

Le logement dans le Grand Montréal: État de la situation et pistes de solution

Mai 2026

Mise en contexte

Ce document est le fruit d'une collaboration entre Centraide et McKinsey, qui ont mis en commun leurs expertises respectives pour mettre à jour une base de de faits sur le logement dans le Grand Montréal et mesurer les impacts économiques et sociaux du projet de l'Hippodrome.

Ce document est confidentiel et propriété conjointe de Centraide et de McKinsey et ne peut être utilisé ou partagé en tout ou en partie sans l'accord écrit explicite des deux parties.

Ce document ne constitue pas, et ne devrait pas être interprété comme, un avis fiscal, légal ou une recommandation de politique publique.

Présenté par



Tasha Lackman

Centraide du Grand Montréal

Présidente & PDG

Forte de plus de 20 ans d'expérience dans les secteurs philanthropique, communautaire, des affaires et universitaire, elle met son leadership au service de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale



Laurie Lanoue

McKinsey & Company

Associée et Directrice générale du bureau de Montréal

Leader au sein de la pratique Opérations en Amérique du Nord

Soutient plusieurs organisations à but non lucratif dans la communauté montréalaise

Sommaire de gestion

Situation : La nécessité pour le Grand Montréal de corriger sa trajectoire en matière d'habitation a déjà été soulignée par plusieurs experts sociaux

Déjà en 2022, **Centraide** estimait que **~17 % des ménages dans le Grand Montréal avaient un revenu résiduel négatif**, c'est-à-dire qu'après avoir payé leur logement sur le marché privé, ils n'avaient pas un revenu suffisant pour couvrir leurs dépenses de base. Cette tendance s'est aggravée en 2023.

De précédentes études ont mis en lumière **le rôle des logements subventionnés pour répondre aux besoins des populations vulnérables**, et l'importance d'**accélérer le rythme de construction**

Évolution de la situation : Une comparaison avec des villes européennes et nord-américaines démontre que les indicateurs clés se détériorent rapidement en matière d'habitation

Montréal et sa région métropolitaine ont **moins de logements subventionnés qu'un groupe de pairs comparables** et ses **loyers augmentent plus rapidement** qu'ailleurs

Le **rythme métabolique de construction de logements à Montréal ne s'est pas accéléré**; il a plutôt ralenti, et ce, tant pour les logements privés que subventionnés

Dans le Grand Montréal, la situation se dégrade particulièrement pour les personnes ayant besoin de 3 chambres et plus

Le Grand Montréal est une région incontournable du Québec

Le Grand Montréal, milieu de vie de ~50 % du Québec¹

4,3 millions

d'habitants

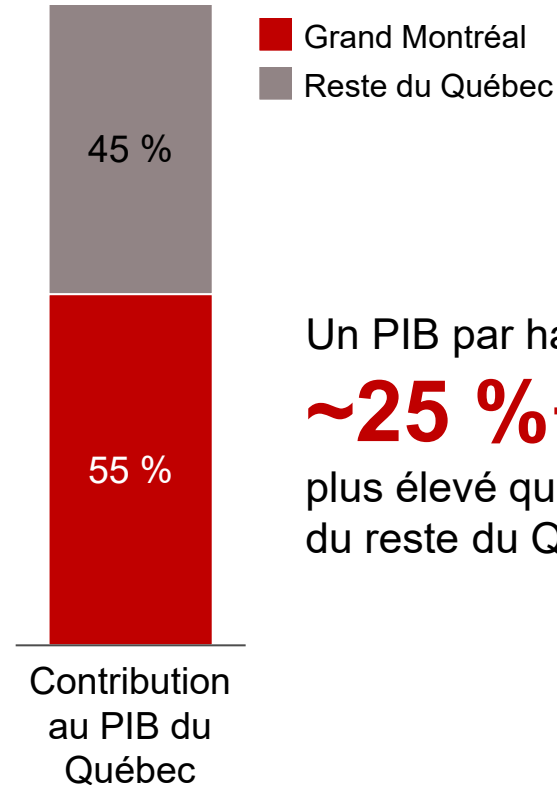
1,9 million

de ménages

50 %

de la population du Québec se situe dans le Grand Montréal

La locomotive économique du Québec



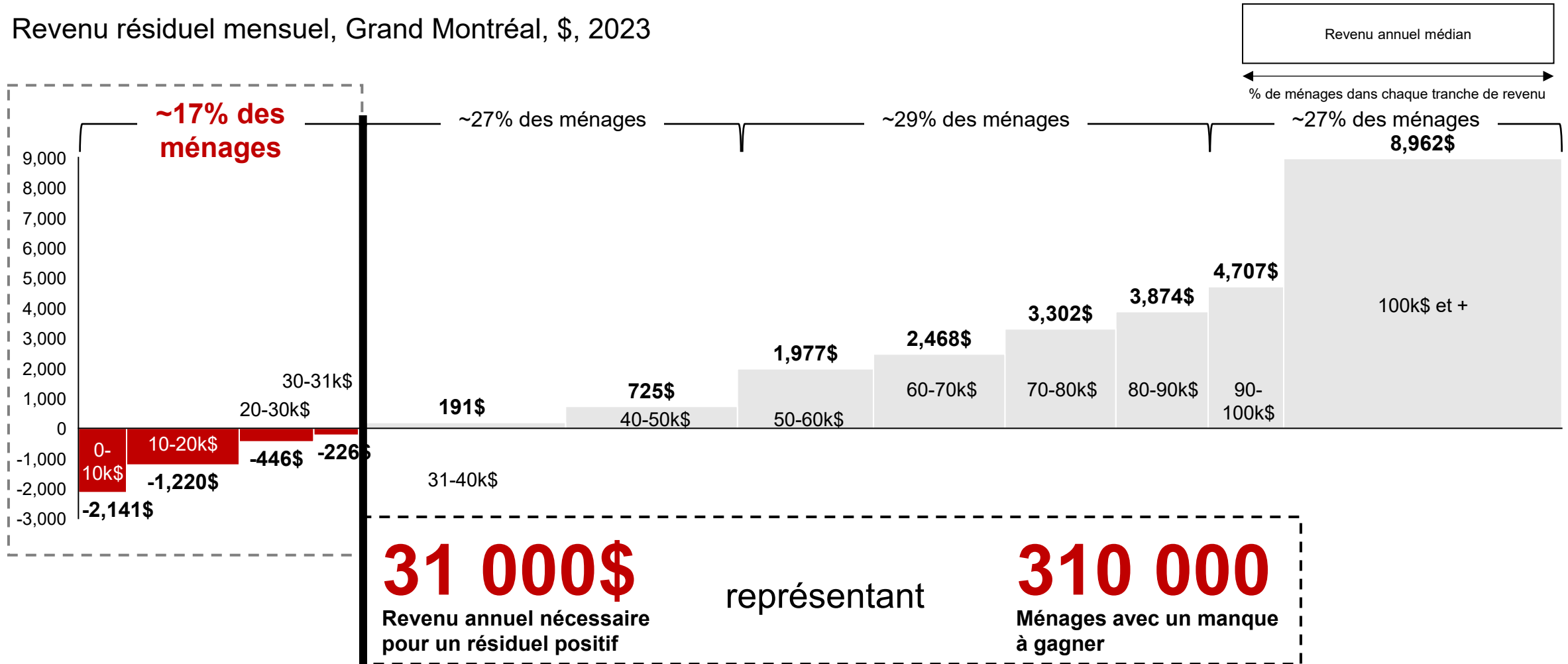
Des coûts de logements qui fragilisent l'équilibre

~17 % des ménages

ont un revenu résiduel négatif (c.-à-d. qu'ils ne peuvent habiter un logement privé et répondre à leurs besoins de base)

En 2023 il est estimé que 310 000 ménages (~17% des ménages) auraient un revenu résiduel négatif s'ils vivaient dans un logement du marché et subvenaient à leurs besoins essentiels

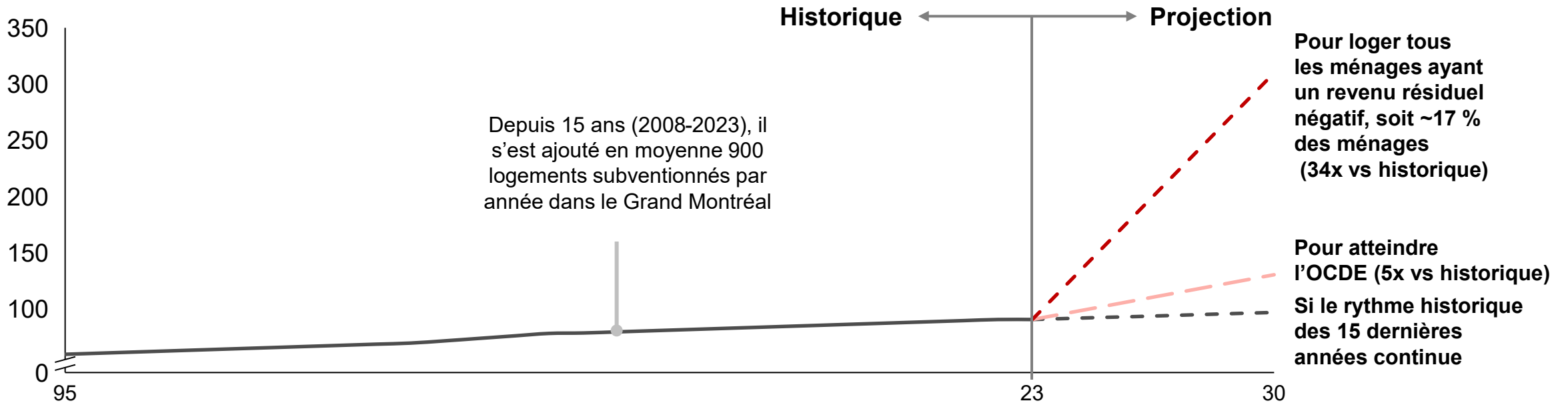
Revenu résiduel mensuel, Grand Montréal, \$, 2023



De précédentes études ont mis en lumière l'importance d'accélérer le rythme historique de construction de logements subventionnés

Logements subventionnés dans la région du Grand Montréal

Milliers de logements, 2023

























Au rythme historique de ~900 logements subventionnés par année, il faudrait près de 250 ans pour offrir un logement subventionné à tous les ménages ayant un revenu résiduel négatif.

Il faudrait multiplier par 34 le rythme historique de mise à disposition de logements subventionnés pour combler cet écart d'ici 2030.

Ce constat nous amène à considérer de nouvelles solutions pour considérablement accélérer la mise à disposition de logements subventionnés.








Pour mesurer l'évolution de la situation, Montréal et sa région métropolitaine ont été comparées à un groupe de pairs

Critères de sélection	Liste des villes de comparaison	Indicateurs	<i>Les détails relatifs à chaque indicateur sont disponibles en annexe</i>
 Poids démographique	Montréal ¹ 	 Faible prévalence de l'itinérance visible	
 Structure économique	Grand Montréal ² 	 Abordabilité des loyers	
 Combinaison de villes nord-américaines et européennes	Toronto 	 Nombre de crimes rapportés	
	Vancouver 	 Nombre de mises en chantier	
	New York 	 Taux d'inoccupation	
	Boston 	 Part de logements subventionnés	
	Philadelphie 	 Évolution du prix des loyers	
	Hambourg 		
	Munich 		
	Barcelone 		
	Vienne 		
	Birmingham 		




1. Montréal réfère ici à l'agglomération de Montréal. Lorsque les données pour l'agglomération n'étaient pas disponibles, la Ville de Montréal a été utilisée



























2. Grand Montréal réfère ici à la « Région métropolitaine de recensement » (RMR) de Montréal

Une nouvelle comparaison démontre que bien que Montréal demeure abordable et sécuritaire, plusieurs indicateurs se détériorent

Indicateurs	Classement de Montréal sur 11 villes	Tendance
 Faible prévalence de l'itinérance visible	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ● 1	↓
 Abordabilité des loyers	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ● 2 1	↓
 Nombre de crimes rapportés	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ● 2 1	↓
 Nombre de mises en chantier	○ ○ ○ ○ ○ ● 6 5 4 3 2 1	↓
 Taux d'inoccupation	○ ○ ● 9 8 7 6 5 4 3 2 1	↓
 Part de logements subventionnés	○ ○ ● 9 8 7 6 5 4 3 2 1	→
 Évolution du prix des loyers	○ ○ ○ ● 8 7 6 5 4 3 2 1	↓

Montréal a une part moins importante de logements subventionnés que la plupart de ses pairs

-  Répartition non disponible
-  Soutien en nature (immeubles)
-  Soutien financier

Proportion de logements subventionnés			Nombre	Ratio
% du parc de logements total, 2023 ou année antérieure la plus récente disponible			En milliers	Par millier d'habitants
Vienne		 27,5 %	199	103
Hambourg		 23,3 %	230	127
Birmingham		 23,3 %	105	92
Boston		 16,3 %	49	73
New York		 10,5 %	388	44
Munich		 9,0 %	74	50
Vancouver		 8,2 %	27	41
Toronto		 7,3 %	92	33
OCDE		 6,9 %	N. D.	N. D.
Montréal ¹		 6,7 %	66	33
Philadelphie		 6,3 %	48	30
Barcelone		 6,1 %	51	31
Grand Montréal ²		 4,8 %	90	21

L'écart entre Montréal et les autres métropoles canadiennes représente l'équivalent de **6 000 à 10 000 logements** subventionnés, en proportion du parc de logements de Montréal

















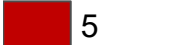




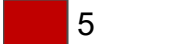















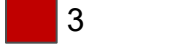




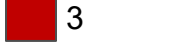














L'écart avec New York et Boston représente de **40 000 à 90 000 logements** subventionnés

1. Montréal réfère ici à l'agglomération de Montréal
2. Grand Montréal réfère ici à la « Région métropolitaine de recensement » (RMR) de Montréal

Sources : OCDE, Société d'habitation du Québec, SCHL, Communauté du Montréal métropolitain, Department of Urban Housing and Development, Statistik Nord, Statistik Austria, DLUHC

Montréal a un plus petit nombre de mises en chantier que Vancouver et Toronto

Mises en chantier par 100 000 habitants, 2019-2023

Villes	Pays	2023 (ou plus récent)	2019	Variation, % p.a.	Variation population, % p.a.
Vancouver		 12	 10	4 %	 2 % 
Toronto		 11	 7	13 %	 1 % 
Vienne		 5	 11	-16 %	 1 % 
Hambourg		 5	 6	-7 %	 -1 % 
Munich		 5	 7	-12 %	 1 % 
Montréal ¹		 4	 5	-4 %	 1 % 
Grand Montréal ²		 4	 6	-12 %	 1 % 
New York		 3	 3	–	 – 
Boston		 3	 3	-4 %	 – 
Philadelphie		 2	 3	-3 %	 1 % 
Barcelone		 2	 2	–	 -1 % 
Birmingham		S. O.	S. O.	s. o.	– 

Depuis 2019, le **nombre de mises en chantier a diminué à Montréal** et chez la majorité des pairs, alors qu'il a augmenté à Vancouver et à Toronto

En 2023, en proportion de la population, **il s'est effectué ~3x moins de mises en chantier à Montréal qu'à Toronto ou à Vancouver**

1. Montréal réfère ici à l'agglomération de Montréal
2. Grand Montréal réfère ici à la « Région métropolitaine de recensement » (RMR) de Montréal

Montréal a connu une augmentation des loyers plus forte que la majorité de ses pairs

Loyer moyen¹, \$ CA 2023 (ou données plus récentes disponibles)

Villes

Vienne	720
Montréal ²	1 036
Grand Montréal ²	1 074
Hambourg	1 374
Birmingham	1 683
Philadelphie	1 877
Munich	1 934
Toronto	1 961
Vancouver	2 181
Barcelone	2 355
New York	2 360
Boston	2 873

Évolution du loyer moyen, % 2018-2023 (ou données plus récentes disponibles)

Villes

Grand Montréal	35 %
Philadelphie	35 %
Toronto	34 %
Vancouver	32 %
Montréal	30 %
Boston	29 %
New York	21 %
Vienne	18 %
Barcelone	17 %
Birmingham	13 %
Munich	10 %
Hambourg	6 %

Montréal **continue d'avoir l'un des loyers moyens les moins élevés**, soit près de 2x moins élevé que Vancouver

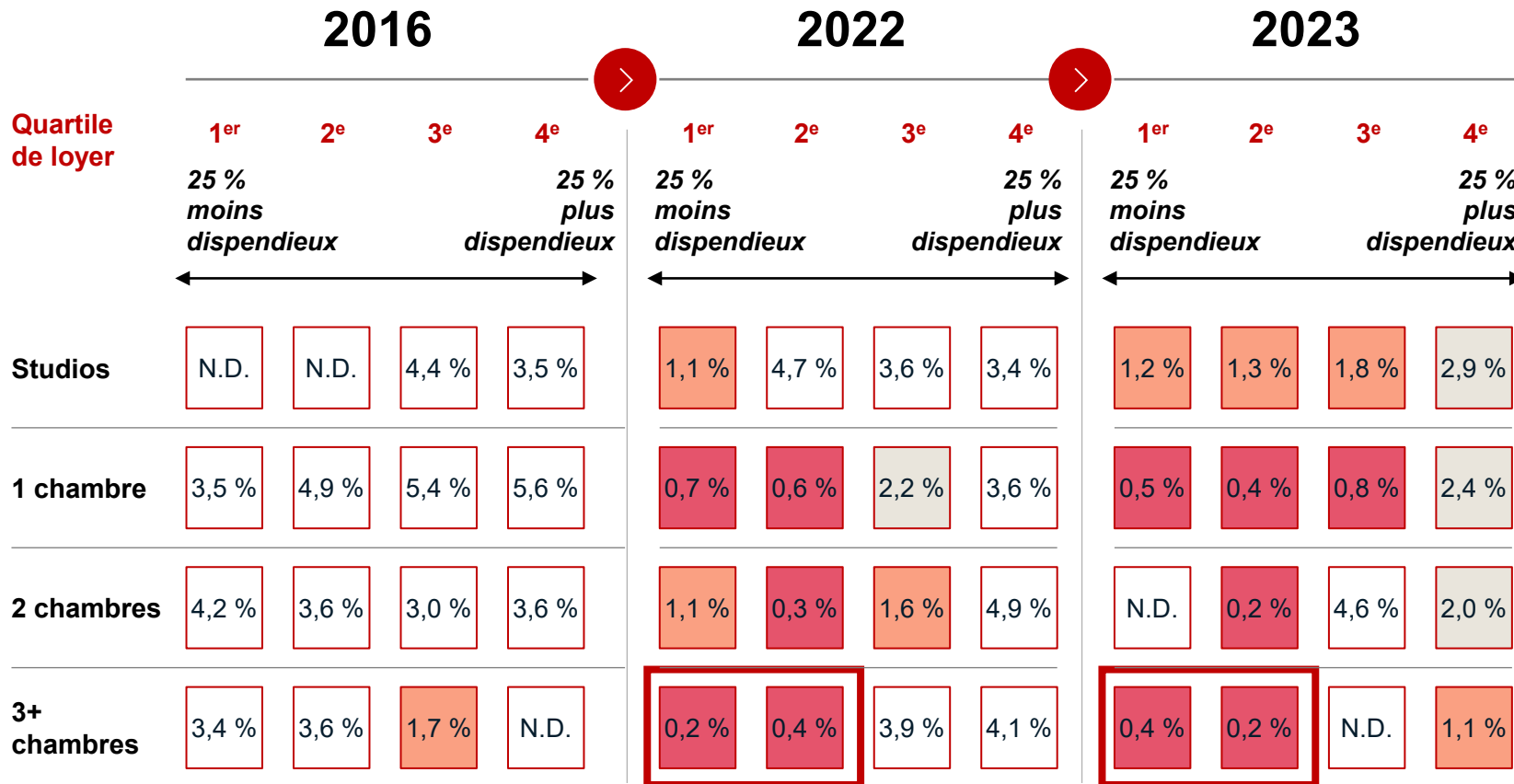
Toutefois, au cours des 5 dernières années, **Montréal a connu l'une des augmentations les plus fortes parmi ses pairs**

1. Loyers moyens utilisés pour la comparabilité entre les villes. En 2023, le loyer médian du Grand Montréal était de 975 \$; le loyer médian de la Ville de Montréal était de 950 \$. L'évolution du loyer médian entre 2018 et 2023 est comparable.
2. Montréal réfère ici à l'agglomération de Montréal et Grand Montréal réfère à la « Région métropolitaine de recensement » (RMR) de Montréal

Dans le Grand Montréal, la situation se dégrade pour les personnes ayant besoin de 3 chambres et plus

Taux d'inoccupation par type de logement et par quartile de loyer dans le Grand Montréal

Faible offre (2-3 %)
 Très faible offre (1-2 %)
 Pénurie d'offres (<1 %)



Le déficit d'offre est plus présent dans les logements les moins dispendieux, particulièrement ceux de 3 chambres et plus

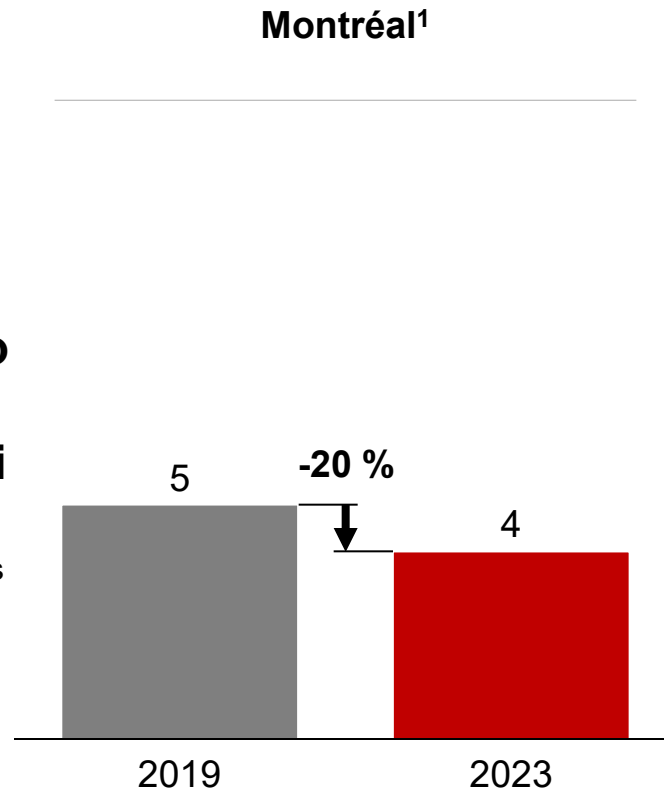
Le rythme métabolique de construction de logements de tout type ralentit à Montréal, alors qu'il augmente ailleurs au Canada

La construction de logements a diminué à Montréal...

...alors qu'elle a augmenté ailleurs au Canada

Mises en chantier totales (ratio par 100 000 habitants)

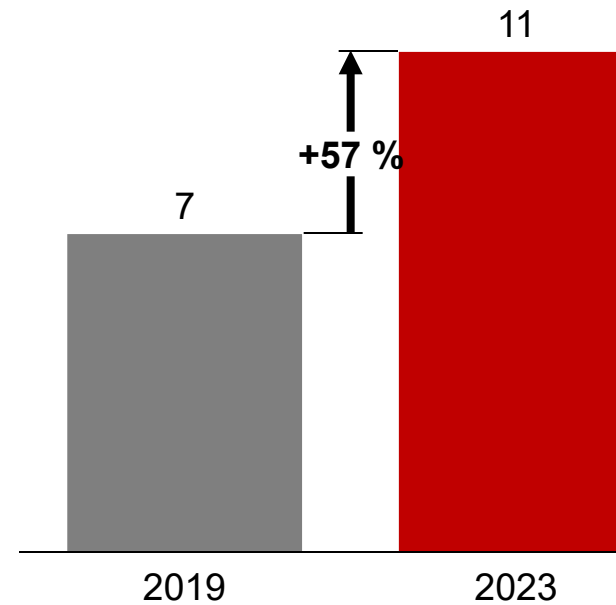
Inclut les logements locatifs et en propriété



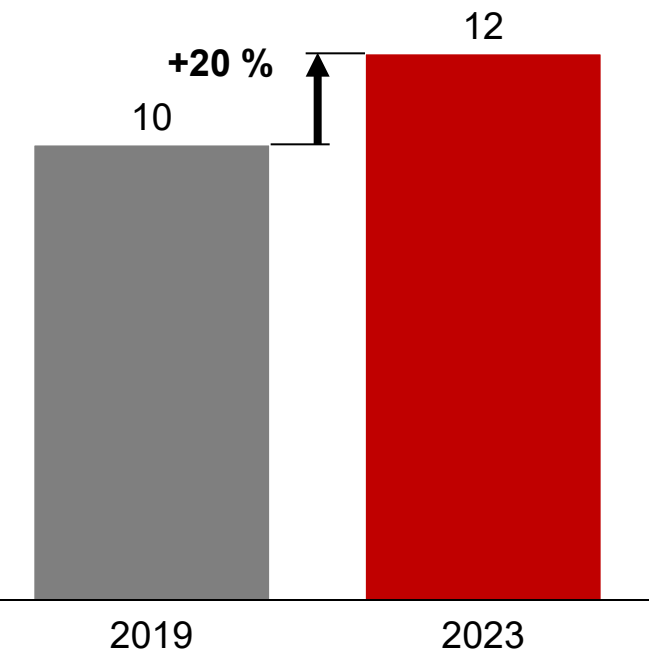
1. Montréal réfère ici à l'agglomération de Montréal

Source : SCHL

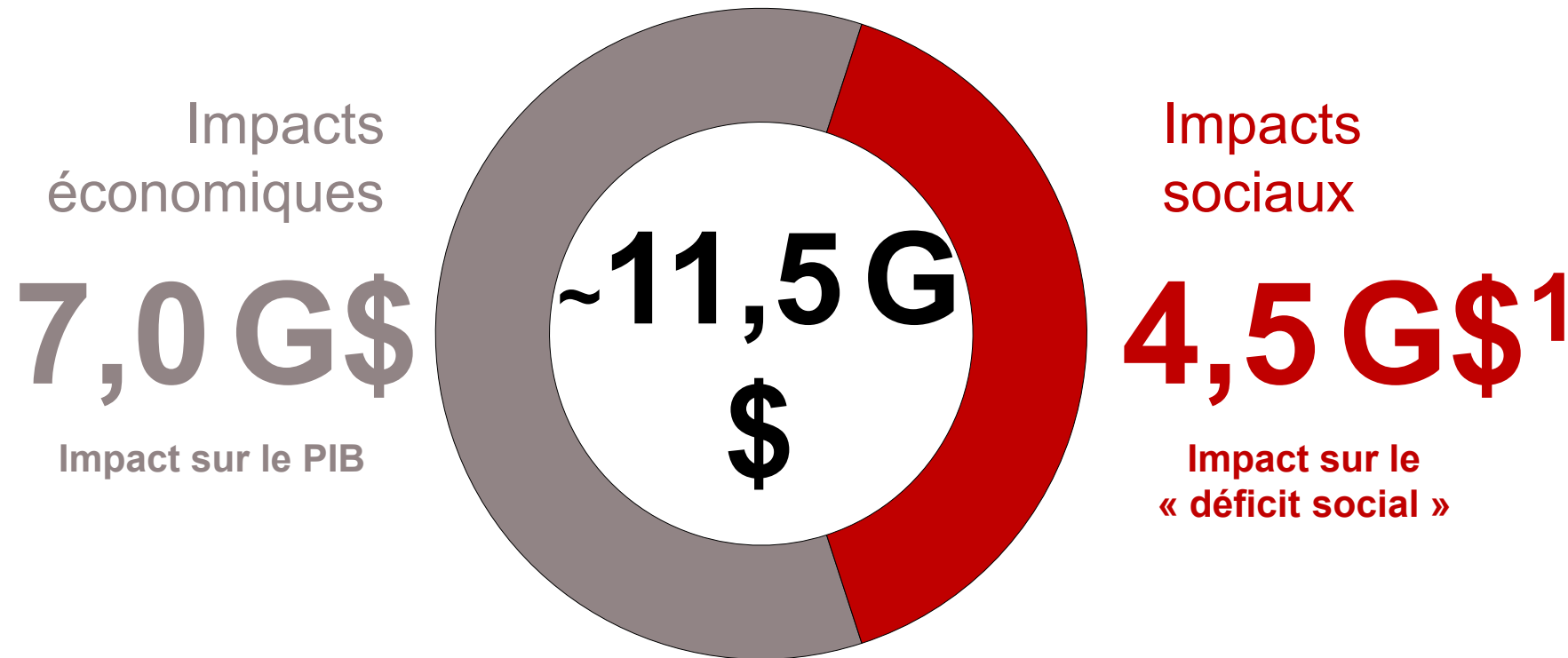
Toronto



Vancouver



La réalisation du projet de l'Hippodrome pourrait générer un impact économique et social de ~11,5 G\$ sur une période de 25 ans



RENDEMENT DE L'INVESTISSEMENT

Impacts économiques et sociaux (11,5 G\$) / coût initial pour le public (4 G\$) = 2,9x

Ce ratio est cohérent avec le bas de la fourchette d'autres études précédentes (p. ex., BC Housing et le Community Partnership Initiative), qui ont identifié un RCI de 2 à 5x pour des projets de logements sociaux

L'estimation des impacts sociaux est conservatrice...

1

La « valeur accordée au futur » correspond au haut de la fourchette recommandée

Nous utilisons un taux d'actualisation de 8 % basé sur les lignes directrices du Conseil du Trésor du Canada pour les analyses coûts-bénéfice

Un taux de 3,5 % comme celui utilisé au Royaume-Uni ferait augmenter de 5,5 G\$ l'impact social

2

Les frais administratifs pour combler le déficit social ne sont pas comptabilisés

Les organismes communautaires ou étatiques doivent engager des frais administratifs pour combler chaque dollar manquant à une personne vulnérable (p. ex., frais liés à la gestion d'une banque alimentaire)

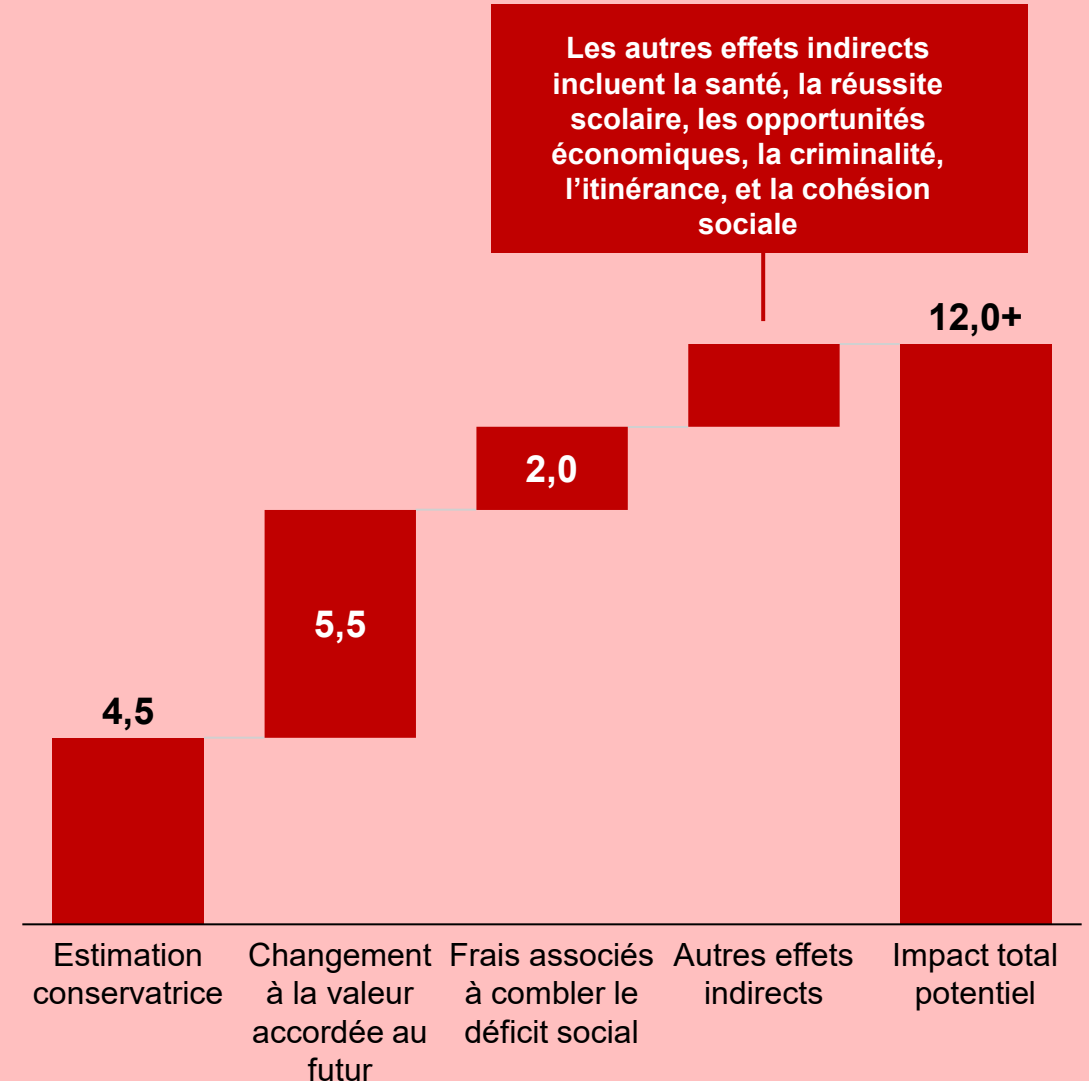
En se basant sur des frais administratifs moyens de 20 %, l'impact social du projet augmenterait de 2 G\$

3

Plusieurs bénéfices indirects ne sont pas comptabilisés

Les nombreux impacts positifs liés à l'occupation d'un logement abordable (p. ex., santé, éducation, perspectives économiques) sont bien démontrés, mais difficiles à quantifier

...l'impact potentiel pourrait aller jusqu'à plus de 12 G\$



La pénurie de logements adéquats peu dispendieux est un problème multi-dimensionnel sans solution unique; plusieurs “briques” de solution devraient être explorées.

Comment peut-on améliorer l'accès à des logements adéquats peu dispendieux pour les populations les plus vulnérables?

Offre existante de logements sociaux et durablement abordables

Rénovation de logements inhabitables

Réduction des coûts d'entretien et de maintenance

Incitatifs pour les propriétaires

Nouvelle offre de logements sociaux et durablement abordables

Conversion d'immobilier inutilisé

Augmentation de l'offre/ la disponibilité de terrains

Réduction des obstacles à la construction

Optimisation des coûts de construction

Diversification du financement

Droits et accès à la justice

Information des citoyens sur leurs droits et accompagnement

Revue des procédures de médiation des conflits

Revue du cadre légal et réglementaire

Programmes d'aide, soutien communautaire et milieu de vie

Bonification du soutien communautaire au logement

Amélioration de l'accès aux services de proximité

Amélioration de la résilience climatique

Accroissement de l'acceptabilité sociale

Données et mécanismes de suivi

Partage et bonification d'une plateforme de données

Mise en place de rencontres de suivi