

# MODÉLISATION SYNTHÉTIQUE DU GRAND MONTRÉAL

Le poids du loyer

---



2025



**Centraide**  
du Grand Montréal



**Au début 2025, Centraide a mandaté RUNWITHIT Synthetics afin de modéliser le territoire du Grand Montréal pour obtenir une vision plus actuelle et plus précise de sa population. Jusqu'ici, les données disponibles et utilisées pour les analyses provenaient du recensement de 2021, ce qui ne permettait pas de refléter adéquatement l'évolution de la population sur le territoire du Grand Montréal. La modélisation du territoire permet de représenter avec plus de justesse la réalité des populations vulnérables parfois non représentées dans les recensements.**

**Ce projet s'inscrit dans la continuité de la Grande Conversation sur le logement qui a mis en lumière les enjeux majeurs d'abordabilité du logement dans le Grand Montréal.**

**Le projet comportait deux phases : la modélisation du Grand Montréal et un cas d'usage spécifique portant sur les ménages locataires, visant à mesurer l'impact d'une augmentation de 6 % du loyer sur leur niveau de précarité (l'augmentation permise par le Tribunal administratif du logement (TAL) en 2025 était de 5,9 %). Le coût des loyers est influencé par de nombreux facteurs, notamment l'accès à la propriété, la construction de nouveaux logements, les taux d'immigration, les logements vacants et les rénovictions. L'augmentation autorisée par le TAL constitue l'un de ces facteurs parmi d'autres ayant une incidence sur le coût des loyers.**

**L'objectif de cette analyse est de nourrir la réflexion collective et de sensibiliser les décideurs et partenaires à l'importance de développer davantage de logements sociaux et abordables dans le Grand Montréal.**





# POPULATION SYNTHÉTIQUE DU GRAND MONTRÉAL - INDIVIDUS

Un ensemble de 44 attributs socio-économiques ou de ratios est associé à chaque individu.



# POPULATION SYNTHÉTIQUE DU GRAND MONTRÉAL - MÉNAGES

Chaque individu est associé à un ménage. Chaque ménage possède 54 attributs socio-économiques ou de ratios.



# ENVIRONNEMENT SYNTHÉTIQUE

## 1 AUGMENTATION

### COMBLER LES TROUS DE DONNÉES

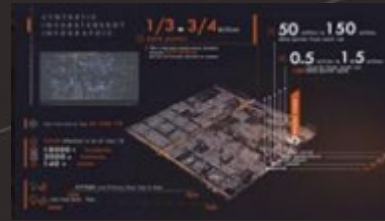
La modélisation synthétique génère des données qui enrichissent les données publiques existantes. Elle permet également de passer d'informations agrégées à une lecture plus fine, améliorant la fiabilité, la précision et la compréhension des impacts humains.



## 2 DONNÉES PRÉVISIONNELLES

### BOULE DE CRISTAL

Les approches traditionnelles de la collecte de données et les outils d'aide à la décision reposent sur des données rétrospectives. La modélisation synthétique permet de voir l'impact futur des décisions d'aujourd'hui.



## 3 VISUALISATION DYNAMIQUE

### SYNTHÉTIQUES VS NUMÉRIQUE

Les modèles synthétiques sont des environnements vivants dynamiques avec des entités numériques capables d'interagir avec leur environnement et de répondre aux interventions et aux stimuli.



## RENDRE VISIBLES LES POPULATIONS INVISIBLES

- Les environnements synthétiques de RWI intègrent des populations synthétiques représentatives, jamais identifiables.
- Celles-ci sont dotées d'un ensemble d'attributs reflétant leur réalité - conditions de vie, caractéristiques démographiques, état de santé et habitudes, profils psychographiques, modes de vie, situations et valeurs - générés exclusivement à partir de données accessibles au public.
- RWI génère des populations synthétiques sans recourir à des renseignements protégés par des règles de confidentialité, ni à des données historiques incomplètes ou inexactes.
- La technologie de RWI permet de surmonter les limites liées aux biais ou aux lacunes dans la collecte de données, **rendant visibles des populations qui ont historiquement été sous-dénombrées ou absentes des ensembles de données traditionnels.**
- Par exemple : les étudiants internationaux, les enfants en âge pré-scolaire, les personnes sans domicile fixe, les communautés autochtones et les personnes immigrantes.



# DONNÉES DE POPULATIONS SYNTHÉTIQUES REPRÉSENTATIVES

## 66 municipalités à travers le Grand Montréal

Données du  
recensement  
2021



**3 351 685**

Nombre total  
de personnes



**1 457 270**

Nombre total  
de ménages

Données de la  
population  
synthétique



**4 092 360**

Nombre total  
de personnes



**1 584 325**

Nombre total  
de ménages



# COMPRENDRE L'IMPACT D'UNE AUGMENTATION DE LOYER DE 6 % LOCATAIRES SUR LE TERRITOIRE DU GRAND MONTRÉAL\*

**1 475 080 personnes**  
**dans 792 940 ménages**  
**locataires**  
**répartis dans 66**  
**municipalités\***



\* 66 Municipalités du territoire de Centraide du Grand Montréal



# INDICE DE PRÉCARITÉ

Indice de  
précarité

=



Les mesures traditionnelles de vulnérabilité financière se concentrent principalement sur le revenu des ménages et négligent le rôle des dépenses.

Pour obtenir une vision plus complète, nous introduisons un **Indice de précarité**, qui combine le revenu des ménages aux dépenses essentielles afin de déterminer les niveaux de précarité financière.

$$\text{Indice de précarité} = \frac{\text{Dépenses de base}^1}{\text{Revenu des ménages}^2}$$

1: Dépenses de base = coût du logement + coût de l'alimentation + coût de l'énergie

2: La taille du ménage correspondant est prise en compte. Le revenu des ménages est basé sur le revenu total déclaré dans le recensement, incluant les différentes formes d'aides reçues.



# INDICE DE PRÉCARITÉ

Indice de  
précarité

=



$$\text{Indice de précarité} = \frac{\text{Dépenses de base}^1}{\text{Revenu des ménages}^2}$$

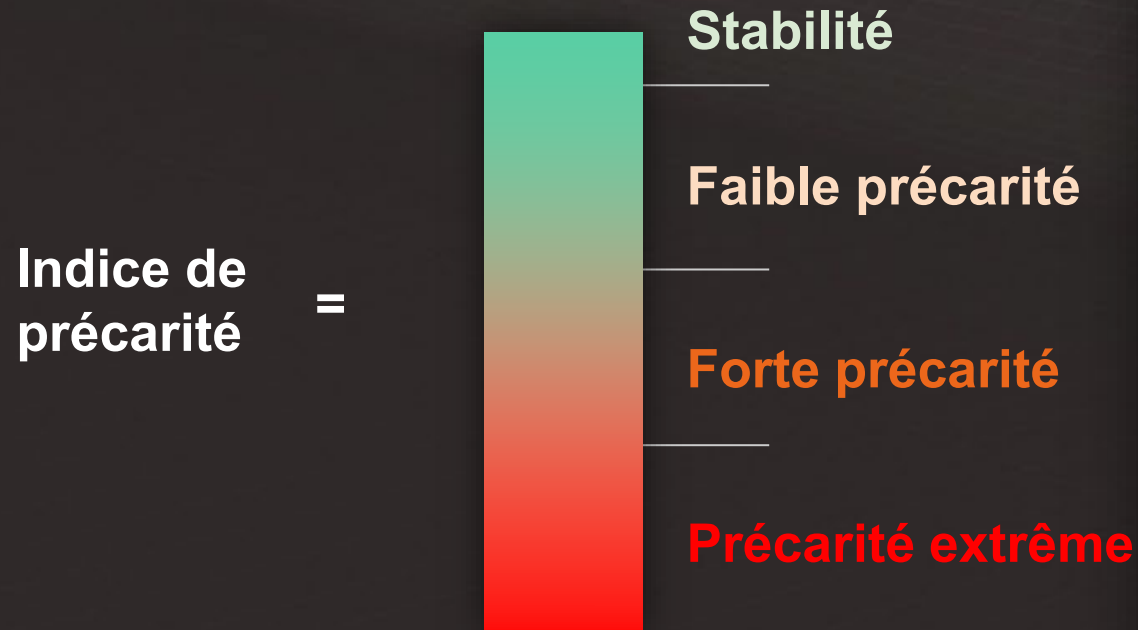
- Les seuils de l'Indice de précarité pour la précarité extrême, la forte précarité et la faible précarité sont déterminés pour chaque secteur de recensement, en fonction de l'indice de précarité minimum des personnes.
- Le seuil de précarité extrême est déterminé par l'indice de précarité minimum pour les ménages ayant un revenu sous la mesure du panier de consommation (MPC).
- Le seuil de forte précarité est déterminé par l'indice de précarité minimum pour les ménages ayant un revenu sous la mesure du faible revenu (MFR 50).
- Le seuil de faible précarité est déterminé par l'indice de précarité minimum pour les ménages ayant un revenu inférieur à 75 % du revenu médian ajusté.
- **En cas de changement économique, comme une hausse de loyer de 6 %**, l'Indice de précarité évolue pour chaque individu, mais les seuils de précarité extrême, de forte précarité et de faible précarité restent inchangés.

1: Dépenses de base = coût du logement + coût de l'alimentation + coût de l'énergie

2: La taille du ménage correspondant est prise en compte. Le revenu des ménages est basé sur le revenu total déclaré dans le recensement, incluant les différentes formes d'aides reçues.



## INDICE DE PRÉCARITÉ - Exemple



$$\text{Indice de précarité} = \frac{\text{Dépenses de base}^1}{\text{Revenu des ménages}^2}$$

Parce que les revenus et le coût de la vie varient selon l'arrondissement, les seuils exacts de l'indice de précarité sont définis séparément pour chaque secteur de recensement.

Par exemple, les seuils de précarité du secteur de recensement 0401\_00 (Ville de Mont-Royal) sont :

- Précarité extrême : 0,95
- Forte précarité : 0,84
- Faible précarité : 0,36

Dans cet exemple, chaque individu vivant dans un foyer dont l'indice de précarité est supérieur ou égal à 0,95 est considéré comme vivant en précarité extrême. Chaque individu vivant dans un foyer avec un indice de précarité situé entre à 0,84 et 0,95 est considéré comme vivant en forte précarité. Enfin, chaque individu vivant dans un ménage dont l'indice de précarité est situé entre 0,36 et 0,84 est considéré comme vivant en faible précarité.

1: Dépenses de base = coût du logement + coût de l'alimentation + coût de l'énergie

2: La taille du ménage correspondant est prise en compte. Le revenu des ménages est basé sur le revenu total déclaré dans le recensement, incluant les différentes formes d'aides reçues.



# PRECARITÉ DANS LE GRAND MONTRÉAL

## 7 LOCATAIRES SUR 10 VIVENT UNE SITUATION DE PRECARITÉ



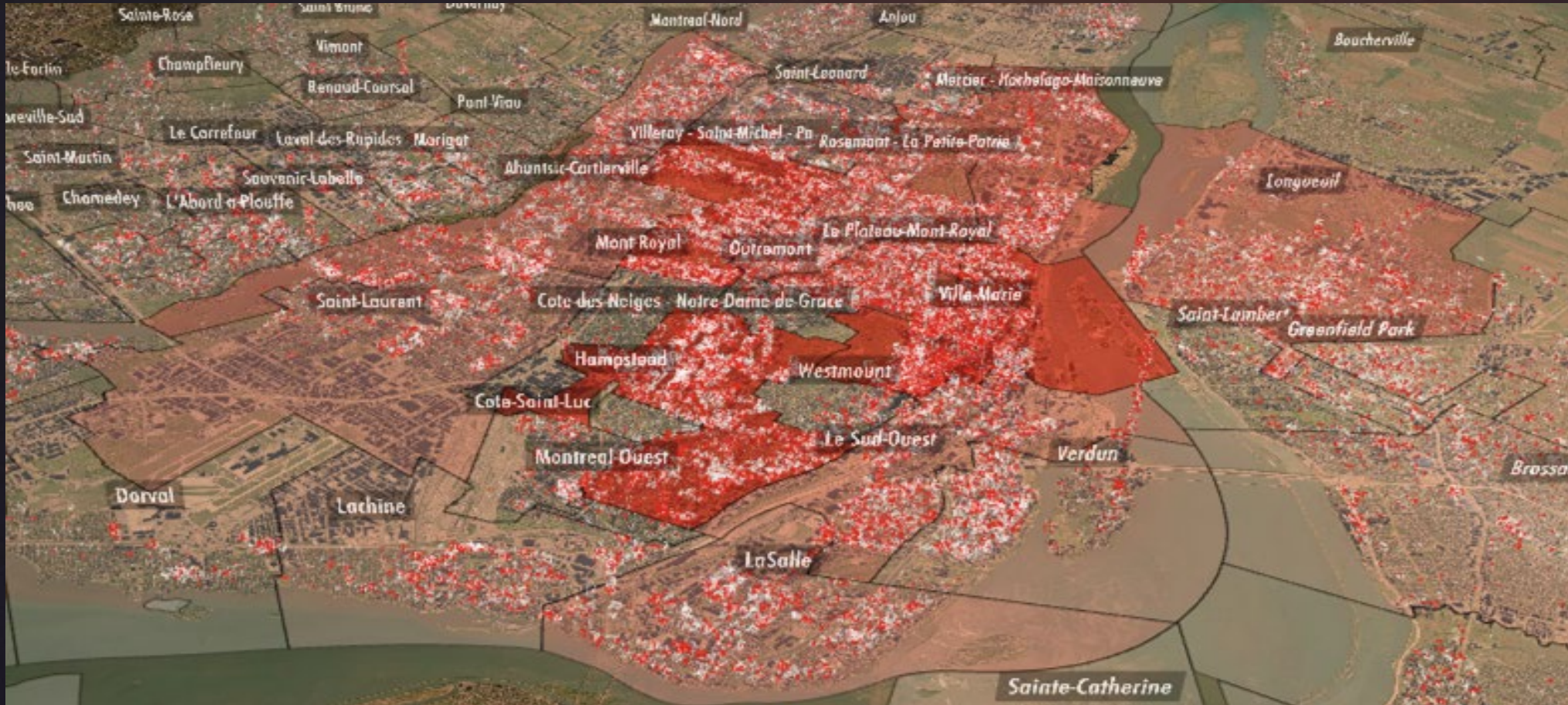
PRECARITÉ



STABILITÉ



# LOCATAIRES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ EXTRÊME DANS TOUS LES ARRONDISSEMENTS



# LOCATAIRES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ EXTRÊME

422 370 locataires vivent en situation de précarité extrême



40 % (169 000) des locataires en précarité extrême sont concentrés dans les cinq arrondissements suivants :

1. Ville-Marie ●
2. Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce ● ● ●
3. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ● ●
4. Le Plateau-Mont-Royal ●
5. Mercier–Hochelaga-Maisonneuve ● ● ●

59 % (250 000) des locataires vivant en situation de précarité extrême se retrouvent dans 10 arrondissements.

Les arrondissements les plus foyés correspondent aux secteurs où se concentrent davantage de personnes vivant dans des ménages locataires en situation de précarité extrême.



# PRESSION SUR LES LOYERS ET PRÉCARITÉ EXTRÊME DES LOCATAIRES

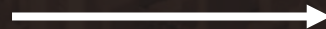
Une hausse de 6 % des loyers ferait basculer des milliers de personnes sous le seuil de la précarité extrême.

## Personnes en précarité extrême



**16 670** personnes supplémentaires vivant dans des ménages locataires basculeraient en situation de précarité extrême.

**422 370**  
personnes

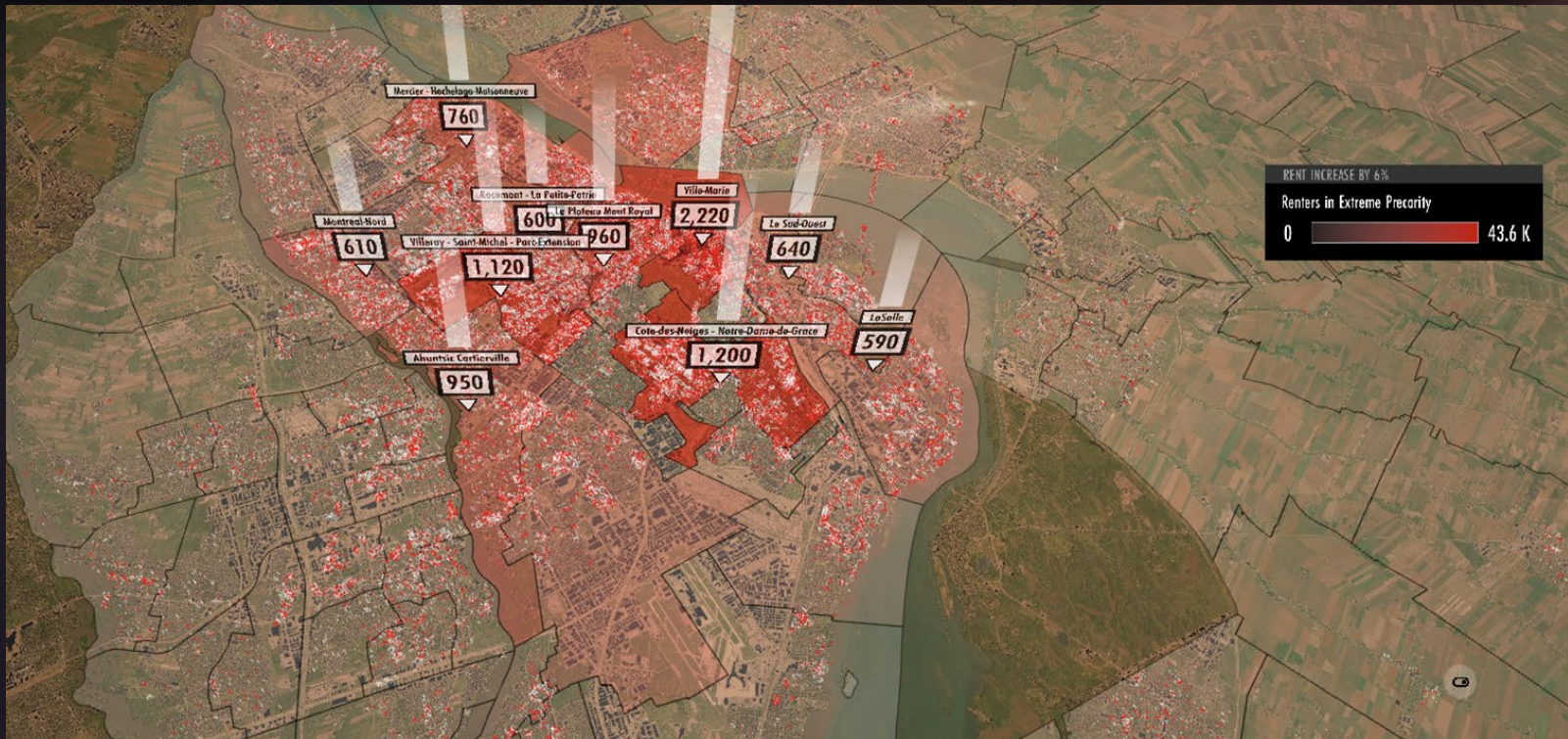


**439 040**  
personnes

Hausse de **4 %** du nombre de personnes en situation de précarité extrême.

# VARIATIONS DE LA PRÉCARITÉ EXTRÊME LIÉES À LA HAUSSE DES LOYERS À L'ÉCHELLE DES ARRONDISSEMENTS

Une hausse de 6 % des loyers ferait basculer **16 670** locataires supplémentaires dans la précarité extrême.



Sur 16 670 locataires qui basculeraient en précarité extrême, **10 000 d'entre eux (62 %) sont concentrés dans les 10 arrondissements suivants :**

- Ville-Marie\*
- Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce\*
- Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension\*
- Le Plateau-Mont-Royal\*
- Ahuntsic–Cartierville
- Mercier–Hochelaga-Maisonneuve\*
- Le Sud-Ouest
- Montréal-Nord
- Rosemont–La Petite-Patrie
- LaSalle

Les barres indiquent le nombre de personnes vivant dans des ménages locataires qui basculeraient dans la précarité extrême.

\* Dans le top 5 des arrondissements avec le plus de personnes en précarité extrême



# CARTOGRAPHIE DES TAUX DE PRÉCARITÉ EXTRÊME

## TAUX DE PRÉCARITÉ EXTRÊME



**Ville-Marie et Le Plateau-Mont-Royal** présentent les concentrations de précarité extrême les plus élevées, avec des taux de précarité extrême respectifs de **43 %** et **34 %**.

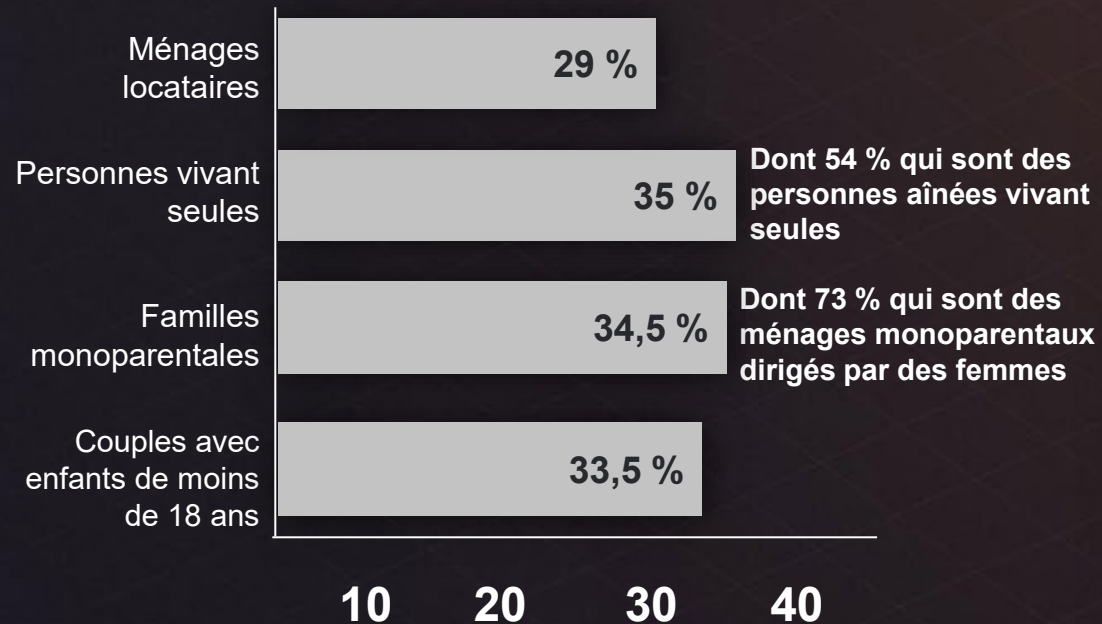
\*Points par pourcentage

**Effet d'une hausse de loyer de 6 % sur le taux de précarité extrême : Ville-Marie afficherait la plus forte augmentation en points de pourcentage (~2,3 pp\*) du taux de précarité extrême.**



# PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ EXTRÊME

## Profil actuel de la précarité extrême



Pourcentage de personnes de chaque groupe vivant dans une situation de précarité extrême.

## Effet de la hausse des loyers de 6 %

↑ +1,1pp 16 670 personnes supplémentaires basculeraient dans la précarité extrême.

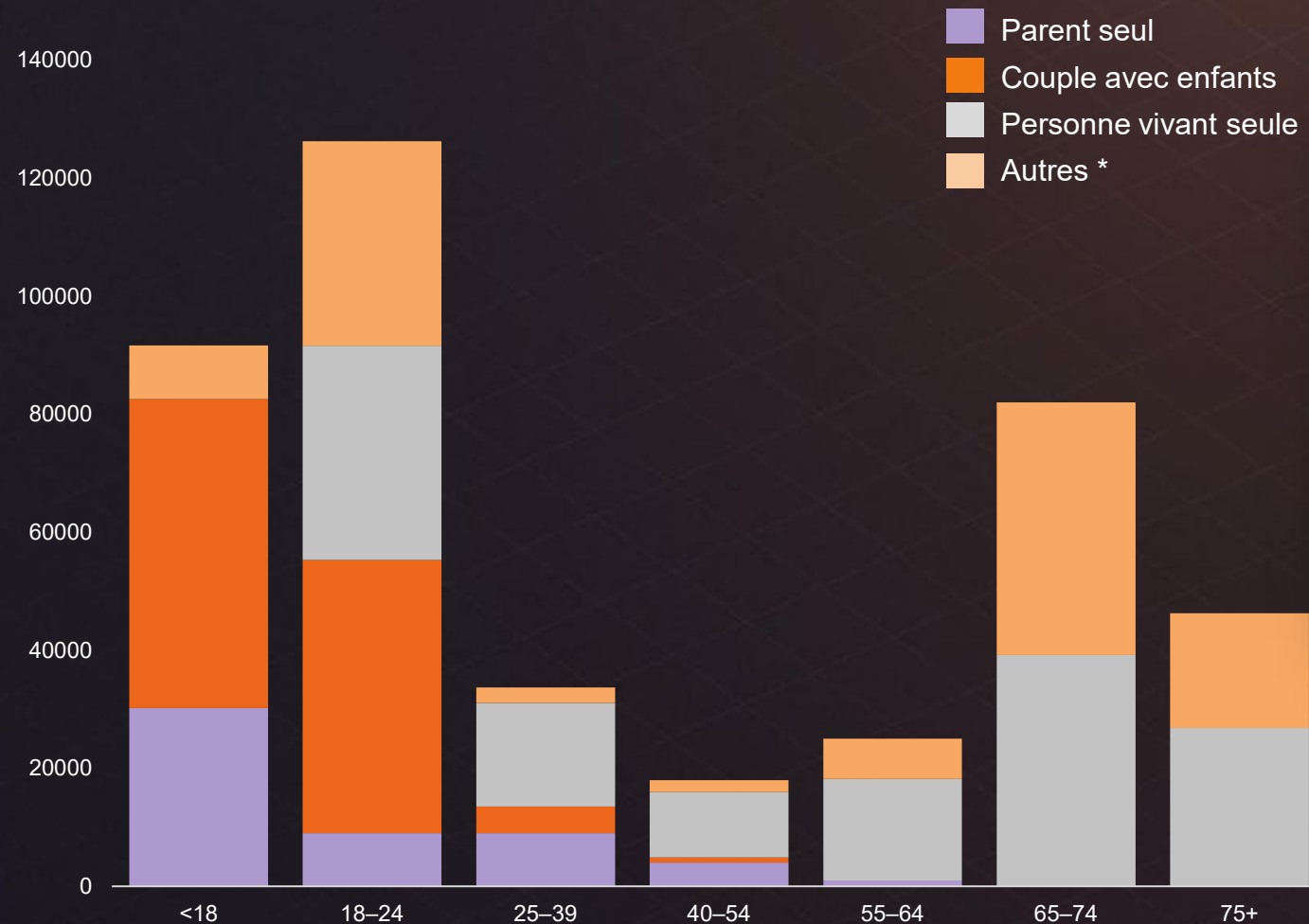
↑ +1,1pp 4 720 personnes supplémentaires vivant seules basculeraient dans la précarité extrême.

↑ +1,7pp 2 630 personnes supplémentaires vivant dans des ménages monoparentaux basculeraient dans la précarité extrême.

↑ +1,2pp 3 840 personnes supplémentaires vivant dans des ménages de couples avec enfants basculeraient dans la précarité extrême.



# PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES EN SITUATION DE PRÉCARITÉ EXTRÊME



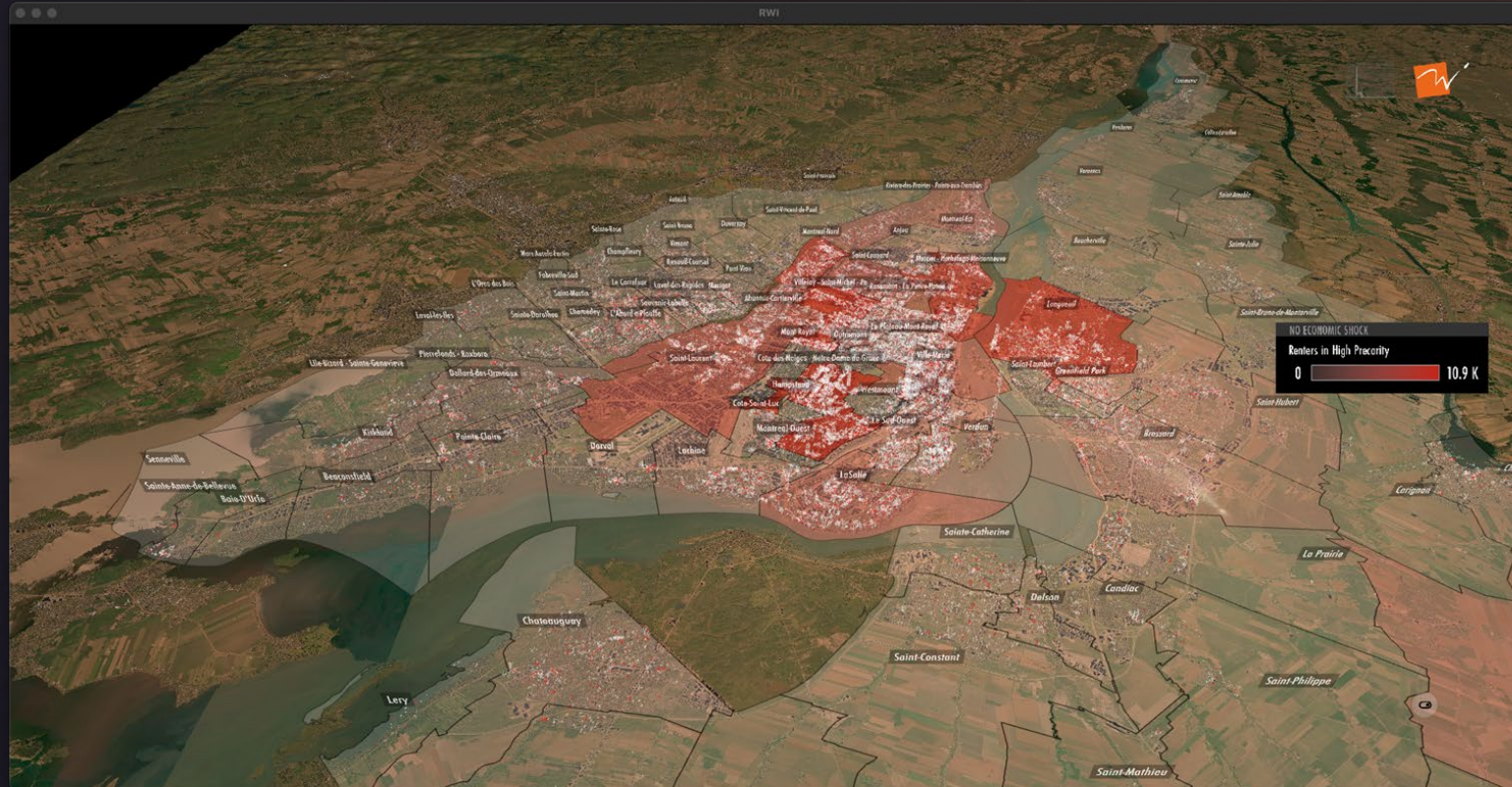
Sur 10 personnes vivant dans des ménages locataires en situation de précarité extrême, **deux sont des enfants de moins de 18 ans.**



\* Ménages multigénérationnels, ménages multifamiliaux, familles avec personnes additionnelles, ménages de deux personnes ou plus, couples sans enfants, couples avec enfants de 18 ans et plus.



# CARTE DE FORTE PRÉCARITÉ



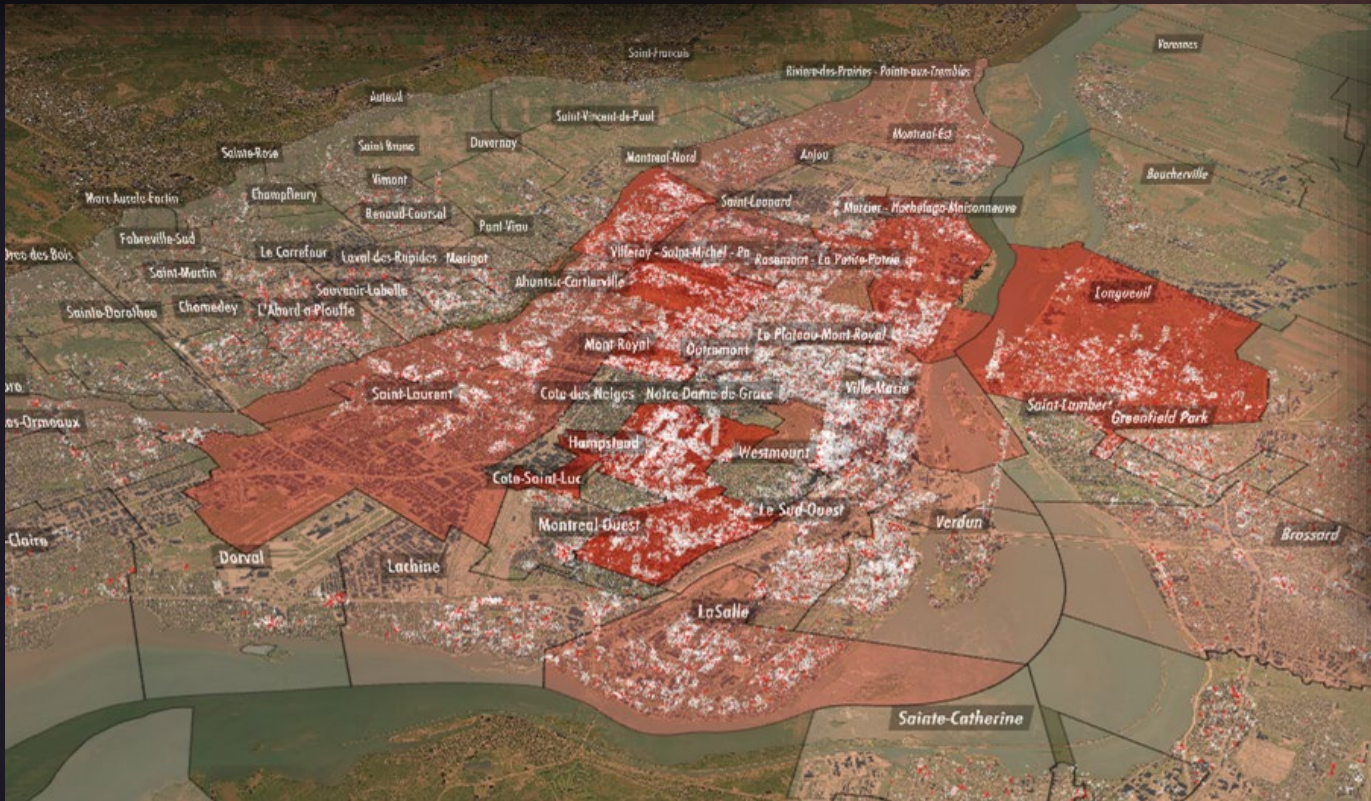
- **139 660 locataires vivent** en situation de forte précarité.
- Au total, **40 %** des locataires sont en précarité extrême ou en forte précarité.

Les arrondissements les plus foncés correspondent aux secteurs où se concentrent davantage de personnes vivant dans des ménages locataires en situation de forte précarité.



# ARRONDISSEMENT AVEC LE PLUS GRAND NOMBRE DE LOCATAIRES EN FORTE PRÉCARITÉ

139 660 locataires en forte précarité



Plus de 40 000 locataires en forte précarité vivent dans les cinq arrondissements suivants :

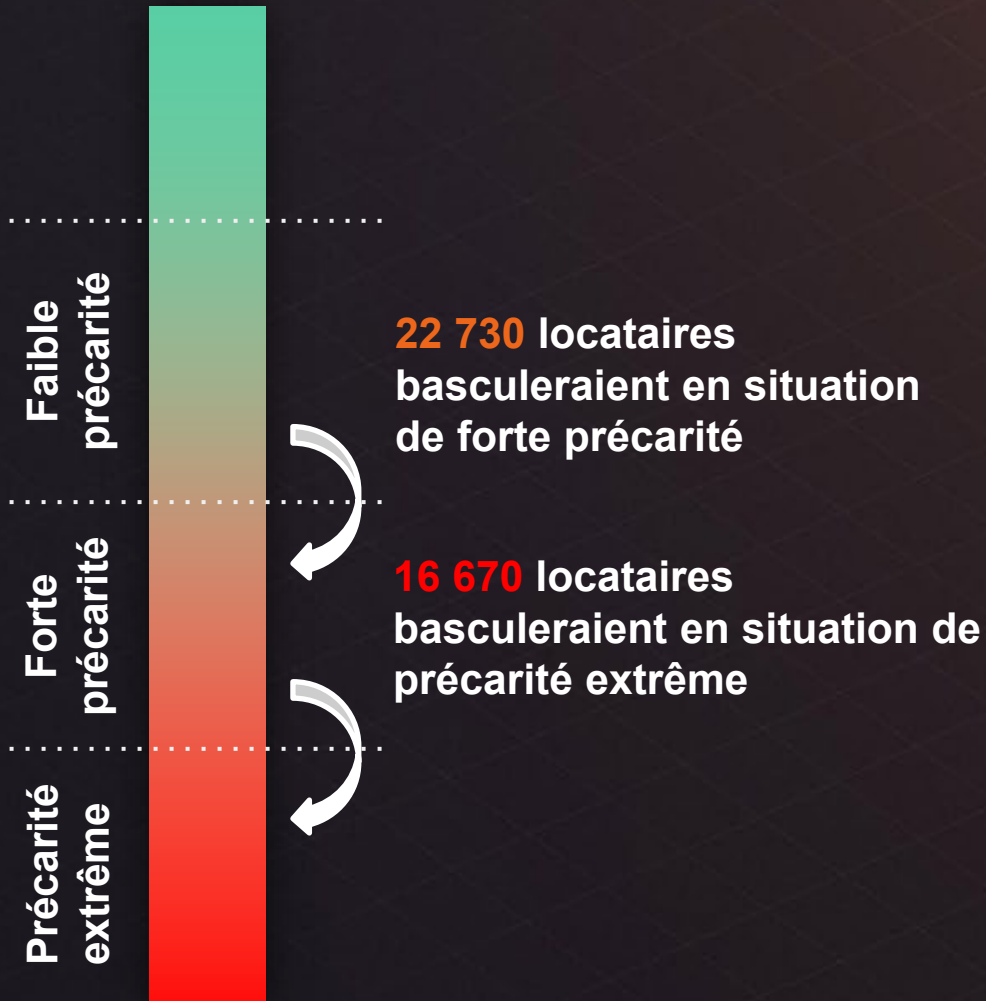
1. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ● ●
2. Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce ● ● ●
3. Longueuil ● ●
4. Mercier–Hochelaga-Maisonneuve ● ● ●
5. Montréal-Nord ●

Les arrondissements les plus foncés correspondent aux secteurs où se concentrent davantage de personnes vivant dans des ménages locataires en situation de forte précarité.



# PRESSION SUR LES LOYERS ET FORTE PRÉCARITÉ DES LOCATAIRES :

Une hausse de 6 % des loyers ferait basculer des milliers de personnes en situation de forte précarité



Une hausse de 6 % des loyers augmenterait de **6 060** le nombre de personnes en forte précarité.

# CARTOGRAPHIE DE LA HAUSSE DES LOCATAIRES EN FORTE PRÉCARITÉ APRÈS UNE HAUSSE DE LOYER DE 6 %

Une hausse de loyer ferait basculer environ **22 730** locataires supplémentaires en situation de forte précarité.



Les cinq arrondissements les plus touchés seraient :

- Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (2 170)
- Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (1 760)
- Ville-Marie (1 570)
- Le Plateau–Mont-Royal (1 260)
- Rosemont–La Petite-Patrie (1 250)

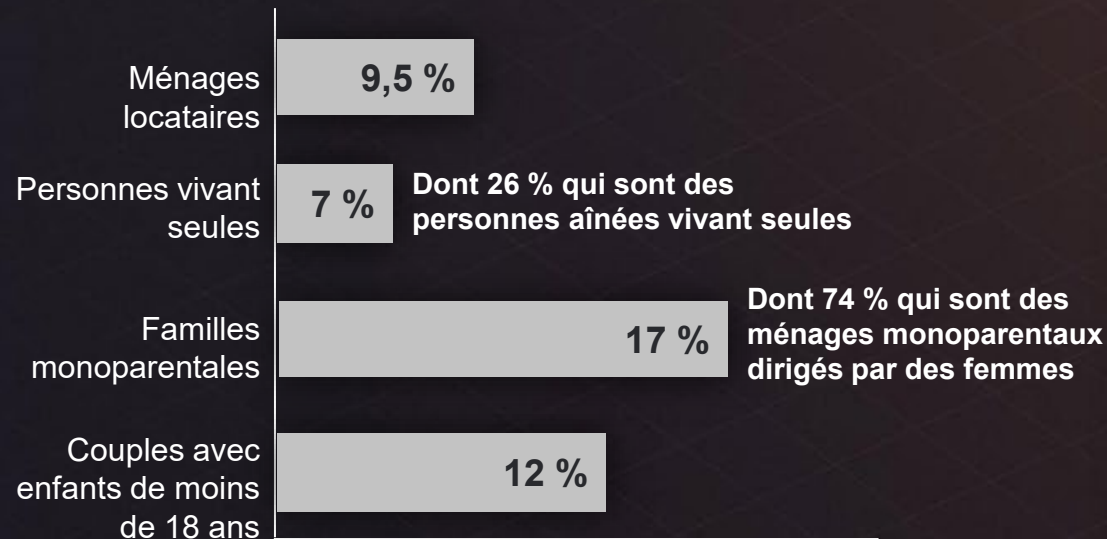
Ces cinq arrondissements totalisent 8 010 locataires (35 %) qui basculeraient en situation de forte précarité.

Les barres indiquent le nombre de locataires qui basculeraient dans la forte précarité.



# PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FORTE PRÉCARITÉ

## Profil actuel de la forte précarité



Pourcentage de personnes de chaque groupe vivant dans une situation de forte précarité.

## Effet de la hausse des loyers de 6 %

↑ +0,5pp

22 730 personnes supplémentaires basculeraient en situation de forte précarité, et 16 670 en situation de précarité extrême.

↑ +0,5pp

6 120 personnes supplémentaires vivant seules basculeraient en situation de forte précarité, 4 720 en situation de précarité extrême.

↑ +0,9pp

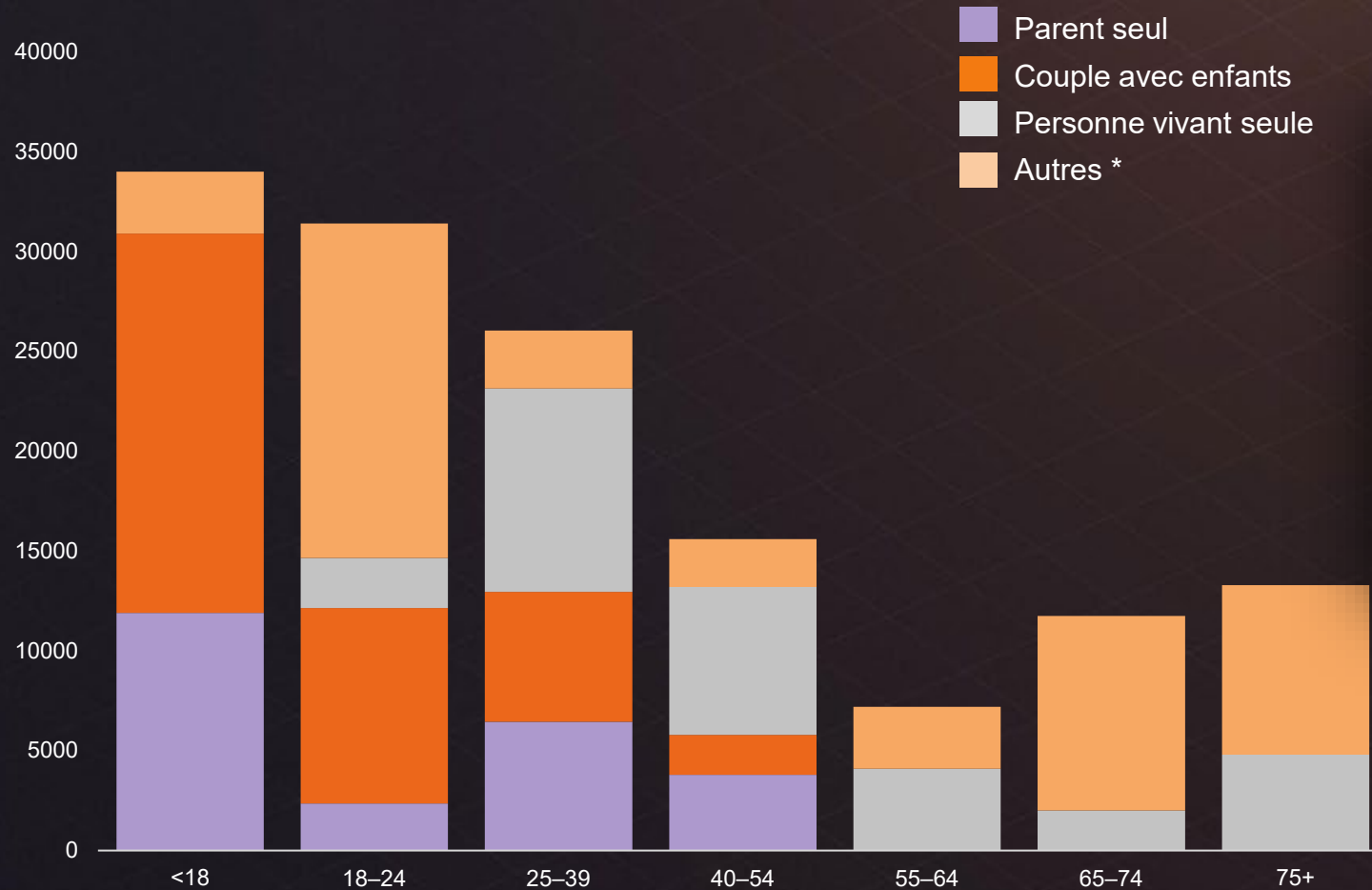
3 890 personnes supplémentaires vivant dans des ménages monoparentaux basculeraient en situation de forte précarité, et 2 630 en situation de précarité extrême.

↑ +0,7pp

6 140 personnes supplémentaires vivant dans des ménages de couples avec enfants basculeraient en situation de forte précarité, et 3 840 en situation de précarité extrême.



# PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FORTE PRÉCARITÉ

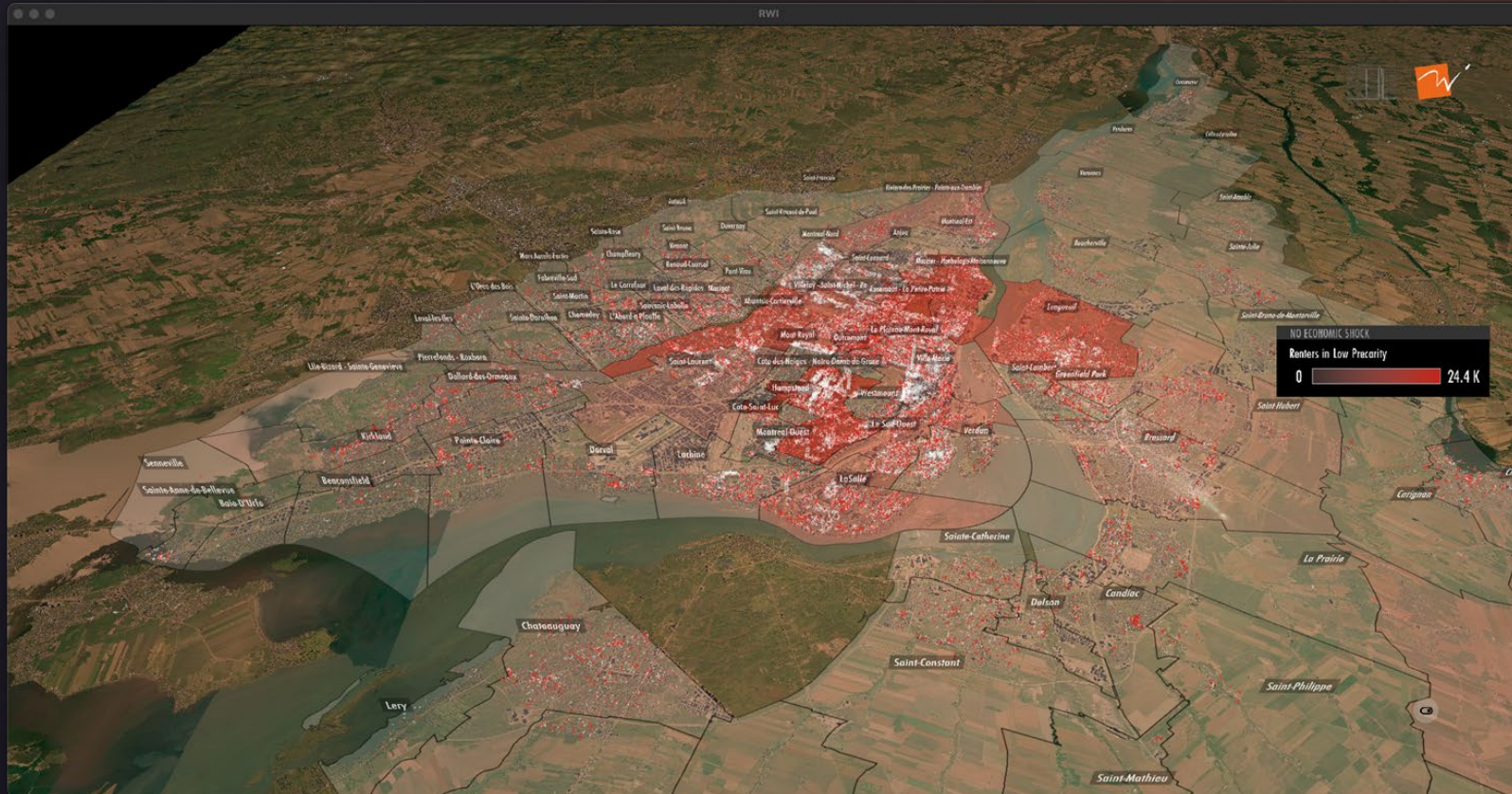


Sur 100 locataires en forte précarité, **24 sont des enfants de moins de 18 ans.**

\* Ménages multigénérationnels, ménages multifamiliaux, familles avec personnes additionnelles, ménages de deux personnes ou plus, couples sans enfants, couples avec enfants de 18 ans et plus



# CARTE DE FAIBLE PRÉCARITÉ



- **Trois locataires sur 10 se trouvent en situation de faible précarité.**
- Au total, 70 % des locataires se trouvent dans une situation de précarité.

Les arrondissements les plus foyés correspondent aux secteurs où se concentrent davantage de personnes vivant dans des ménages locataires en situation de faible précarité.



# IDENTIFICATION DE LA FAIBLE PRÉCARITÉ DANS LES ARRONDISSEMENTS

403 010 locataires en faible précarité



28 % (111 000) des locataires en faible précarité sont concentrés dans les cinq arrondissements suivants :

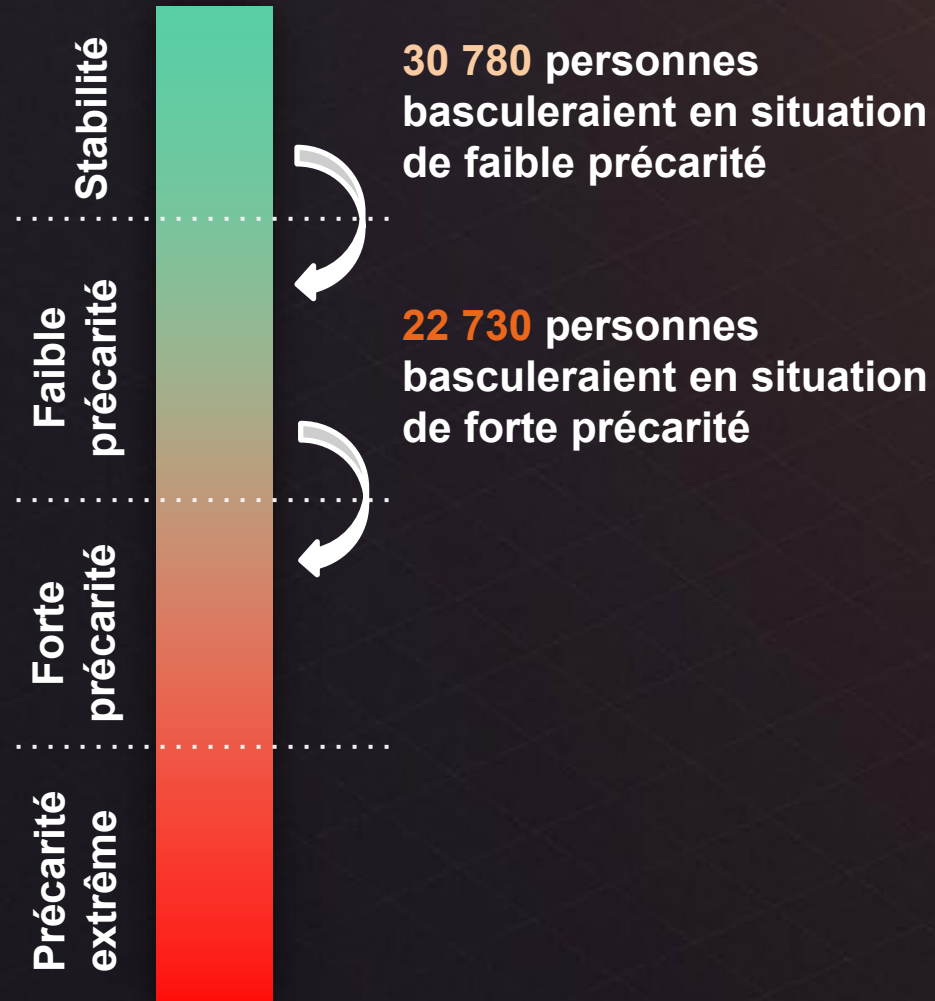
1. Rosemont–La Petite-Patrie ●
2. Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grace ● ● ●
3. Mercier–Hochelaga–Maisonneuve ● ● ●
4. Ahuntsic-Cartierville ●
5. Longueuil ● ●

Les arrondissements les plus foncés correspondent aux secteurs où se concentrent davantage de personnes vivant dans des ménages locataires en situation de faible précarité.



# PRESSION SUR LES LOYERS ET FORTE PRÉCARITÉ DES LOCATAIRES :

Une hausse de 6 % des loyers ferait basculer des milliers de personnes en situation de faible précarité



Une hausse de 6 % des loyers ferait entrer 30 780 nouvelles personnes en situation de faible précarité, tandis que 22 730 connaîtraient un niveau de précarité plus grand. Au net, le bassin de personnes en faible précarité augmenterait de **8 050** personnes.



# EFFET D'UNE HAUSSE DE LOYER DE 6 % SUR LES PERSONNES EN SITUATION DE STABILITÉ

Une hausse de loyer de 6 % ferait basculer plus de **30 780** locataires auparavant stables vers une situation de **faible précarité**.



Les cinq principaux arrondissements selon le nombre de locataires passant de la **stabilité** à la **faible précarité** :

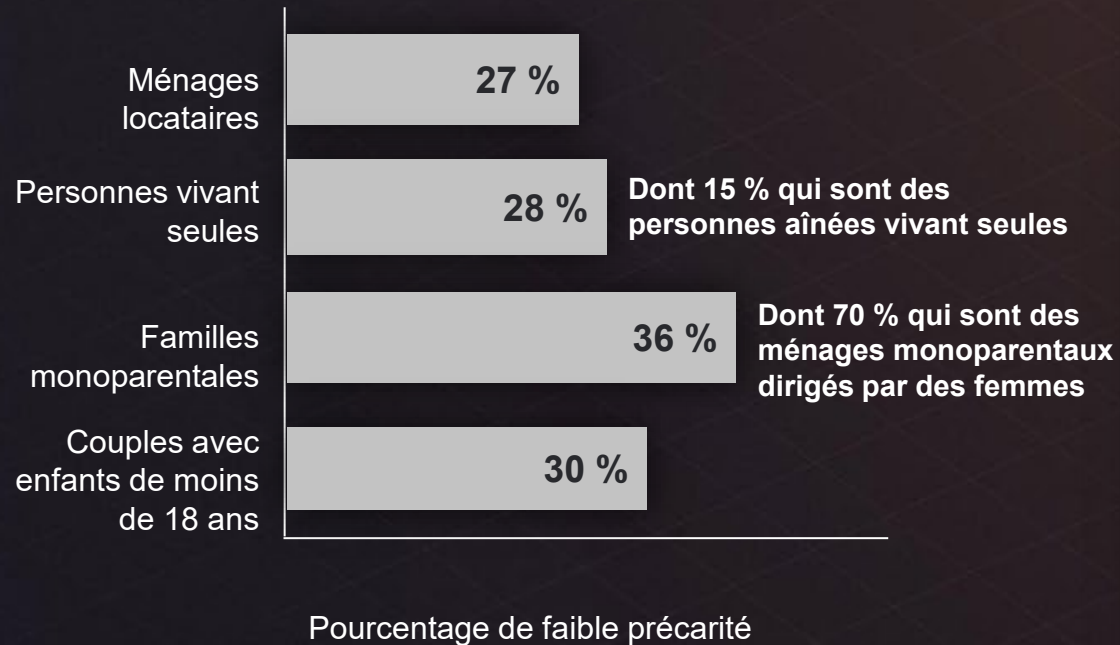
1. Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (3 390)
2. Ville-Marie (2 350)
3. Rosemont–La Petite-Patrie (2 250)
4. Le Plateau-Mont-Royal (2 080)
5. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (1 880)

Les barres indiquent le nombre de personnes vivant dans des ménages locataires qui ont basculé dans la faible précarité.



# PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FAIBLE PRÉCARITÉ

## Profil actuel de la faible précarité

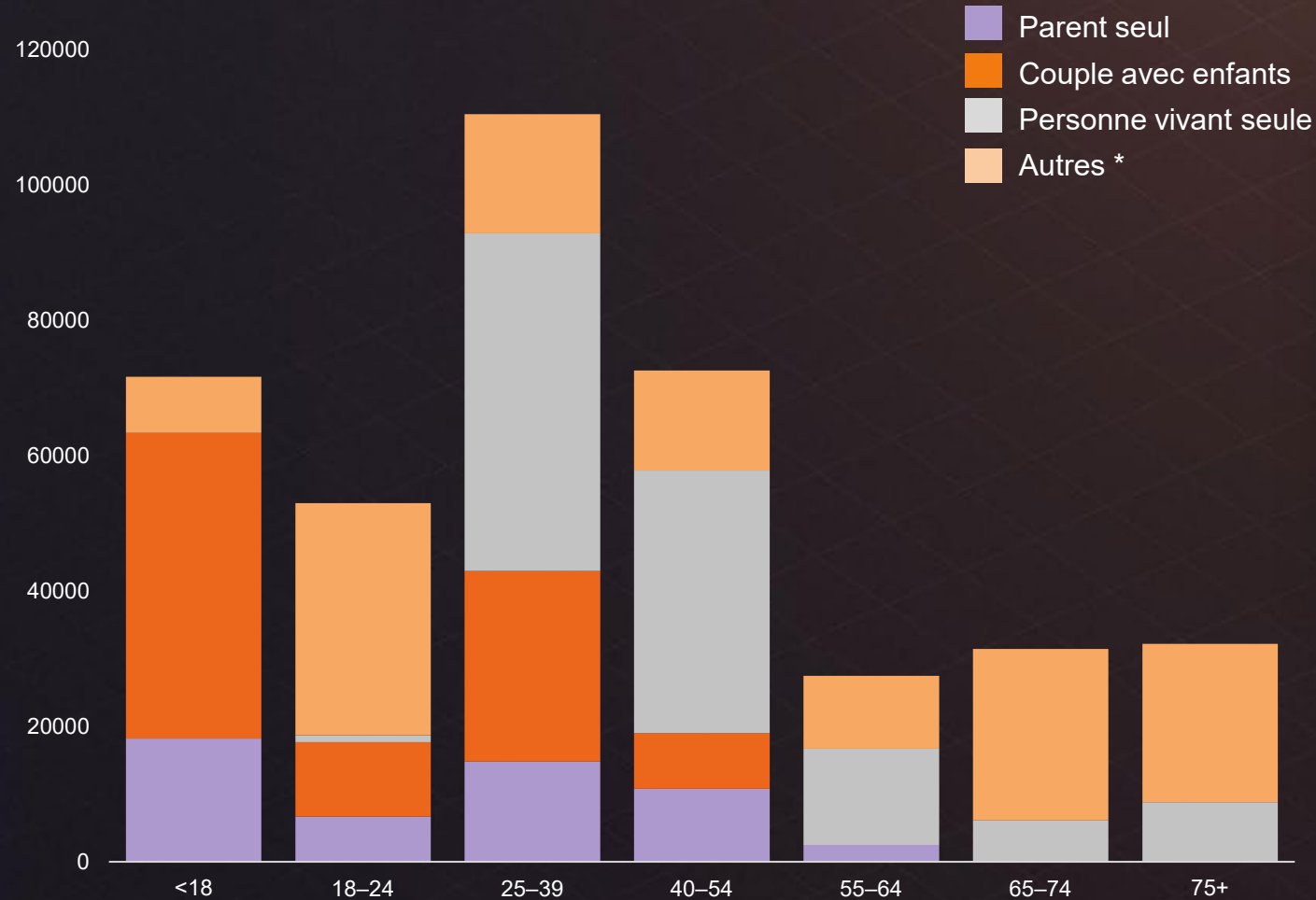


## Effet de la hausse des loyers de 6 %

- +0,5pp** 30 780 personnes supplémentaires basculeraient en situation de faible précarité, tandis que 22 730 basculeraient en situation de forte précarité.
- +1,7pp** 12 840 personnes supplémentaires vivant seules basculeraient en situation de faible précarité, tandis que 6 120 basculeraient en situation de forte précarité.
- 1,3pp** 1 710 personnes supplémentaires vivant dans des ménages monoparentaux basculeraient en situation de faible précarité, tandis que 3 890 basculeraient en situation de forte précarité.
- +0,1pp** 5 630 personnes supplémentaires vivant dans des ménages de couples avec enfants basculeraient en situation de faible précarité, tandis que 6 140 basculeraient en situation de forte précarité.



# PROFIL DÉMOGRAPHIQUE DES LOCATAIRES EN SITUATION DE FAIBLE PRÉCARITÉ



Sur 100 locataires en faible précarité, 18 sont des enfants de moins de 18 ans.

\* Ménages multigénérationnels, ménages multifamiliaux, familles avec personnes additionnelles, ménages de deux personnes ou plus, couples sans enfants, couples avec enfants de 18 ans et plus.



# SYNTHÈSE DES PERSONNES VIVANT DANS DES MÉNAGES LOCATAIRES AVANT ET APRÈS L'AUGMENTATION DE 6 %



Une hausse de loyer de 6 % ferait basculer 30 780 personnes de la stabilité vers la précarité.

# Exemple: Secteur de recensement 0171\_00 (Le Plateau Mont-Royal)



Ménage 1

MPC<sup>1</sup> = 42 138 \$  
MFR 50<sup>2</sup> = 55 091 \$  
Revenus = 38 000 \$  
Dépenses de base = 35 900 \$  
Indice de précarité = 0,94



Ménage 2

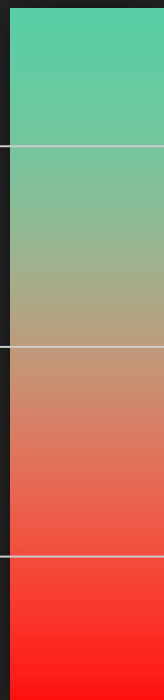
MPC<sup>1</sup> = 24 329 \$  
MFR 50<sup>2</sup> = 31 807 \$  
Revenus = 29 000 \$  
Dépenses de base = 22 500 \$  
Indice de précarité = 0,78



Ménage 3

MPC<sup>1</sup> = 48 657 \$  
MFR 50<sup>2</sup> = 63 614 \$  
Revenus = 50 000 \$  
Dépenses de base = 46 200 \$  
Indice de précarité = 0,92

Seuils de  
précarité



Stabilité

Faible précarité

Forte précarité

Précarité extrême

Plus faible indice de précarité des ménages dont les revenus sont entre la MFR50 et 75% du revenu médian ajusté = 0,49

Plus faible indice de précarité des ménages dont les revenus sont entre la MPC et la MFR50 = 0,72

Plus faible indice de précarité des ménages dont les revenus sont sous la MPC = 0,91

1: Mesure du panier de consommation, base 2023, dans la région métropolitaine de Montréal selon la taille des ménages [Seuils de la mesure du panier de consommation selon la région de la mesure du panier de consommation et la taille de la famille, en dollars courants](#)

2: Seuil du faible revenu (MFR) selon la taille des ménages, Québec, 2022 [Seuils du faible revenu selon la Mesure du faible revenu \(MFR\), selon la taille du ménage, Québec, 1996-2023](#)

**MERCI!**



**BRENT  
GUIDINGER  
SANDEEP KAUR**

**RUNWITHIT  
Synthetics**



[brent@runwithitsynthetics.com](mailto:brent@runwithitsynthetics.com)



[sandeep@runwithitsynthetics.com](mailto:sandeep@runwithitsynthetics.com)



[www.runwithitsynthetics.com](http://www.runwithitsynthetics.com)