vacant,
  - o Milieu établi.



## Étape 1 : Établir les caractéristiques de base - la forme urbaine

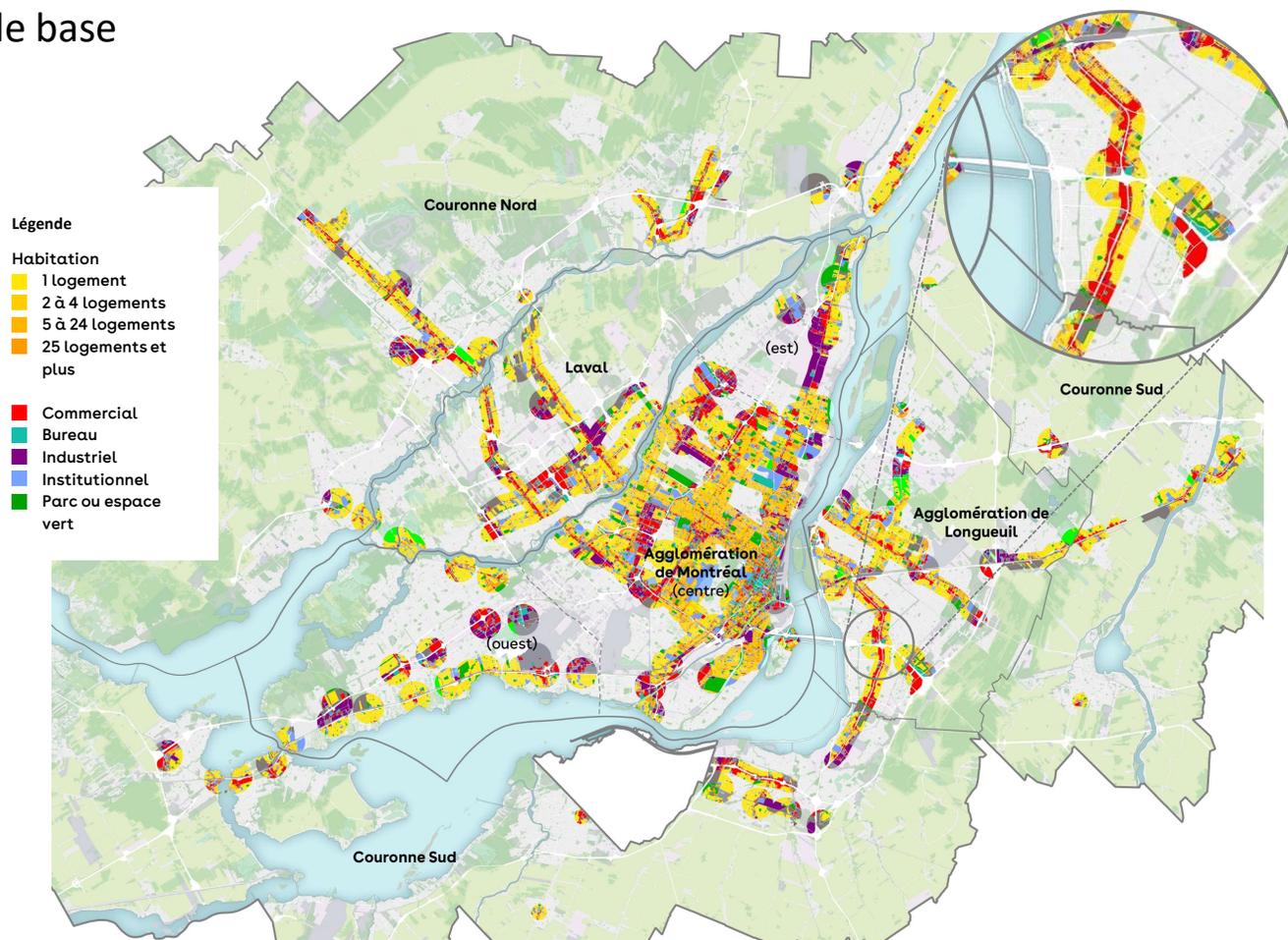


### B. La typologie urbaine du milieu accueillant l'espace :

Elle présente une incidence sur l'intensité des développements pouvant être projetés sur l'espace (notamment en termes de densité bâtie ou de hauteur de construction) afin de maintenir une relation équilibrée avec l'environnement urbain du projet.

Les différentes typologies de milieux d'accueil sont :

- Très faible densité :
  - o T.1 Ex. Unifamiliales (jaune clair);
- Faible-moyenne densité :
  - o T.2 Ex. Duplex, triplex et multiplex (orange);
- Moyenne-haute densité :
  - o T.3 Ex. Multilogements et tours (orange foncé);
- Aires à transformer :
  - o T.4 Ex. Friches et centres commerciaux.



Carte de l'utilisation du sol applicable aux aires TOD et corridors de transport collectif

## Étape 1 : Établir les caractéristiques de base - la forme urbaine



### C. La proximité avec une infrastructure de transport structurant :

Elle présente une incidence sur l'intensité des développements pouvant être projetés sur un espace donné. Afin d'encourager l'utilisation du transport collectif, le développement des espaces à proximité d'un point d'accès offrant une importante desserte se doit d'être priorisé.

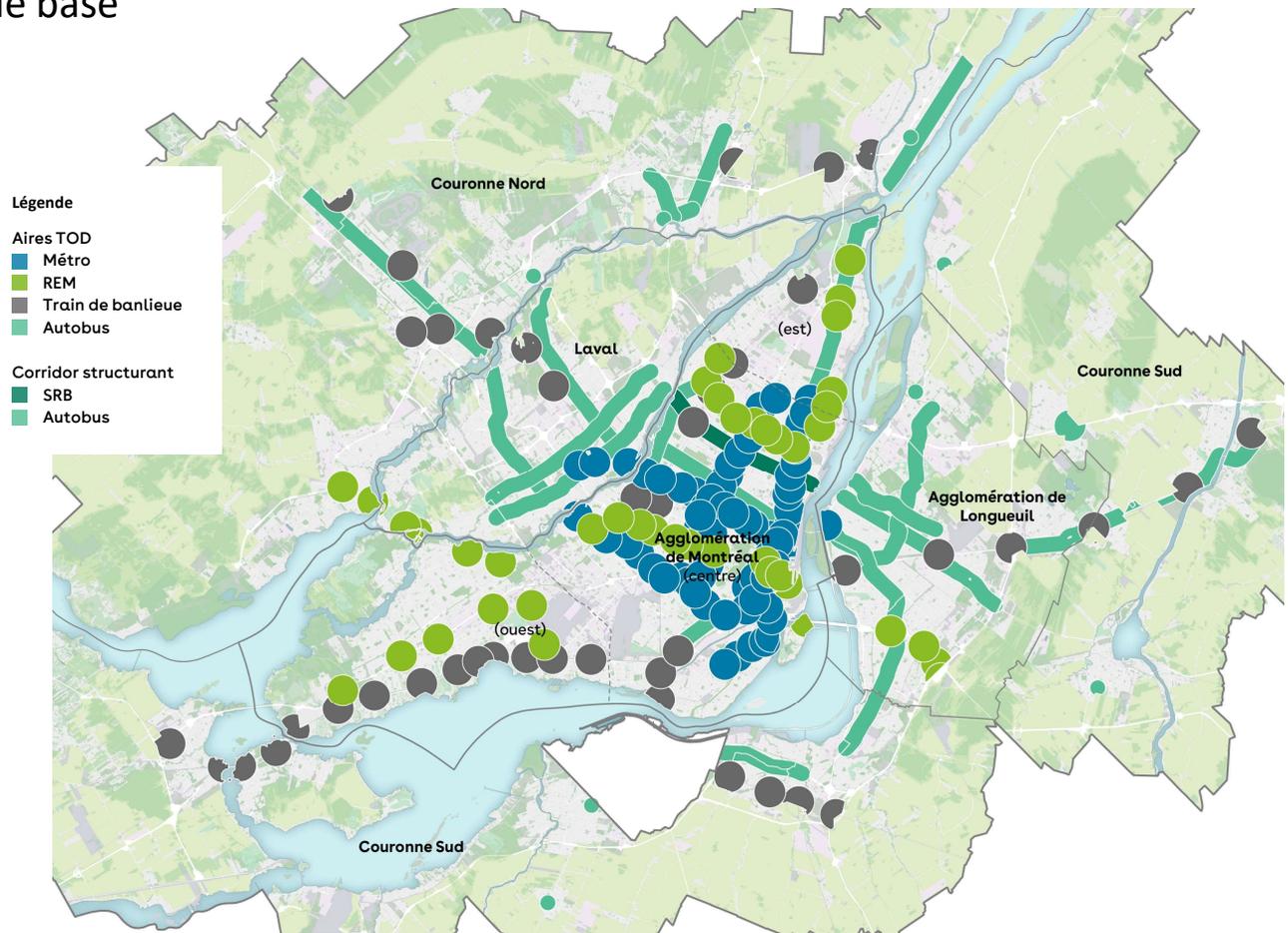
À noter que le tracé préliminaire de base du projet structurant de l'Est<sup>1</sup> ainsi que la station REM proposée par la Ville de Montréal dans le secteur Bridge-Bonaventure ont été ajoutés à la présente démarche.

Les différentes typologies d'infrastructures de transport sont :

- Aires de Transit-Oriented Development (TOD) :
  - Métro;
  - Réseau express métropolitain (REM);
  - Train de banlieue/autobus express.

- Corridor de transports collectifs :
  - Autobus;
  - Système rapide par bus (SRB).

- Aucune :
  - Hors d'atteinte d'un mode de transport collectif structurant.



Source : CMM et La Presse (projet structurant de l'Est), adapté par Fahey et associés inc. en mai 2023.

Carte des aires TOD et corridors de transport collectif selon leur typologie

<sup>1</sup> Prost, Mathieu, REM de l'Est : moins d'aérien, plus de correspondances, Radio-Canada, 24 janvier 2023

## Étape 1 : Établir les caractéristiques de base - la forme urbaine



### D. Positionnement métropolitain :

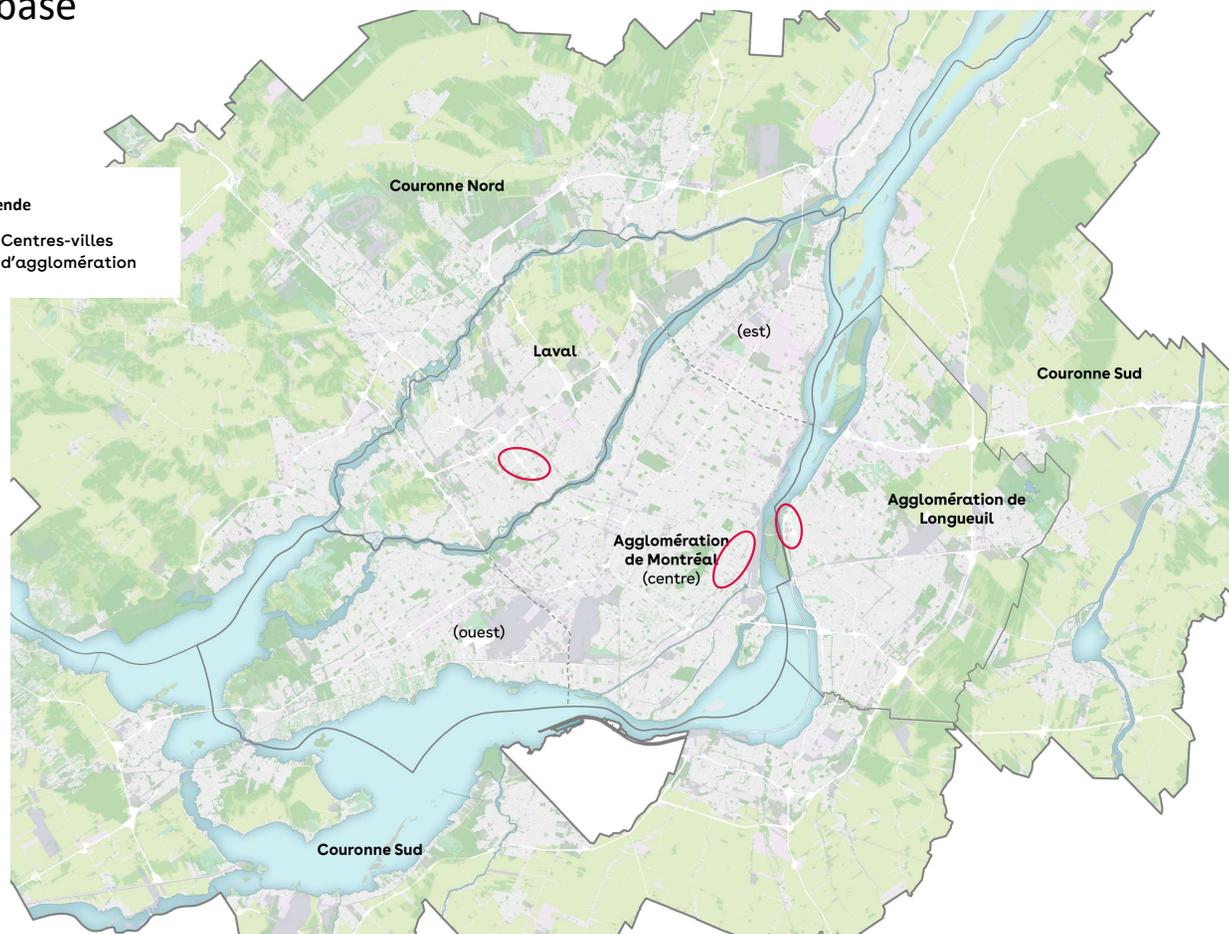
Le positionnement métropolitain présente une incidence sur l'intensité des développements pouvant être projetés sur un espace donné. Ce facteur a pour objectif de rapprocher les nouveaux développements des quartiers centraux et des milieux de vie déjà bien établis offrant un accès à une gamme de services étoffée et des environnements présentant un haut niveau de potentiel piétonnier.

Les différents types de milieux de vie complets établis sont :

- Les centres-villes d'agglomération :
  - o Centre-ville de Montréal élargi;
  - o Centre-ville de Laval et de Longueuil.
- Les quartiers centraux :
  - o Montréal centre (hors centre-ville).
- Les autres agglomérations :
  - o L'est et l'ouest de Montréal;
  - o Longueuil et Laval (hors centre-ville).
- La périphérie :
  - o Couronnes Nord et Sud.

Légende

○ Centres-villes d'agglomération



Carte des secteurs géographiques identifiés

## Étape 2 : Définir les variables de projection associées aux caractéristiques de base

Afin d'évaluer le potentiel d'accueil des différents espaces identifiés, des facteurs quantifiables ont été apposés aux critères A à D, présentés ci-dessous.

### A. La taille de l'espace :

La proportion du site pouvant être développée (en termes de pourcentage).

	Ratio développable
<b>Vacant</b>	
○ Le lot (0 à 1 ha)	1,00
○ Le Quartier (1 ha et plus)	0,70
<b>À requalifier</b>	
○ Le lot (0 à 1 ha)	1,00
○ Le Quartier (1 ha et plus)	0,70
○ Milieux établis	0,40

### B. La typologie urbaine du milieu d'accueil :

La densité bâtie (COS) de base des nouveaux développements prévus. \*

	Densité bâtie de base (COS)
<b>Très faible</b>	
○ Ex. Unifamiliales	1,25
<b>Faible/moyenne</b>	
○ Ex. Duplex, triplex et multiplex	2,00
<b>Moyenne/haute</b>	
○ Ex. Multilogements et tours	6,00
<b>Aires à requalifier</b>	
○ Ex. Friches et centres commerciaux	3,00

### C. La proximité avec une infrastructure de transport collectif structurant :

Un ratio de densité bonus associé à l'intensité de desserte de l'infrastructure de transport.

	Ratio de densité bonus
<b>Aires TOD</b>	
○ Métro	1,50
○ REM	1,50
○ Train de banlieue	1,10
<b>Corridor structurant</b>	
○ Autobus	1,10
○ SRB	1,25
<b>Aucune</b>	
○ Hors d'atteinte du transport collectif structurant	1,00

### D. Le positionnement métropolitain :

Un ratio de densité associé à la nature du milieu de vie établi à proximité.

	Ratio de densité bonus
<b>Centres-villes</b>	
○ Centre-ville élargi (Montréal)	1,40
○ Centre-ville élargi (Laval et Longueuil)	1,30
<b>Quartiers centraux</b>	
○ Montréal (hors c-v)	1,20
<b>Autres agglomérations</b>	
○ Montréal (est et ouest), Longueuil et Laval (hors c-v)	1,10
<b>Périphérie</b>	
○ Couronnes Nord et Sud	1,0

\* La valeur obtenue peut être divisée par 100 m<sup>2</sup> (taille moyenne d'un logement) pour obtenir un nombre de logements.

## Étape 3 : Appliquer la formule de projection du potentiel d'accueil des différents espaces

Afin d'évaluer le potentiel d'accueil des différents espaces identifiés, des facteurs quantifiables ont été apposés aux facteurs A à D, présentés ci-dessous.



**= Potentiel d'accueil total (nombre de logements)**

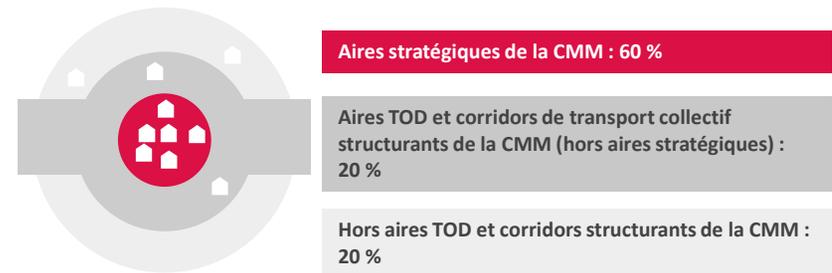
## Étape 4 : Méthodologie de calcul de la capacité totale d'accueil

Pour estimer la capacité totale d'accueil du territoire de la CMM, un exercice d'identification des aires stratégiques, soit de lieux situés à l'intérieur des aires TOD et présentant un potentiel de requalification et de densification structurant a été réalisé.

La superficie de ces aires stratégiques leur confère un potentiel d'accueil plus important, étant donné la possibilité de moduler la densité afin qu'elles s'intègrent de façon optimale avec les milieux de vie existants. Les terrains vacants ou à redévelopper de plus petite taille, quoiqu'ils puissent bel et bien faire l'objet d'un développement dans les prochaines années, ne sont pas comptabilisés comme des aires stratégiques, puisqu'ils accueilleront des développements moins structurants et davantage tributaires de leur milieu d'accueil.

En s'inscrivant en continuité des principes de la densité intelligente, la densification optimale et réfléchie des aires stratégiques jouerait en faveur de l'équilibre entre l'offre et la demande en logements. L'hypothèse proposée est que 60 % des nouveaux logements devraient être développés à l'intérieur des aires stratégiques identifiées.

Afin d'assurer que le principe de densification autour des points d'accès de transports collectifs structurants soit bel et bien appliqué sur le territoire de la CMM, la capacité d'accueil a été modulée de façon à viser un total de 80 % de l'ensemble des nouveaux logements localisés dans les aires TOD. Ce calcul prend comme hypothèse que le développement hors des aires stratégiques (60 %), mais à l'intérieur des aires TOD représente 20 % des nouveaux logements construits.



## Résultat des projections

### Répartition de la capacité d'accueil

En fonction de l'analyse du territoire effectuée selon les facteurs présentés aux pages précédentes, la capacité d'accueil totale des aires stratégiques serait d'environ 447 280 logements. Ce potentiel s'appuie sur l'hypothèse que les seuils de densité minimaux proposés seront respectés.

Comme mentionné, 60 % des nouveaux logements dans les 20 prochaines années pourraient être orientés à l'intérieur des aires stratégiques. En considérant que les aires TOD accueilleront 80 % des nouveaux logements, 149 093 logements pourraient être réalisés hors des aires stratégiques à l'intérieur des aires TOD.

### Nombre de mises en chantier d'ici 2041

Afin d'identifier le nombre potentiel de mises en chantier par année dans les aires TOD et stratégiques, un ratio de 65 % a été appliqué à la capacité d'accueil totale de ces aires. Cette hypothèse implique qu'environ 19 382 mises en chantier y seront réalisées annuellement, ce qui n'inclut pas les mises en chantier à l'extérieur des aires TOD. En conservant l'hypothèse qu'il y aura également 20 % des nouveaux logements localisés à l'extérieur des aires TOD, le nombre de mises en chantier total par année serait d'environ 24 227 unités de logement.

Cette hypothèse s'inscrit en cohérence avec la moyenne de 24 800 mises en chantier résidentielles issue des recensements entre 2016 et 2021 (voir p.64).

Capacité d'accueil du territoire de la CMM

	Total dans les aires TOD (100%)	Aires stratégiques (60% - min.)	Aires TOD hors aires stratégiques (20%)	Aires stratégiques (Log/ha. net)	Aires stratégiques (Log/ha. Brut)	Nombre de mises en chantier d'ici 2041- TOD et aires stratégiques	Nombre de mises en chantier par année dans les aires TOD et stratégiques
Agglomération de Montréal	265 240	198 930	66 310	408	303	172 406	8 620
Ouest de l'Île	35 848	26 886	8 962	390	289	23 301	1 165
Est de l'Île	21 920	16 440	5 480	514	381	14 248	712
Quartiers centraux	207 472	155 604	51 868	403	299	134 857	6 743
Laval	70 760	53 070	17 690	334	247	45 994	2 300
Agglomération de Longueuil	144 373	108 280	36 093	371	275	93 843	4 692
Couronne Nord	37 753	28 315	9 438	278	206	24 540	1 227
Couronne Sud	78 247	58 685	19 562	239	177	50 860	2 543
<b>Total de logements CMM</b>	<b>596 373</b>	<b>447 280</b>	<b>149 093</b>	<b>349</b>	<b>258</b>	<b>387 643</b>	<b>19 382</b>

## Comparatif entre les projections et le potentiel d'accueil des aires TOD et stratégiques de la CMM

La capacité d'accueil est intrinsèquement liée à l'offre en transport structurant disponible pour chacun des grands territoires, étant donné le modèle urbain de densification métropolitain préconisé, visant à concentrer les nouveaux logements autour des points d'accès structurants au transport collectif.

Le nombre d'aires TOD ne reflète pas nécessairement le poids démographique des territoires ni les projections démographiques qui y sont estimées. Puisque la disponibilité en aires stratégiques est tributaire de la présence de TOD, la capacité d'accueil des territoires en est affectée. C'est ainsi que certains territoires présentent un potentiel d'accueil plus important que les projections démographiques estimées et que d'autres présentent une capacité déficitaire.

À noter également que la méthodologie se base sur les infrastructures de transport actuelles et en travaux (REM, ligne bleue du métro) et inclut le tracé de base du projet structurant de l'Est et la station REM proposée par la Ville de Montréal dans le secteur Bridge-Bonaventure. L'ajout de nouveaux projets structurants de transport collectif dans les 20 prochaines années sur le territoire influencerait la capacité d'accueil de nouveaux logements.

L'analyse comparative entre la capacité d'accueil du territoire et les projections démographiques du scénario de référence démontre qu'il pourrait en effet y avoir suffisamment de mises en chantier d'ici 2041 pour répondre à la demande en nouveaux logements, et ce, si les seuils de densité proposés dans le présent rapport sont respectés.

Analyse comparative entre les projections et la capacité d'accueil (total CMM)				
	Projection retenue - scénario référence (total CMM)	Projection retenue - scénario référence à l'intérieur des aires TOD et stratégiques (80%)	Nombre de mises en chantier d'ici 2041 - TOD et aires stratégiques	Différentiel entre les projections et la capacité d'accueil dans les aires TOD et stratégiques
Agglomération de Montréal	222,060	177,648	172,406	-5,242
<i>Ouest de l'île</i>	<i>16,180</i>	<i>12,944</i>	<i>23,301</i>	<i>10,357</i>
<i>Est de l'île</i>	<i>13,130</i>	<i>10,504</i>	<i>14,248</i>	<i>3,744</i>
<i>Quartiers centraux</i>	<i>192,750</i>	<i>154,200</i>	<i>134,857</i>	<i>-19,343</i>
Laval	53,110	42,488	45,994	3,506
Agglomération de Longueuil	49,080	39,264	93,843	54,579
Couronne Nord	73,690	58,952	24,540	-34,412
Couronne Sud	63,360	50,688	50,860	172
<b>Total de logements CMM</b>	<b>461,300</b>	<b>369,040</b>	387,643	<b>18,603</b>

## Constats

### 1. Espaces stratégiques suffisants en fonction des seuils de densité minimaux

Selon la méthodologie préconisée, la capacité d'accueil du territoire à l'échelle de la CMM serait suffisante pour concentrer les nouvelles constructions anticipées par le scénario de référence (461 300 logements), mais à condition que les nouveaux développements soient assujettis aux seuils minimaux de densité recommandés.

Une application théorique des seuils de densité actuellement en force au niveau des aires TOD aurait pour effet de limiter la capacité d'accueil estimée pour les aires stratégiques, de même que l'opportunité d'optimiser ces lieux au fort potentiel de densification.

### 2. Manque pour certains secteurs

La capacité d'accueil estimée par territoire laisse envisager un manque au niveau de certains secteurs, notamment les quartiers centraux, l'est de Montréal et la couronne Nord :

- Pour les quartiers centraux, ceci peut être expliqué par le fait que les espaces stratégiques de grande dimension sont en quantité restreinte. Beaucoup de ces espaces sont à requalifier, ce qui fait également en sorte que la proportion de ces sites pouvant être redéveloppée à court terme à des fins purement résidentielles est inférieure à celles d'un terrain vacant ou d'une friche non occupée. De plus, les quartiers centraux présentent un important nombre de terrains de petite superficie qui n'ont pas été pris en compte dans l'identification des grands espaces stratégiques à redévelopper;
- Pour l'est de Montréal, le nombre d'aires stratégiques y est limité, notamment car le nombre d'aires TOD l'est aussi;
- Pour la couronne Nord, le manque de grands espaces à redévelopper dans les aires TOD génère un chiffre en deçà des projections pour ce territoire. De grands espaces à développer ou à redévelopper sont, cela dit, disponibles, mais hors des aires TOD, ils n'ont donc pas pu être comptabilisés à l'intérieur des espaces stratégiques.

### 3. Nécessité de prévoir des mécanismes exigeant la densification

Le nombre limité d'espaces stratégiques disponibles sur le territoire de la CMM engendre la nécessité de la collaboration des acteurs liés à la planification du territoire en faveur d'une densification intelligente.

Des mécanismes devront être mis en place afin d'assurer la réalisation de projets à l'intérieur des aires stratégiques, et ce, en fonction de paramètres faisant état de seuils de densité suffisants et dans une temporalité qui permettra de répondre aux besoins en logements par année.

# LA CHAMBRE DE COMMERCE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITA

