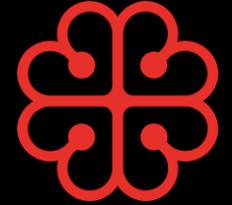


Assemblée publique de consultation



RCG 14-029-8 « Règlement modifiant le
Schéma d'aménagement et de
développement de l'agglomération de
Montréal (RCG 14-029) »

Service de l'urbanisme et de la mobilité, division de la planification urbaine
Service de l'habitation

26 mai 2025

Le RCG 14-029-8 est requis

1. Introduire la nouvelle OGAT Habitation
2. Prendre en compte le *Diagnostic du marché de l'habitation*
3. Intégrer l'indicateur stratégique de l'OGAT Habitation et les cibles découlant du *Diagnostic du marché de l'habitation*
4. Modifier la carte 20 – Grandes affectations du territoire

Section introductive

L'OGAT Habitation et le Diagnostic du marché de l'Habitation





Titre

« Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages » (OGAT – Habitation)



Objectif

« Évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages »



Indicateur obligatoire

« La variation du nombre et des parts de logements, par type de construction résidentielle »

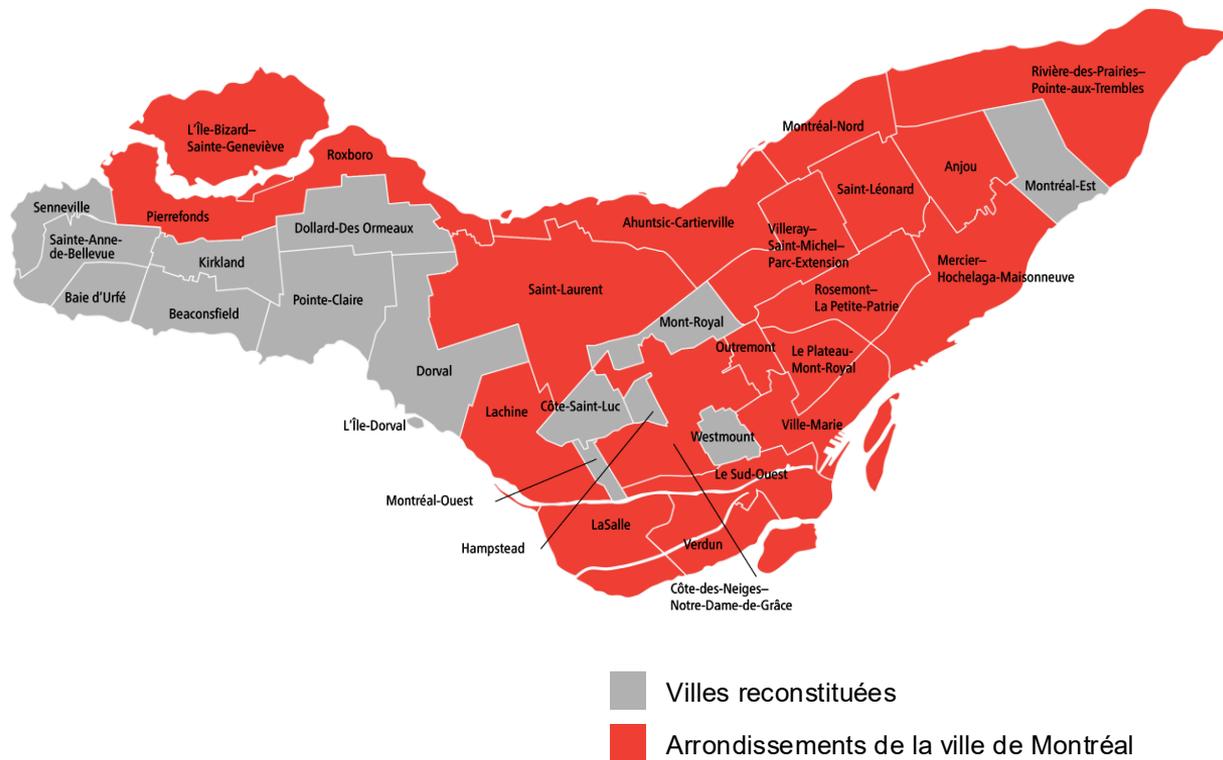
→ **Cibles**



Cibles

- Horizon temporel minimal de 4, 8 et 12 ans
- Inclure une cible quantitative des mises en chantiers
- Territoire d'application : Agglomération prise dans son ensemble

Agglomération de Montréal



RCG 14-029-8

Diagnostic du marché de l'habitation



Diagnostic

- Constats
- Besoins



Constats



Un parc immobilier dense

- Parc résidentiel existant : les logements sont en majorité des appartements dans des bâtiments de moins de 5 étages (53 % des logements occupés);
- Tendance à la densification : plus de 70 % des logements mis en chantier en 2023 le sont principalement dans des projets de plus de 100 unités.

Augmentations record annuelles de la population dans les dernières années

- Surtout des ménages sans enfants (Couple sans enfants : 6 %, personnes seules : 7 %, couples avec enfants : < 1 %);
- Augmentation importante de la population âgée de 65 ans et plus (10 %).

Constats (suite)

Diminution marquée de l'abordabilité



- Financiarisation du logement (600 propriétaires possèdent près du tiers des 566 000 logements locatifs en 2020);
- Baisse de la proportion de propriétaires (une première baisse depuis au moins 30 ans);
- Vulnérabilité accrue des ménages locataires (augmentation marquée du nombre de demandes de reprises de logements auprès du TAL).

Plusieurs clientèles vulnérables : besoins variés mal desservis par le marché libre

- Besoins impérieux en matière de logement : plus de 80 000 ménages en 2021¹ (surreprésentation des personnes seules et monoparentales);
- Vieillesse de la population : besoins en logements adaptés;
- Augmentation du nombre de personnes en situation d'itinérance (33 % entre 2018 et 2022).

Besoins découlant du diagnostic



- Augmentation globale des mises en chantier
- Augmentation de la proportion des logements hors marché sur le parc total de logements
- Mesures répondant à des enjeux spécifiques

Objet de l'assemblée publique

RCG 14-029-8 « Règlement modifiant
le Schéma d'aménagement et de
développement de l'agglomération de
Montréal (RCG 14-029) »





Schéma

Le Schéma est composé de

- ⇒ 1. Introduction
- 2. Chapitre 1 = Vision d'aménagement
- ⇒ 3. Chapitre 2 = Grandes orientations
- ⇒ 4. Chapitre 3 = Affectation et densité
- 5. Chapitre 4 = Document complémentaire
- 6. Chapitre 5 = Mise en œuvre
- ⇒ 7. Sigles /Glossaire / Bibliographie
- 8. Annexes

Orientation existante :

Assurer une offre résidentielle diversifiée, sur le plan des coûts et des typologies, dans les quartiers existants et dans les secteurs à construire ou à transformer



Objectifs existants :

- Stimuler le développement d'une offre résidentielle équilibrée et capable de répondre à toutes les étapes du cycle de vie des ménages, en concentrant les efforts sur le comblement des lacunes observées
- Accroître l'offre de logements abordables

→ **Proposition** : **Aucun changement**



Introduction

(art.1) L'introduction du Schéma est modifiée par l'ajout du paragraphe suivant :

Le schéma doit également prendre en compte une nouvelle orientation gouvernementale en habitation. Cette orientation est entrée en vigueur le 27 mars 2024 et demande l'introduction de cibles au schéma afin d'assurer l'atteinte de l'objectif de cette nouvelle orientation et un meilleur suivi des enjeux en habitation, dans un contexte de pénurie de logements.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Mise à jour sur les tendances en matière résidentielle en concordance à la nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire en matière d'habitation (OGAT Habitation)

Cette sous-section vise à prendre en compte une nouvelle orientation gouvernementale en habitation, en s'appuyant sur le Diagnostic en matière d'habitation^{7.1} afin d'introduire des cibles favorisant l'atteinte de l'objectif de cette orientation gouvernementale, dans un contexte de pénurie de logements.

7.1 Les faits et données présentées dans cette sous-section proviennent du *Diagnostic du marché de l'habitation*, réalisés par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal en mars 2025.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

La tendance est à la densification

Malgré un ralentissement récent des mises en chantier (MEC), après le sommet de 2021, la moyenne est de 8 900 MEC annuelle entre 2013 et 2023. En 2023, la majorité de ces MEC ont été réalisés dans des projets de 100 logements et plus et près de la moitié dans des tours résidentielles de 10 étages ou plus. Bien que le cadre bâti actuel soit composé de 53 % de logements compris dans des immeubles de moins de 5 étages et 22 % dans des maisons individuelles, jumelées ou en rangée, les MEC montrent que 98 % d'entre elles impliquent des immeubles de 2 logements ou plus.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Augmentation historique de la population

Le nombre de ménages a progressé de 4,6 % entre 2016 et 2021, ce qui est nettement plus élevé qu'entre 2011 et 2016 avec une hausse de 2,5 %. En 2021, il y avait désormais 910 360 ménages sur le territoire de l'agglomération. Cette augmentation est principalement due à une hausse importante du nombre de résidents non permanents. Entre 2016 et 2021, le nombre de ménages de résidents non permanents a progressé de 121 %, soit une progression annuelle moyenne de 7 000 ménages. La majorité des nouveaux arrivants (92 %) se tourne vers le marché locatif pour se loger.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Diminution marquée de l'abordabilité

L'augmentation importante de la population de l'Île de Montréal a mis une pression importante sur la demande de logements. Cette augmentation, combinée au phénomène grandissant de financiarisation du logement, a eu un impact important sur l'abordabilité du parc résidentiel montréalais.

Le prix de revente médian des unifamiliales (+ 65 %) et des condos (+ 43 %) a progressé davantage que le revenu médian des ménages (+ 27 %) entre 2016 et 2021. Entre les 2^e trimestre de 2019 et de 2024, la hausse moyenne annuelle de 8 % du prix de vente d'une unité de logement de 2 chambres à coucher.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Diminution marquée de l'abordabilité (*suite*)

Ces hausses de prix sont possiblement responsables pour la première augmentation en trente ans de la proportion des ménages locataires sur l'ensemble des ménages, qui est passée de 60,0 % en 2016 à 60,4 % en 2021.

En 2024, le loyer moyen d'une unité de 2 chambres à coucher s'élevait à 1 145 \$. Les loyers ont connu des augmentations annuelles importantes dans les dernières années : 7,7 % en 2023, et 6,6 % en 2024. La pression sur le marché locatif résulte en une augmentation marquée du nombre de demandes de reprises de logements depuis 2018.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Diminution marquée de l'abordabilité (*suite*)

Bien que la majorité des mises en chantier sont locatives, ces nouveaux logements ne sont pas nécessairement abordables : au troisième trimestre 2023, le loyer moyen de logements neufs s'élevait à 2 440 \$ en dehors du centre-ville, et à 2 880 \$ au centre-ville.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Écart entre les besoins résidentiels et l'offre actuelle

Le Diagnostic du marché de l'habitation de l'agglomération de Montréal nous permet d'identifier les écarts entre les besoins résidentiels des ménages montréalais et l'offre actuelle de logements.

Entre 2022 et 2024, la croissance démographique a été supérieure au rythme de construction, augmentant la demande générale en logements, gardant la pression sur les prix de vente des logements et accentuant davantage la pression sur le marché locatif.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Écart entre les besoins résidentiels et l'offre actuelle (*suite*).

Dans ce contexte, les taux d'inoccupation sont demeurés bien en dessous du seuil d'équilibre et, par effet de rareté, les loyers ont continué de croître à un rythme bien supérieur à l'inflation, rendant l'accès au logement encore plus difficile pour les ménages locataires.

L'écart entre les MEC et la croissance démographique est estimé à 71 000 unités^{7.2}, écart inclus dans l'estimation des besoins futurs en logements, dans le segment sur les cibles en matière d'habitation.

7.2 Estimation du Service de l'habitation de la Ville de Montréal s'appuyant sur les projections démographiques 2024 de l'ISQ.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l’insertion de la sous-section suivante :

Écart entre les besoins résidentiels et l’offre actuelle (*suite*).

Une plus grande abordabilité de l’habitation pour les ménages montréalais passe, dans un premier temps, par une augmentation importante de l’offre de logements. Cette offre doit également être adaptée aux réalités des ménages montréalais et, le plus possible, assurer une pérennité de l’abordabilité dans ses déclinaisons :

– Le nombre de ménages ayant des besoins impérieux en logements s’élève à 82 165 en 2021, soit 10 % de tous les ménages montréalais. Parmi ces ménages, on constate une surreprésentation des ménages de personnes seules (18 %), de familles monoparentales (11,3 %), et de ménages comportant au moins une personne âgée (14,6 %).



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l’insertion de la sous-section suivante :

Écart entre les besoins résidentiels et l’offre actuelle (*suite*).

- Plus de 76 000 logements nécessitaient des réparations majeures ;
- Près de 155 000 ménages locataires ont un taux d’effort supérieur à 30 %, et plus de 60 000 ménages ont un taux d’effort supérieur à 50 % ;
- Près du quart des ménages montréalais, soit plus de 220 000, ont 65 ans et plus, représentant l’ampleur des besoins croissants en logements adaptés ;
- Il y aurait 4 690 personnes en situation d’itinérance visible (2022), soit une hausse de 33 % par rapport à 2018. Selon un sondage lors du dénombrement des personnes en situation d’itinérance visible à Montréal, l’expulsion d’un logis est la raison la plus citée (23 %) pour la perte de logement, devant un revenu insuffisant (17 %).



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1°) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Écart entre les besoins résidentiels et l'offre actuelle (*suite*).

C'est pourquoi une cible additionnelle de logements hors marché, en pourcentage du parc total de logements, a été ajoutée, pour augmenter graduellement le nombre de logements à l'abri de la spéculation. Ceux-ci permettront de combler les besoins de logements en abordabilité, salubrité, taille convenable, et adaptabilité.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation

L'indicateur stratégique de l'OGAT Habitation consiste en la variation du nombre de logements et des parts de logements selon le type de construction résidentielle. La typologie de cet indicateur stratégique se décline comme suit :

- unifamiliale isolée,
- unifamiliale jumelée ou en rangée et
- bâtiments de 2 logements ou plus.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Pour mesurer cet indicateur, il est requis de suivre le nombre de MEC sur le territoire de l'agglomération ainsi que la part relative de ces MEC par type de construction résidentielle sur une base quadriennale. Le schéma identifie des cibles permettant de favoriser la mise en œuvre de l'OGAT Habitation.

La première composante des cibles est la progression du nombre de MEC. Avant de fixer les cibles quadriennales, le schéma présente une cible globale de MEC sur un plus long terme, soit d'ici à 2050.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Appuyé par les projections démographiques développées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ^{7.3}, converties en nombre de logements, multipliés par un facteur historique de 1,2, l'agglomération de Montréal devrait accueillir un total de 214 000 unités de logements mis en chantier d'ici 2050, pour une moyenne annuelle de 8 200 unités. Le facteur historique est un taux de majoration de la progression du nombre de ménages permettant d'estimer le nombre de nouveaux logements requis pour assurer une desserte équilibrée de nouveaux logements.

7.3 Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051, ISQ, décembre 2024.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Sur un horizon de plus de vingt ans, ce facteur historique permet de prendre en compte le déficit actuel de logements pour atteindre le niveau d'équilibre du marché, ainsi que les pertes éventuelles de logements existants.

La deuxième composante des cibles est la part des MEC par type de construction résidentielle. L'identification de ces cibles repose sur les MEC observées au cours des dix dernières années sur le territoire de l'agglomération.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Celles-ci se réalisent à environ 98 % dans des bâtiments de 2 logements ou plus. Dans le but de poursuivre la densification du territoire, les nouvelles unités de logement devraient respecter la proportion de 98 % des nouvelles unités dans des bâtiments de 2 logements et plus^{7.4}.

7.4 Estimation du Service de l'habitation de la Ville de Montréal s'appuyant sur les projections démographiques 2024 de l'ISQ et sur les MEC observés au cours des dernières années



(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l’insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d’habitation (*suite*)

Cibles en habitation – nouvelles constructions

	Parts des MEC (%)			
	Unités totales	Unités Unifamiliales isolées	Unités unifamiliales jumelées / en rangée	Unités bâtiments de 2 logements ou plus
4 ans (2028)	37 000	< 0,5	< 1,5	> 98
8 ans (2032)	72 600	< 0,5	< 1,5	> 98
12 ans (2036)	106 600	< 0,5	< 1,5	> 98



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Une troisième composante est retenue au schéma. La diminution importante de l'abordabilité des dernières années mérite une attention spécifique. La progression des MEC, surtout dans des bâtiments de 2 logements ou plus, devrait contribuer à réduire les écarts entre le coût du logement et la capacité financière des ménages. Cependant, cette progression peut se montrer insuffisante pour rétablir l'accessibilité au logement pour certaines catégories de ménages. En effet, le marché montréalais de la construction résidentielle implique des coûts importants associés aux modalités de construction, à la rareté relative des terrains vacants, à la transformation d'immeubles non résidentiels ainsi qu'au contexte d'insertion de plusieurs projets.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 1^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Ces particularités montréalaises réduisent la possibilité de voir émerger de manière spontanée une offre abondante de nouveaux logements à prix abordables.

Les logements hors marché permettent de contrer en partie ce contexte et de favoriser l'accessibilité au logement. En ce sens, le schéma propose que le parc de logements hors marché atteigne 222 300 en 2050, soit un ratio de 18 % de tous les logements occupés sur le territoire de l'agglomération. L'atteinte de cette cible suppose un ajout annuel de 6 100 logements hors marché; ajout provenant tant de MEC que d'acquisition de bâtiments résidentiels existants. Les cibles quadriennales proposées consistent en une projection linéaire du taux relatif afin d'atteindre la cible de 2050.



(art.2, 1°) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de la sous-section suivante :

Indicateur stratégique et cibles en matière d'habitation (*suite*)

Cibles en habitation – logements hors marché

Proportion parmi l'ensemble des logements du parc résidentiel (%)	
4 ans (2028)	8
8 ans (2032)	10
12 ans (2036)	12



Ch.2 - Orientations

(art.2, 2^o) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l’insertion de l’encadré suivant :

OGAT Habitation

Une nouvelle orientation gouvernementale en aménagement du territoire intitulée “Planifier des milieux de vie assurant l’accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l’ensemble des ménages” (OGAT Habitation) est entrée en vigueur le 27 mars 2024. Cette mesure est déployée afin de concrétiser la vision stratégique de la Politique nationale de l’architecture et de l’aménagement du territoire, incluant la mise en place d’un système de monitoring. L’OGAT Habitation demande l’introduction de cibles aux schémas d’aménagement et de développement de certaines MRC et agglomérations, dont celle de Montréal, afin d’assurer l’atteinte de l’objectif de l’OGAT Habitation, soit “Évaluer les enjeux et les besoins en matière d’habitation en vue du développement d’une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages”, ainsi qu’un meilleur suivi des enjeux en habitation, dans un contexte de pénurie de logements.



Ch.2 - Orientations

(art.2, 2°) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de l'encadré suivant :

Financiarisation du logement

La financiarisation du logement fait référence à la domination croissante des acteurs financiers dans le secteur du logement, ce qui transforme la fonction première du logement, qui n'est plus un lieu de vie, mais un actif financier et un outil pour les profits des investisseurs. Au Canada, le nombre de logements locatifs détenus par les sociétés de placement immobilier est passé de 0, en 1996, à près de 200 000 en 2023 et, les sociétés financières détiennent de 20 à 30 % du parc immobilier locatif du pays. (SCHL, 2022 August, M. 2022. La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement. Le Bureau du défenseur fédéral du logement, 46 p.)



Ch.2 - Orientations

(art.2, 2°) La section 2.1 « Favoriser un cadre de vie de qualité » est modifiée par l'insertion de l'encadré suivant :

Logement hors marché

Tous les logements détenus par une entité qui ne vise pas à réaliser de profits : OBNL, coopérative, gouvernement, société paramunicipale, institution d'enseignement publique ou fiducie d'utilité sociale. On y inclut aussi les propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un contrôle du prix de revente comme les coopératives de propriétaires.



Ch.3 - Affectation

(art.3) La carte 20 - Grandes affectations du territoire est modifiée par :

L'ajout de deux nouvelles aires « Dominante résidentielle » :

à Dorval;

à Montréal-Est;

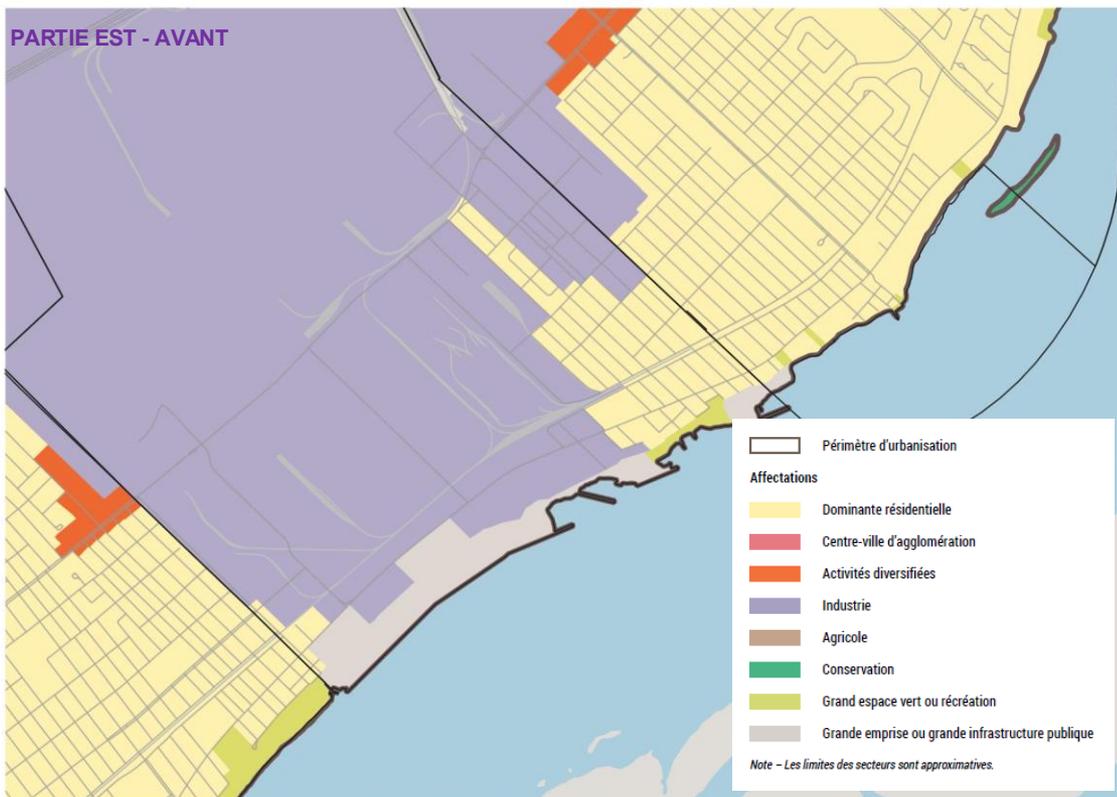
L'ajout de deux nouvelles aires « Activités diversifiées » :

à Montréal-Est.

RCG 14-029-8

Modification

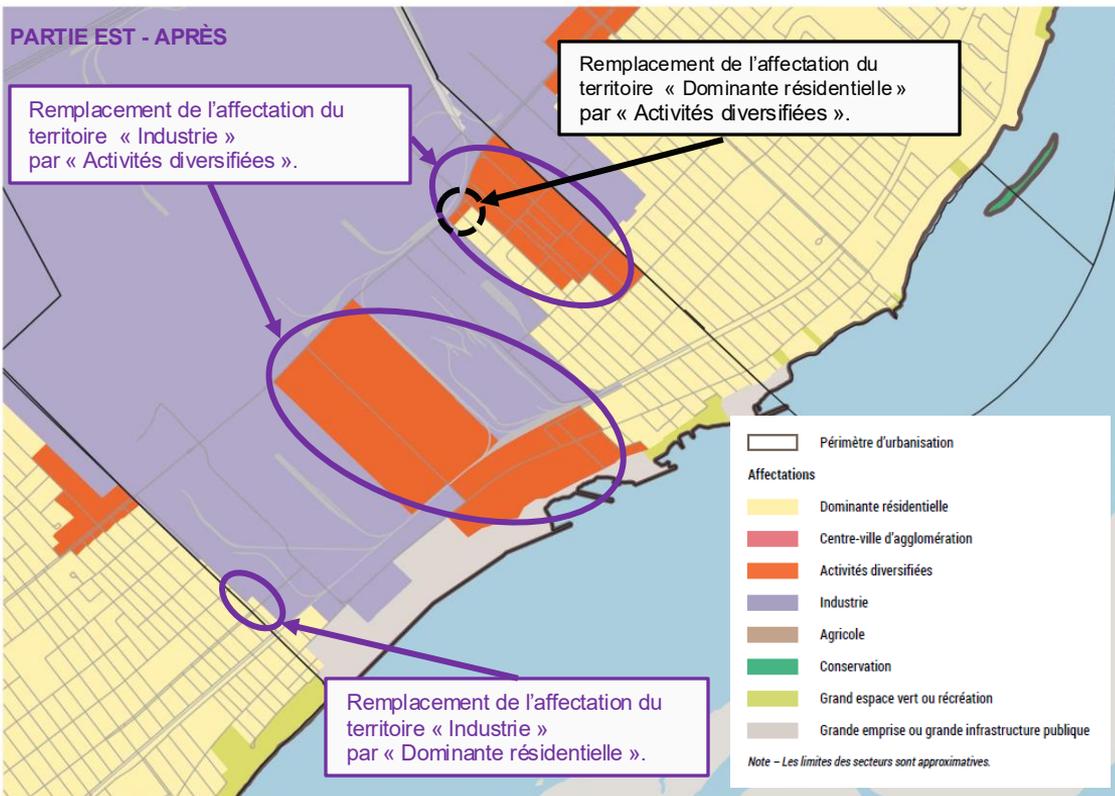
EXTRAIT DE LA CARTE 20 INTITULÉE « GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE »



RCG 14-029-8

Modification

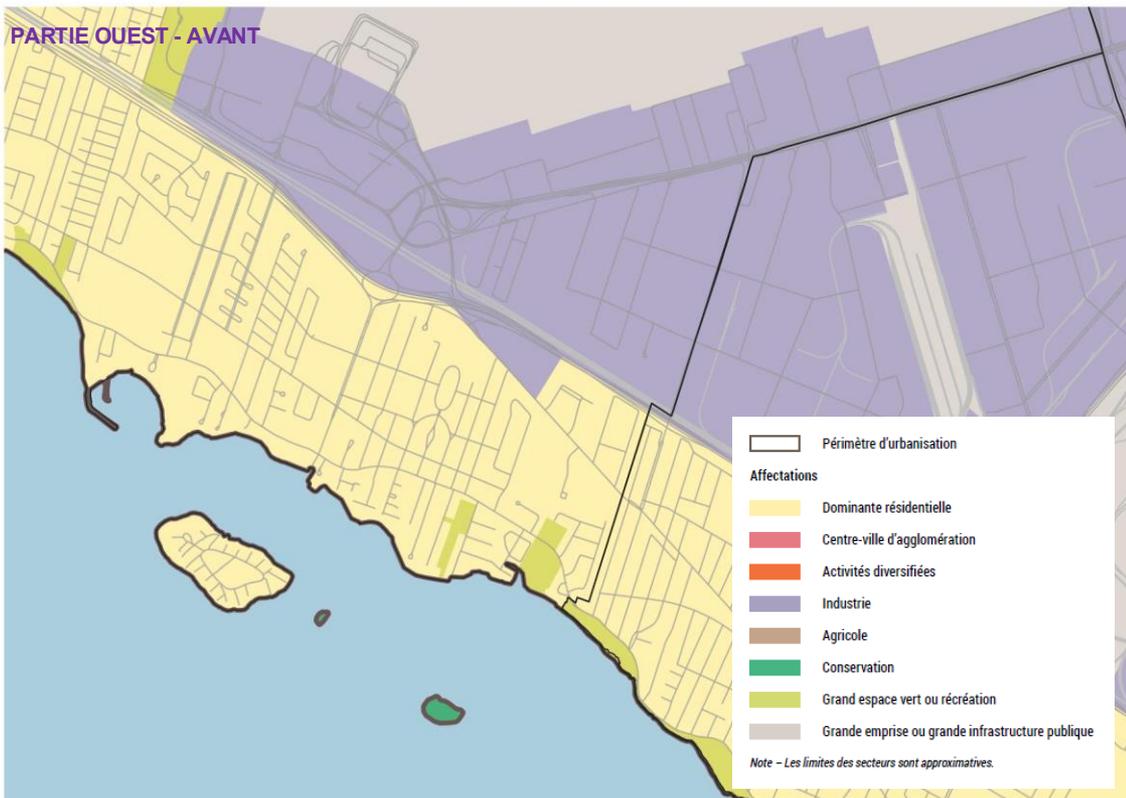
EXTRAIT DE LA CARTE 20 INTITULÉE « GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE »



RCG 14-029-8

Modification

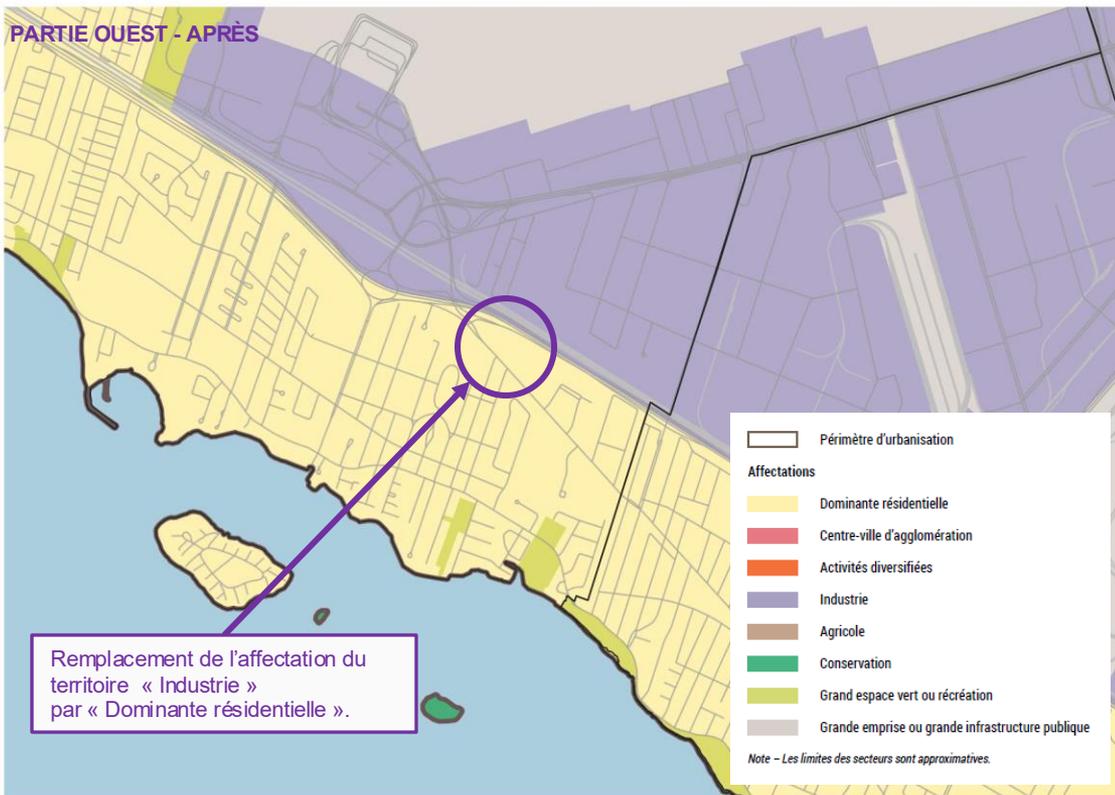
EXTRAIT DE LA CARTE 20 INTITULÉE « GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE »



RCG 14-029-8

Modification

EXTRAIT DE LA CARTE 20 INTITULÉE « GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE »





Bibliographie

(art.4) La section intitulée « Autres publications » de la bibliographie du schéma est modifiée par l’insertion :

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. *Nombre total de ménages privés projetés, scénarios de 2024, MRC du Québec, 2021-2051*, décembre 2024.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D’HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT. August M., “La financiarisation du logement au Canada : Un rapport de synthèse pour le bureau du défenseur fédéral du logement”, Le Bureau du défenseur fédéral du logement, 2022, 46 p.

VILLE DE MONTRÉAL. *Diagnostic du marché de l’habitation*, Service de l’habitation, 2025, 37 p.

Modification SAD

1. Procès-verbal de la consultation de la Commission sur le projet de règlement.
2. Adoption du règlement par le conseil d'agglomération avec ou sans changement.
3. Entrée en vigueur du règlement suivant l'émission de l'avis gouvernemental et la délivrance du certificat de conformité de la CMM.
4. Publication par le greffier de la Ville de Montréal d'un avis dans les journaux indiquant l'entrée en vigueur du règlement.
5. Processus d'adoption des règlements de concordance par les instances concernées (Dorval et Montréal-Est).



Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'habitation

[Document d'orientation en habitation – Planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages](#)