



Base de faits et indicateurs sur le logement

5 mai 2023



Centraide
du Grand Montréal

Mise en contexte

Ce document est le fruit d'une collaboration entre Centraide et le bureau de Montréal de McKinsey & Company, qui ont conjugué leurs expertises respectives pour développer une base de faits pour dresser le portrait de la situation du logement dans le Grand Montréal.

Ce document est 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.

McKinsey Montréal, partenaire de Centraide depuis plus de 10 ans, a également travaillé à titre gracieux pour fournir cette analyse approfondie.

Contributeurs Centraide

Claude Pinard

Mario Régis

Lily Ibrahim

Marie-Eve Brunet Kitchen

Président et directeur général

Directeur principal

Conseillère SIG

Consultante

Sommaire exécutif

Analyse préliminaire

Situation: la pénurie de logements dans le Grand Montréal est avant tout une pénurie du logement peu dispendieux; la situation est pire pour les familles qui cherchent des logements de 3 chambres et plus.

La construction de logements depuis 2019 dans le Grand Montréal est en **inadéquation avec la demande**; les nouvelles constructions ont augmenté l'offre dans le quartile le plus dispendieux.

Plus particulièrement, **les logements de plusieurs chambres dont le loyer est sous la médiane sont pratiquement indisponibles** pour les familles qui ont un revenu faible et cherchent un logement adéquat.

Complication: en 2022, en assumant un niveau de vie acceptable, 360 000 ménages avaient un revenu résiduel négatif après avoir payé leurs besoins essentiels incluant le logement, engendrant un déficit social de 3,6 G \$.

Dans le Grand Montréal, pour le ménage moyen, un revenu minimal de 28 000 \$ était nécessaire pour **subvenir aux besoins essentiels** (p.ex., se loger dans un logement adéquat de marché, se nourrir, se vêtir), revenu sous lequel les ménages doivent s'endetter ou couper dans les dépenses du panier de consommation.

La capacité historique à mettre à disposition des logements subventionnés est insuffisante; combler ce besoin de logements peu dispendieux demande de sortir du paradigme historique.

Résolution: une approche holistique est nécessaire afin de remédier à la pénurie de logements adéquats à coût acceptable.

Plusieurs pistes de solution doivent être explorées: mieux utiliser le parc résidentiel existant, accélérer la construction de nouveaux logements, revoir le cadre légal entourant le droit au logement, bonifier le soutien communautaire au logement et se doter de données et de mécanismes de suivi de l'évolution de la situation.

1. SITUATION

La pénurie de logements dans le Grand Montréal est avant tout une pénurie du logement peu dispendieux; la situation est pire pour les familles qui cherchent des logements de 3 chambres et plus.



Le Grand Montréal comporte 1,9 millions de ménages, avec 46 % de locataires et 5 % de logements subventionnés

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

4,3 millions

d'habitants.

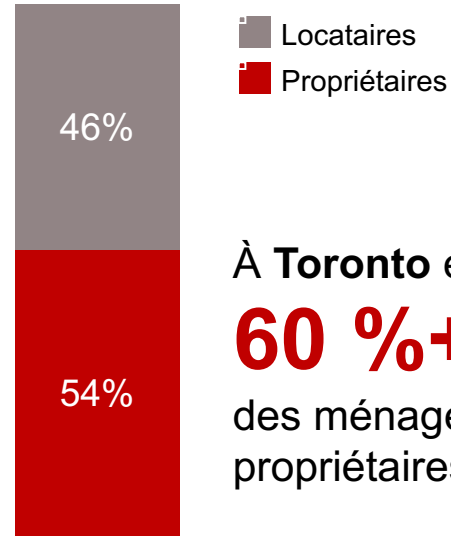
1,9 million

de ménages.

50 %

de la population du Québec se situe dans le Grand Montréal.

Part de locataires plus grande qu'ailleurs au Canada¹



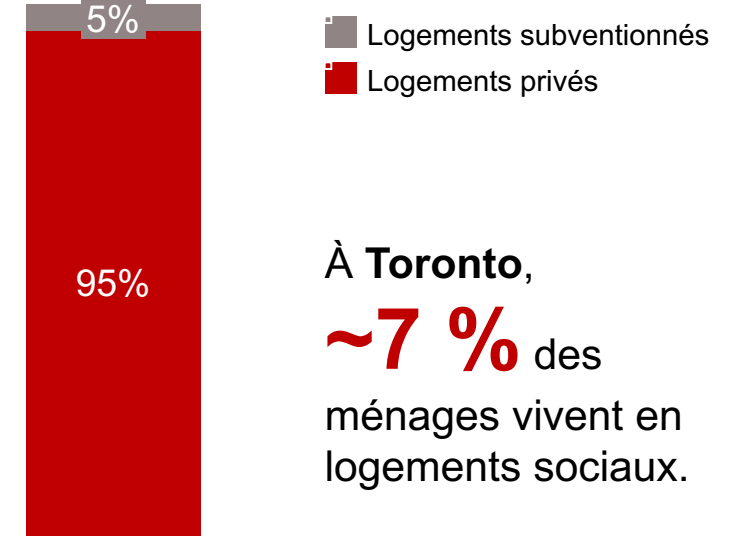
Modes d'occupation

À Toronto et Vancouver,

60 %+

des ménages sont propriétaires.

Part de logements subventionnés moins grande qu'ailleurs au Canada²



Répartition des ménages locataires

À Toronto,

~7 %

des ménages vivent en logements sociaux.

¹ Les données sont pour la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, la RMR de Toronto et la RMR de Vancouver selon Statistique Canada;

² La proportion de logements subventionnés pour Montréal a été évaluée à partir du nombre de logements sociaux, communautaires et bénéficiant du PSL dans la région de Montréal selon la CMM et le nombre de logements privés dans la RMR de Montréal selon Statistique Canada; la proportion pour Toronto a été évaluée à partir du nombre de logements sociaux dans la région de Toronto selon la SCHL et le nombre de logements privés dans la RMR de Toronto selon Statistique Canada. Selon la CMM, les logements sociaux et communautaires réfèrent aux logements « dont la construction est subventionnée par un programme gouvernemental ou municipal ». Selon la SCHL, la définition inclut « les logements appartenant à des associations de logement sans but lucratif ou des coopératives d'habitation et exploités par elles, et les logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux ».

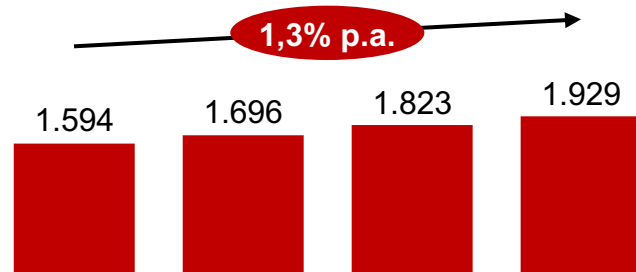
Sources: Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) - Observatoire Grand Montréal, Grand Montréal en statistiques; Statistique Canada, Recensement de la population 2021; SCHL, *Enquête sur le logement social et abordable - Immeubles locatifs* – 2022.

À première vue, l'offre et la demande de logements semblent équilibrées



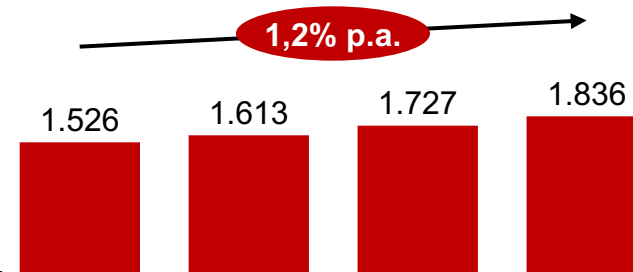
Nombre de logements

En milliers d'unités

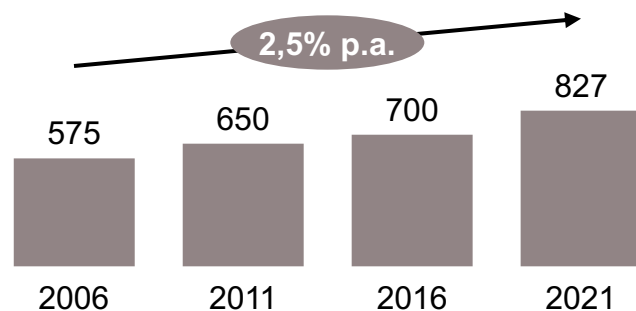


Nombre de ménages

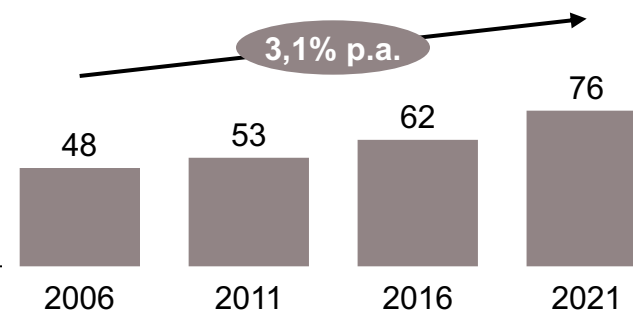
En milliers



Loyer médian, \$



Revenu médian des ménages¹, milliers \$



Au cours des 15 dernières années, la croissance de l'ensemble du parc immobilier et des loyers médians a suivi celle du nombre de ménages et des salaires médians.

Les salaires médians ont même augmenté légèrement plus rapidement que les loyers.

Pour mieux comprendre la situation du logement, les logements peuvent être divisés en quartiles de loyer

Grand Montréal, 2022.

~1,9 million

de logements dans le Grand Montréal



25 % les moins
dispendieux

25 % les plus
dispendieux

1^{er} quartile

2^e quartile

3^e quartile

4^e quartile

Fourchette
de loyers
réels payés

**750 \$ et
moins**

**750 \$ à
900 \$**

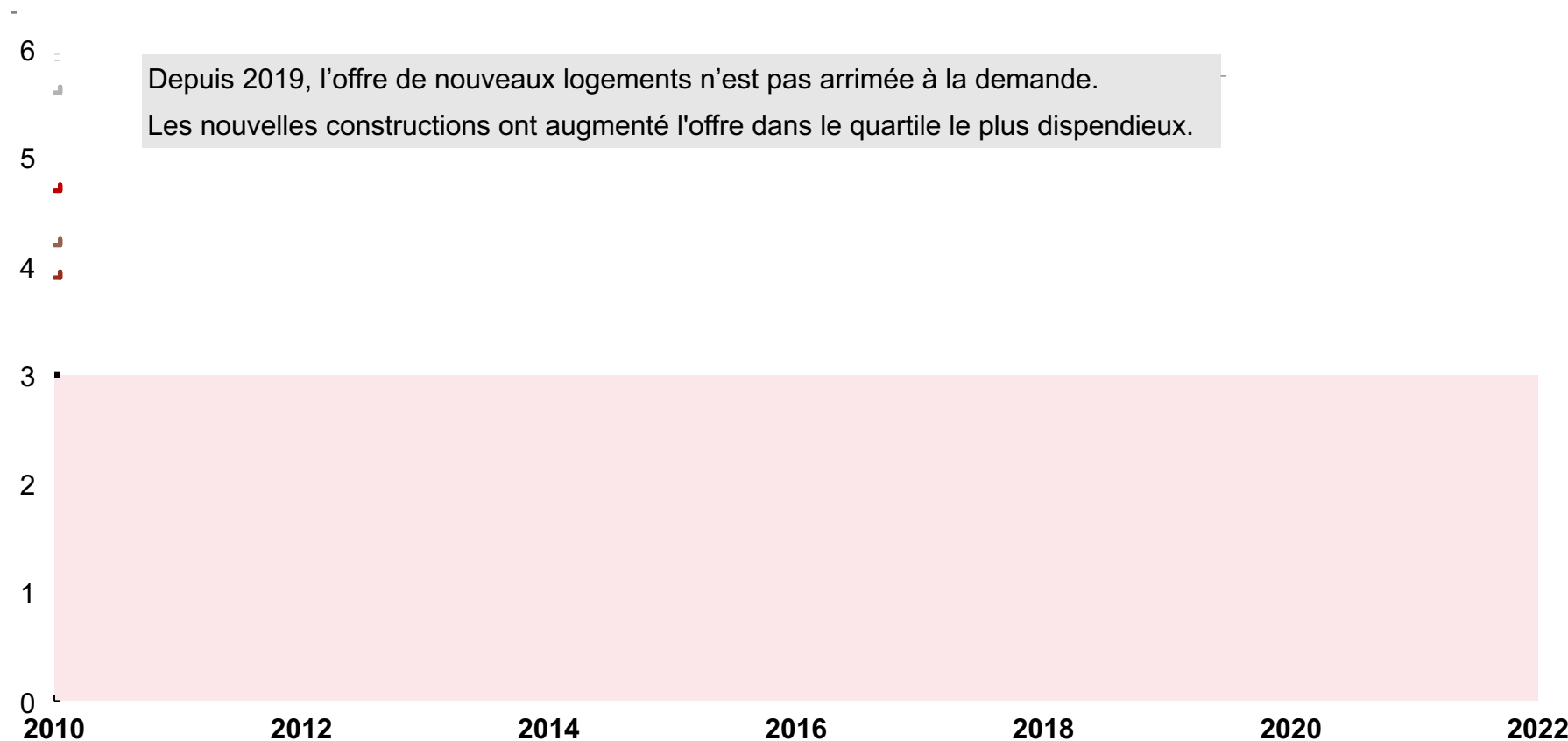
**900 \$ à
1 150 \$**

**1 150 \$ et
plus**

L'analyse des taux d'inoccupation par quartile montre qu'il s'agit d'une pénurie de logements sous la barre des 1 150 \$ par mois...

Évolution des taux d'inoccupation dans le Grand Montréal par quartile de loyer

% d'inoccupation



Fourchette de loyers réels payés, 2022

Loyers les plus dispendieux-
1 150 \$ et plus

Seuil recommandé¹
(3 %)

900 à 1 150 \$

Loyers les moins dispendieux-
750 \$ et moins

750 à 900 \$

... situation qui s'est exacerbée pour les ménages ayant besoin de logements de 3 chambres et plus

Taux d'inoccupation par type de logements et par quartile de loyer.

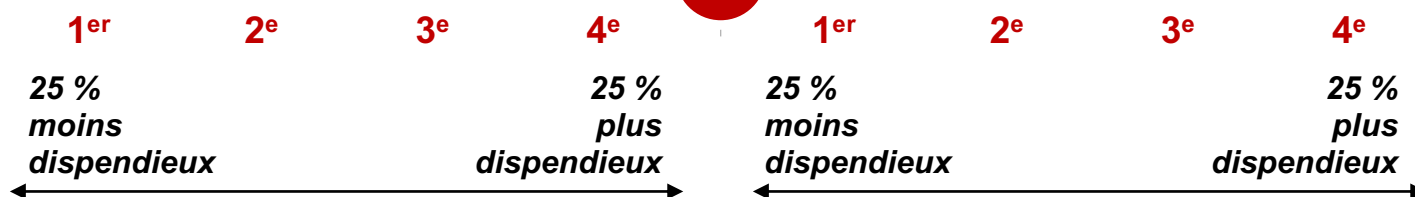
■ Faible offre (1-3 %)
 ■ Très faible offre (<1 %)

2016

2022



Quartile de loyer



	2016				2022			
	1 ^{er} 25 % moins dispendieux	2 ^e	3 ^e	4 ^e 25 % plus dispendieux	1 ^{er} 25 % moins dispendieux	2 ^e	3 ^e	4 ^e 25 % plus dispendieux
Studios	N.D.	N.D.	4.4 %	3.5 %	1,1 %	4,7 %	3,6 %	3,4 %
1 chambre	3.5 %	4.9 %	5.4 %	5.6 %	0,7 %	0,6 %	2,2 %	3,6 %
2 chambres	4.2 %	3.6 %	3.0 %	3.6 %	1,1 %	0,3 %	1,6 %	4,9 %
3+ chambres	3.4 %	3.6 %	1.7 %	N.D.	0,2 %	0,4 %	3,9 %	4,1 %

Le déficit d'offre en 2022 est davantage présent dans les logements les moins dispendieux, particulièrement ceux de 3 chambres et plus.

Plusieurs facteurs contribuent à l'écart d'offre actuel et limitent l'accès à des logements adéquats peu dispendieux

NON EXHAUSTIF



Parc locatif existant

L'offre existante n'est pas optimale, notamment en raison de logements qui doivent être rénovés et de programmes publics sous-utilisés.



Nouvelle construction

Une part importante des logements nouvellement construits ne sont pas abordables, une situation amplifiée par la hausse des coûts de construction et les délais réglementaires.



Cadre légal

Le cadre légal existant ne permet pas de résoudre adéquatement les conflits résultant d'une offre de logements limitée.



Soutien au logement

Le soutien communautaire et social est fragmenté et limité par des enjeux de financement et d'arrimage, ce qui nuit à sa capacité de répondre aux besoins des plus vulnérables.



Données

L'absence de données facilement accessibles limite l'analyse de l'évolution des progrès, l'identification des mesures les plus efficaces et l'imputabilité.

2. COMPLICATION

En 2022, en assumant un niveau de vie acceptable, 360 000 ménages avaient un revenu résiduel négatif après avoir payé leurs besoins essentiels incluant le logement, engendrant un déficit social de 3,6 G \$.



Le revenu résiduel est un indicateur qui permet de saisir l'ampleur du problème et de suivre son évolution dans le temps

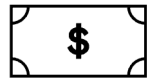
Le revenu résiduel est une mesure du revenu restant après les dépenses essentielles.

Il donne un ordre de grandeur sur le poids du logement dans le manque à gagner des ménages les plus vulnérables.

C'est une métrique :

- Facile à comprendre
- Qui dresse un portrait des besoins réels des ménages
- À laquelle on peut attacher une cible claire pour mobiliser les acteurs du logement.

Revenu résiduel

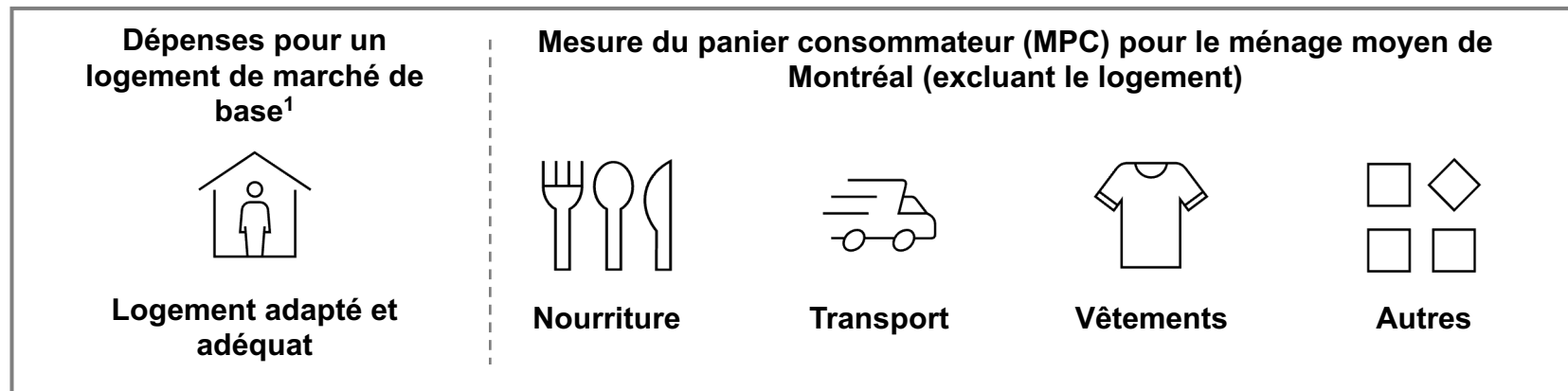


Revenu après impôts des ménages

Par arrondissement et par type de ménage



Dépenses minimales requises pour subvenir aux besoins essentiels

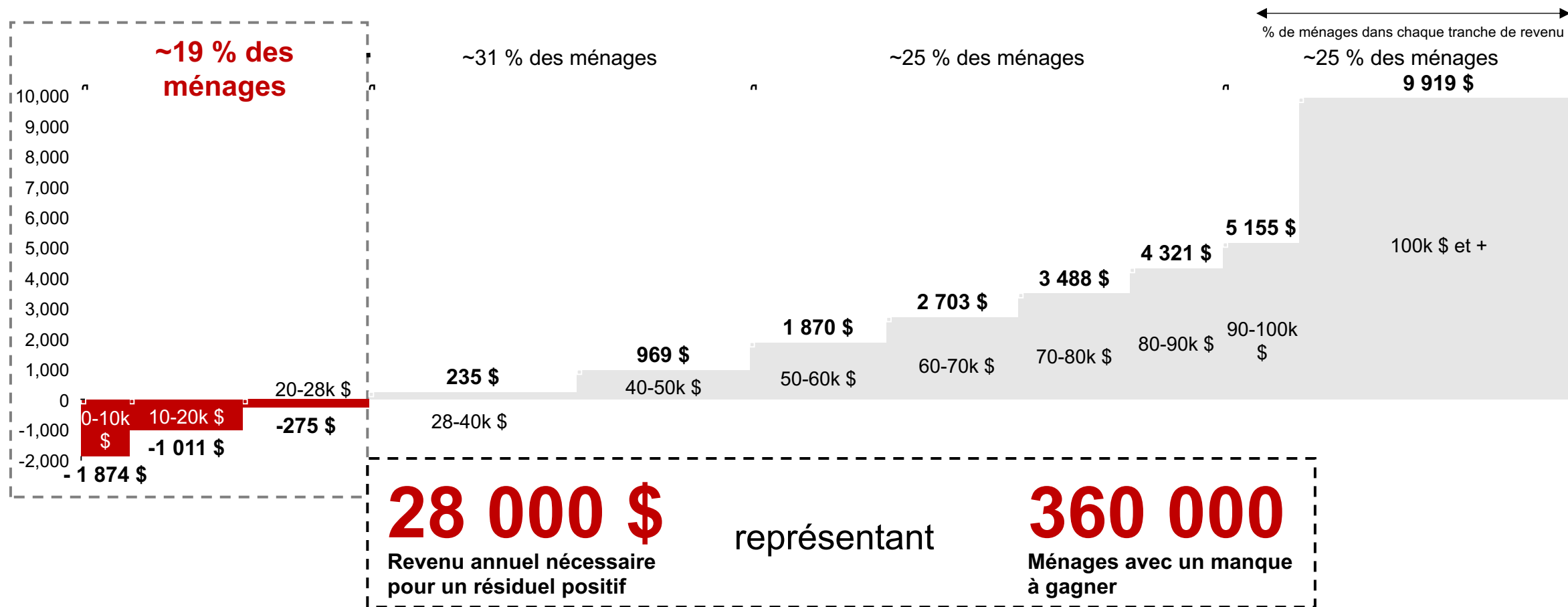


En 2022, il est estimé que 360 000 ménages (~19 % des ménages) auraient un revenu résiduel négatif s'ils vivaient dans un logement du marché et subvenaient à leurs besoins essentiels

Revenu résiduel mensuel, Grand Montréal, \$, 2022.

☐ Détails prochaine page

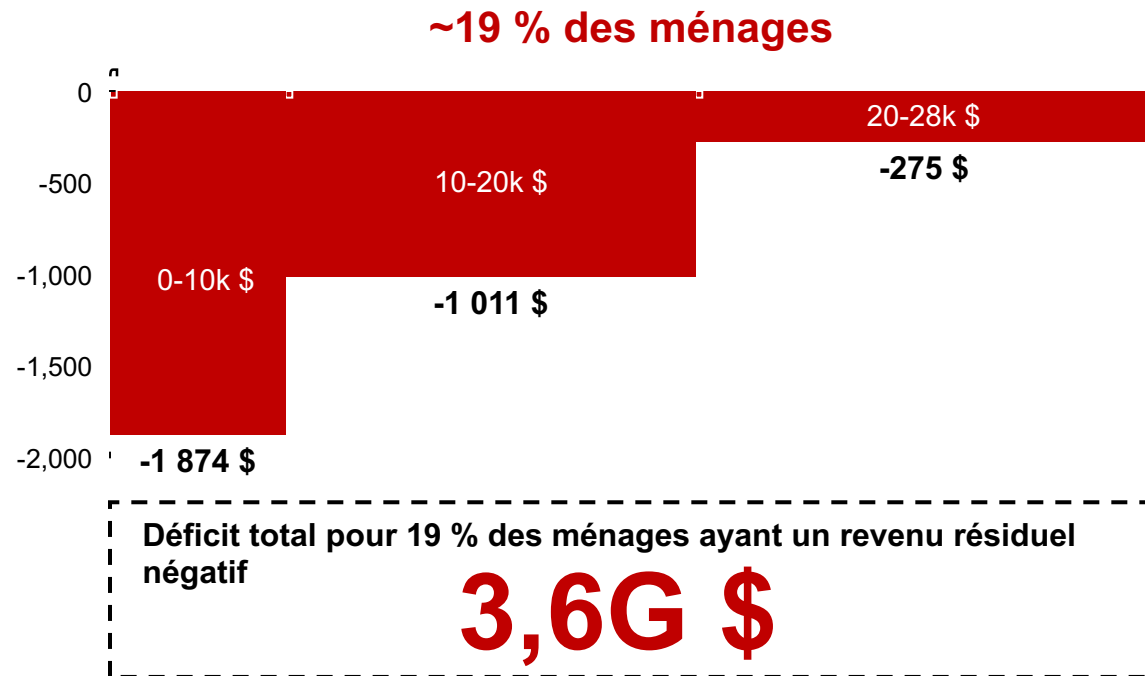
Revenu annuel médian



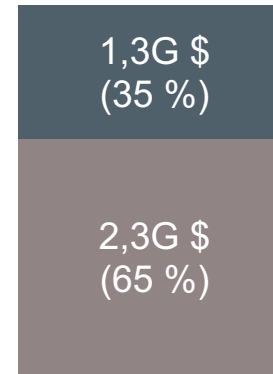
Il est estimé que le manque à gagner pour que les ménages puissent subvenir à leurs besoins essentiels était de 3,6\$ milliards

Grand Montréal, 2022.

Manque à gagner des ménages ayant un revenu résiduel négatif



3,6 G \$



Part du manque à gagner attribuable au **logement**.

Part du manque à gagner attribuable au **panier de consommation** excluant le logement¹.

Le **déficit social** représente la **somme du revenu résiduel négatif** des ménages du Grand Montréal.

Cela équivaut au **coût sociétal théorique pour satisfaire les besoins essentiels** des ménages les plus démunis.



Les individus de ces ménages épongent une partie du déficit en vivant une vie moins saine.



Le reste du déficit est épongé **par la société**:

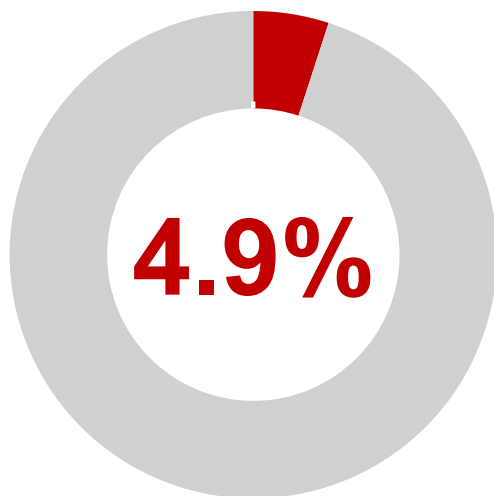
- Banques alimentaires
- Organismes communautaires
- Etc.

Pour les ménages ayant un revenu résiduel négatif, la subvention publique au logement est l'une des options disponibles

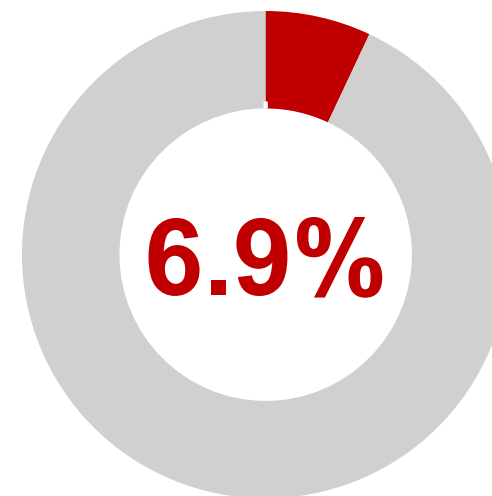


Aujourd'hui, les logements subventionnés représentent ~5 % du parc de logements du Grand Montréal

Estimation du parc de logements subventionnés, 2022.



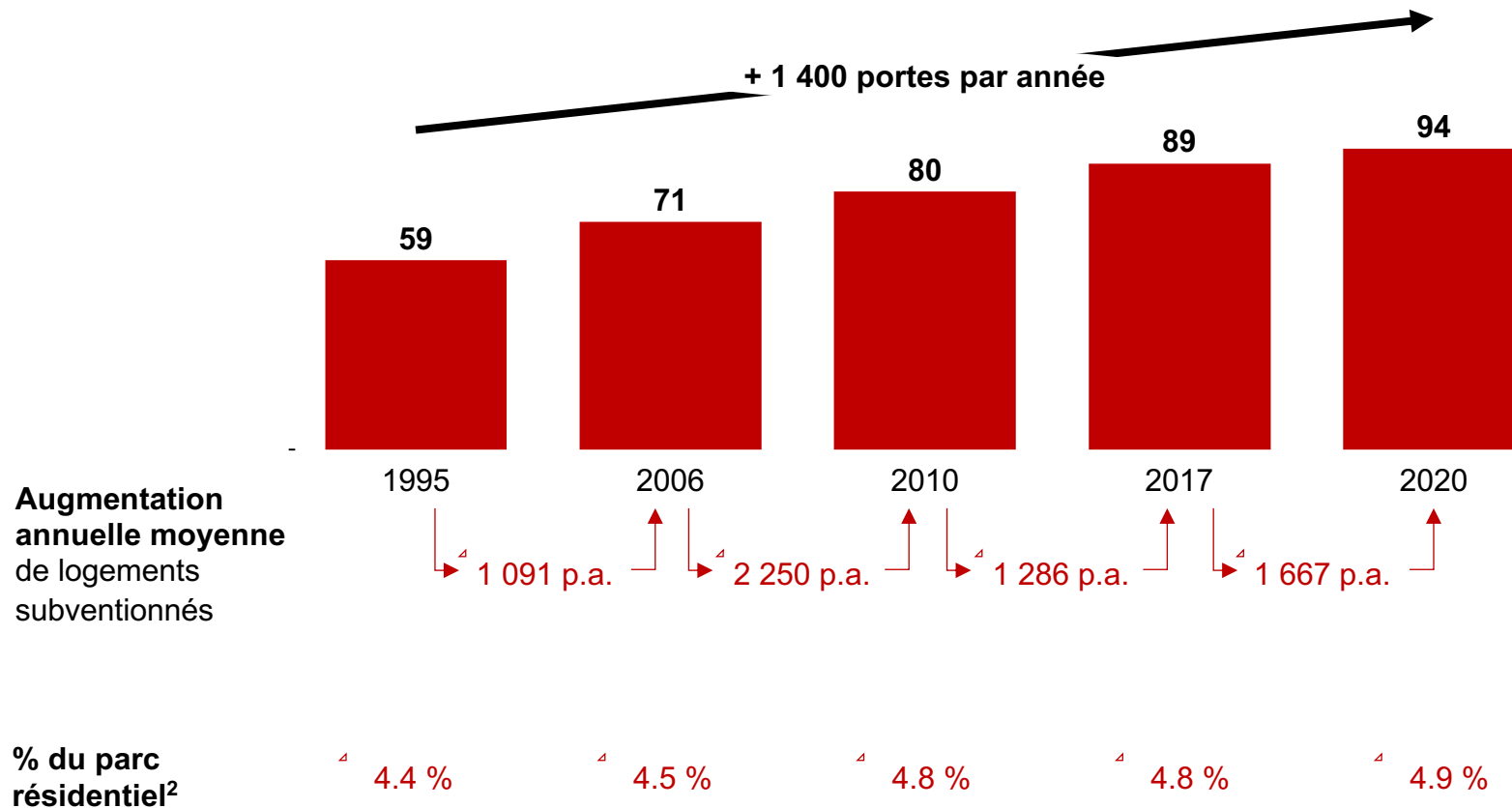
Part actuelle de logements subventionnés.



Point de comparaison: part moyenne de logements subventionnés dans les pays de l'OCDE.

En moyenne, l'augmentation annuelle historique de logements subventionnés était de ~1 400 portes

Logements subventionnés du Grand Montréal, milliers.



L'offre de logements subventionnés s'est maintenue à un taux inférieur à 5 % du parc résidentiel du Grand Montréal depuis 1995.

En moyenne, ~1 400 logements subventionnés ont été ajoutés chaque année dans le Grand Montréal.

¹ Le nombre de logements subventionnés par le PSL en 1995 a été évalué à partir des données disponibles pour 2006, 2010, 2017 et 2020.

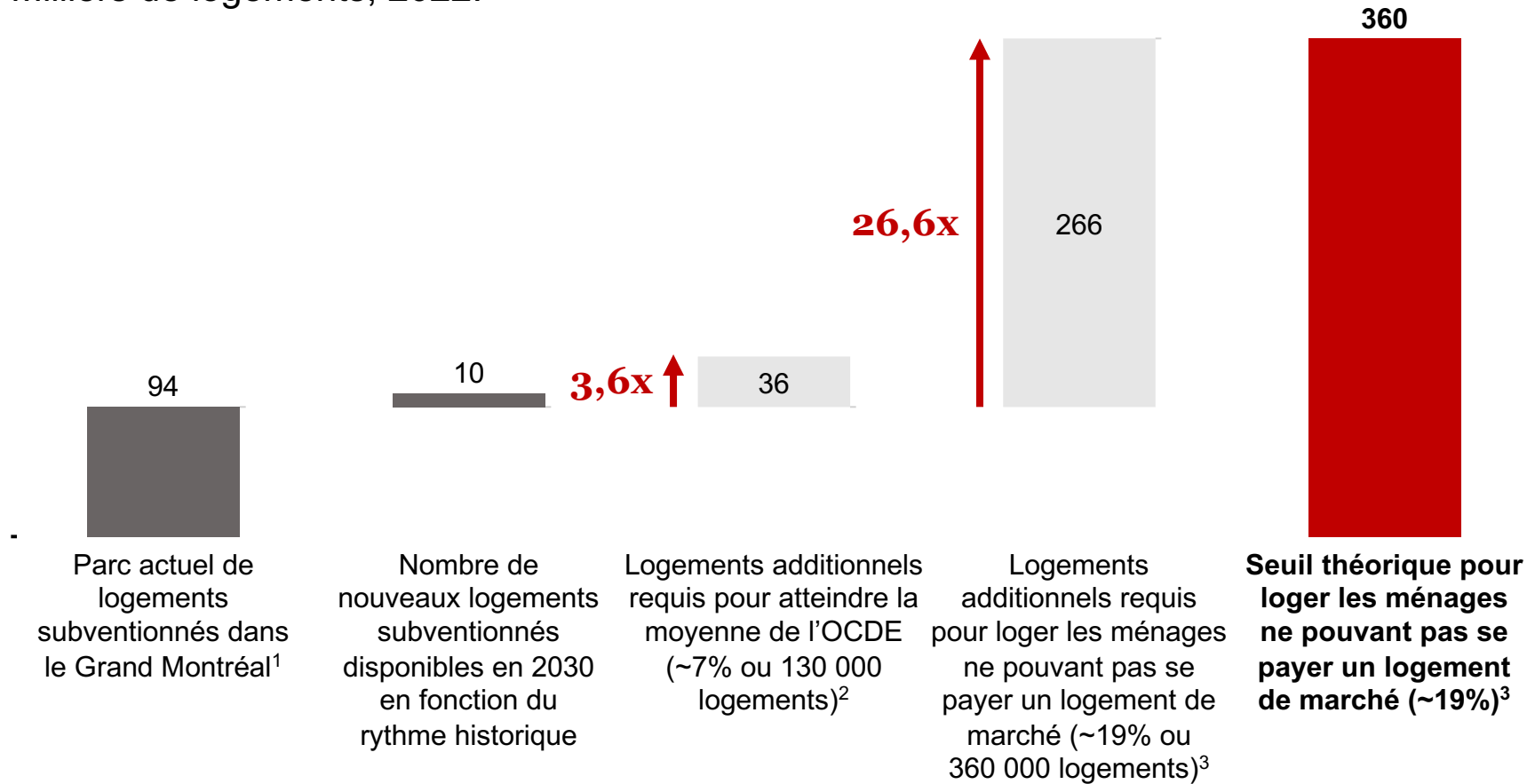
² La part de logements subventionnés a été évaluée à partir des données de l'Observatoire du Grand Montréal et du nombre de logements privés estimés pour les années correspondantes selon Statistique Canada.

Sources: Recherches de presse et entretiens; Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) - Observatoire Grand Montréal, Grand Montréal en statistiques; CMM, Politique métropolitaine d'habitation, 2022; Statistique Canada, Recensement de la population 1996 à 2021.

Loger tous les ménages avec un revenu résiduel négatif nécessiterait ~266 000 logements subventionnés additionnels

Logements subventionnés dans la région du Grand Montréal.

Milliers de logements, 2022.



Au rythme historique de ~1 400 portes par année, **il faudrait 190 ans pour offrir un logement subventionné aux 360 000 ménages ayant un revenu résiduel négatif.**

Il faudrait multiplier 27x le rythme historique de mise à disposition de logements subventionnés pour combler cet écart d'ici 2030.

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

¹ Inclut le nombre de logements sociaux et communautaires présenté dans le cadre de la Politique métropolitaine d'habitation (78k) pour 2020 et le nombre de logements bénéficiant du PSL (17k) pour 2020 selon Observatoire Grand Montréal; nous assumons aucun nouveau logement subventionné entre 2020 et 2022 dû au manque de données.

² Part de logements subventionnés de l'OCDE pour 2020.

³ Évalué à partir de la croissance du nombre ménages dans la RMR de Montréal selon les données de recensement de 2006 et 2021 de Statistique Canada.

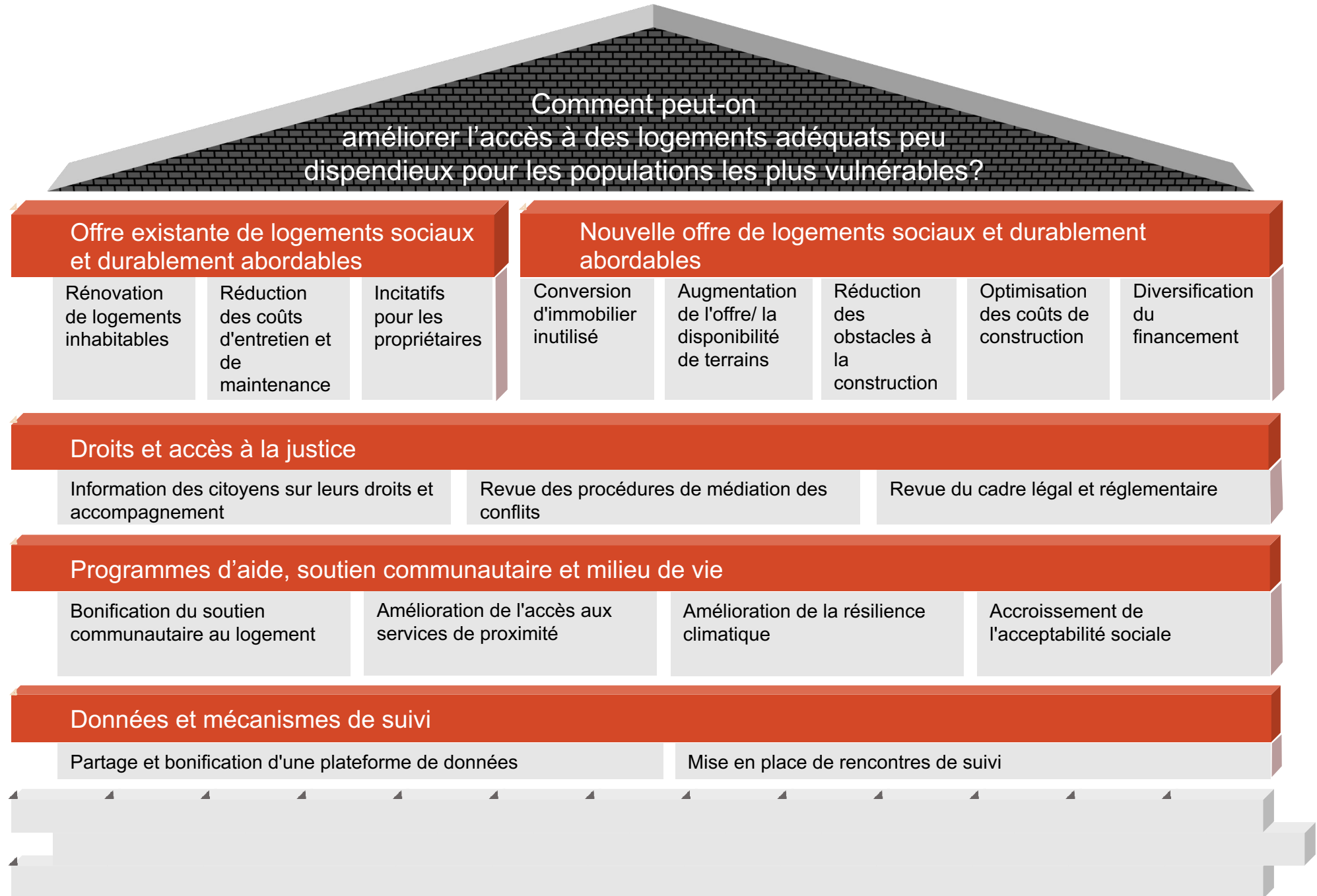
Sources: Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) - Observatoire Grand Montréal, Grand Montréal en statistiques; CMM, Politique métropolitaine d'habitation, 2022; Statistique Canada, Recensement de la population 2021.

3. RÉOLUTION

Une approche holistique est nécessaire afin de remédier à la pénurie de logements adéquats peu dispendieux.



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



Plusieurs indicateurs secondaires permettent de mieux comprendre la problématique d'accès au logement

Indicateurs secondaires

1 Taux d'effort
(Frais de logement /
Revenu après impôts)

2 Frais de logement
(Prix de location moyen)

**3 Offre de logement
existante**

**4 Nouvelle offre de
logement**



Segmentation et approfondissement

- Par arrondissement.
- Par tranche de revenu ou par type de ménage (personne seule, couple, personne/couple + 1 enfant, personne/couple + 2 enfants, etc.).

- Frais réels (CMHC) vs. Valeur marchande (RCLALQ)
- Variation annuelle.
- Par arrondissement.
- Par type de logement (1 c-à-c, 2.5, 3.5, etc.).

- % logements inoccupés (par arrondissement, par type de logement.).
- **Logements sociaux**¹ – par arrondissement et type de logement:
 - % et # de logements sociaux (locatif)
 - % et # de logements sociaux non-habitable.

- # nouveaux logements construits par an, comparé avec cible par an (par arrondissement, par type de logement).
- **Logements sociaux:**
 - # et % de logements sociaux construits par an.

Mesures indirectes:

- # appels 211 liés au logement (*maintenant et évolution dans le temps*).
- # dossiers au TAL (*maintenant et évolution dans le temps*).

Annexes

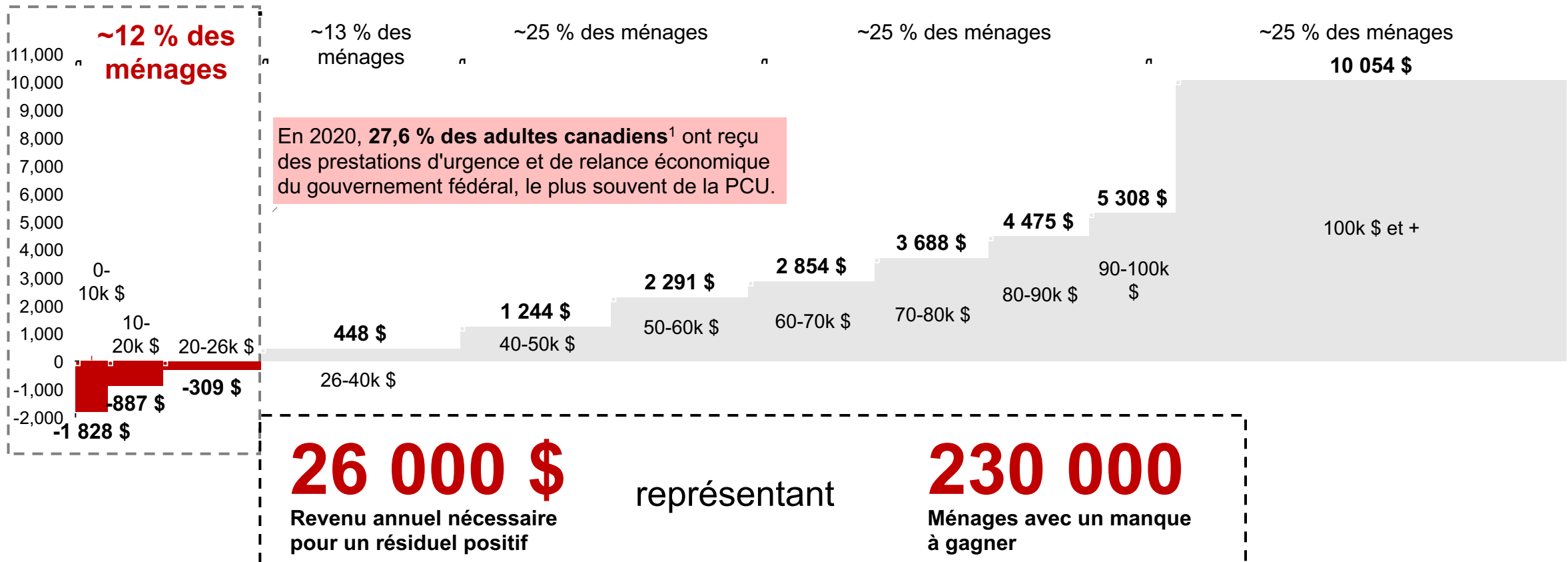
En 2020, 230 000 ménages (~12 % des ménages) auraient un revenu résiduel négatif s'ils vivaient dans un logement du marché et subvenaient à leurs besoins essentiels

Revenu résiduel mensuel, Grand Montréal, \$, 2020.

☐ Détails prochaine page

Revenu annuel médian ('000 \$)

← % de ménages dans chaque tranche de revenu →



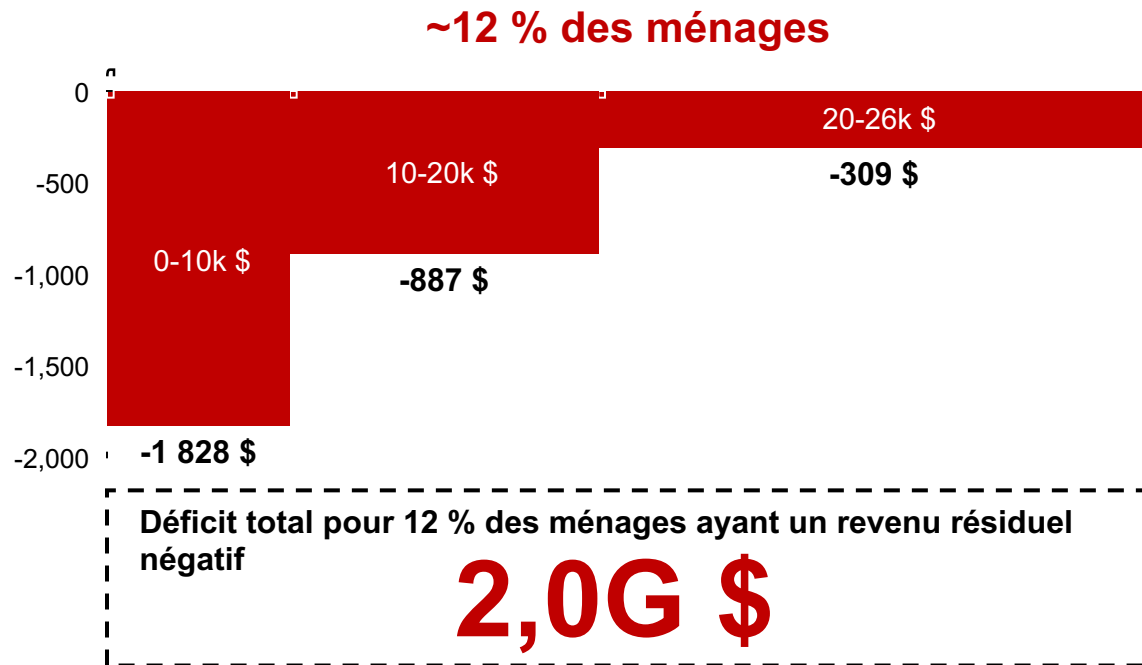
¹ Selon Statistiques Canada, le montant médian des prestations reçues en 2020 était de 8 000 \$ par adulte (données pour le nombre de ménages indisponibles)
Note: Données du recensement de 2021 utilisées incluant les revenus des ménages en 2020 (voir l'annexe pour des détails sur la méthodologie détaillée utilisée).

Source: Statistique Canada, Recensement de la population 2016, 2021; SCHL, Les logements locatifs, centres urbains : quartiles de loyer, 2015-2020; Statistique Canada, Les prestations reçues durant la pandémie amortissent les pertes des travailleurs à faible revenu et rétrécissent l'inégalité du revenu.

En 2020, il est estimé que le manque à gagner pour que les ménages puissent subvenir à leurs besoins essentiels était de 2,0\$ milliards

Grand Montréal, 2020.

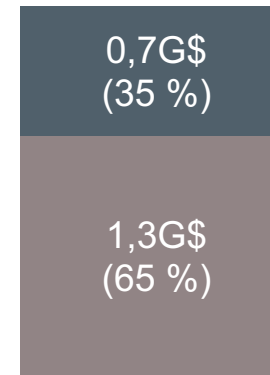
Manque à gagner des ménages ayant un revenu résiduel négatif



Le **déficit social** représente la **somme du revenu résiduel négatif** des ménages du Grand Montréal.

Cela équivaut au **coût sociétal théorique pour satisfaire les besoins essentiels** des ménages les plus démunis.

2,0G\$



Part du manque à gagner attribuable au **logement**.

Part du manque à gagner attribuable au **panier de consommation** excluant le logement¹.



Les individus de ces ménages épongent une partie du déficit en vivant une vie moins saine.



Le reste du déficit est épongé **par la société** et les organismes communautaires:

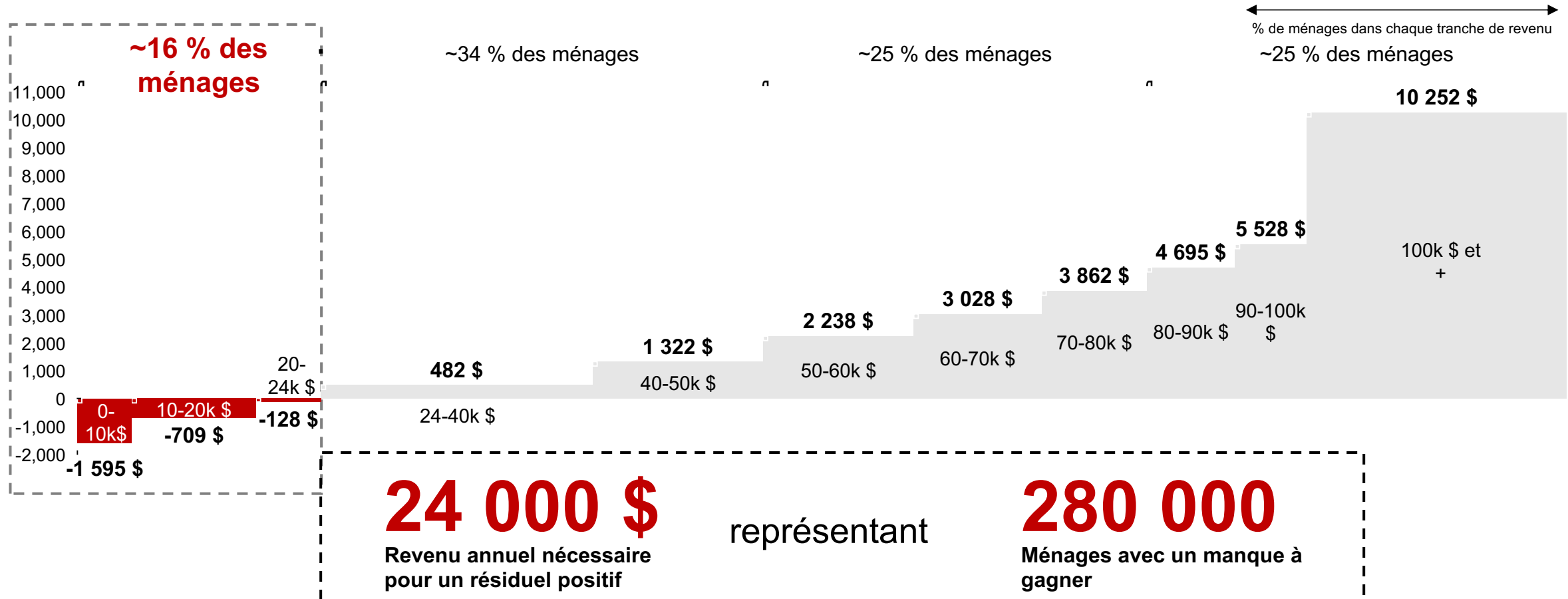
- Banques alimentaires
- Services d'organisations charitables
- Etc.

En 2015, 280 000 ménages (~16 % 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, \$, 2015.

☐ Détails prochaine page

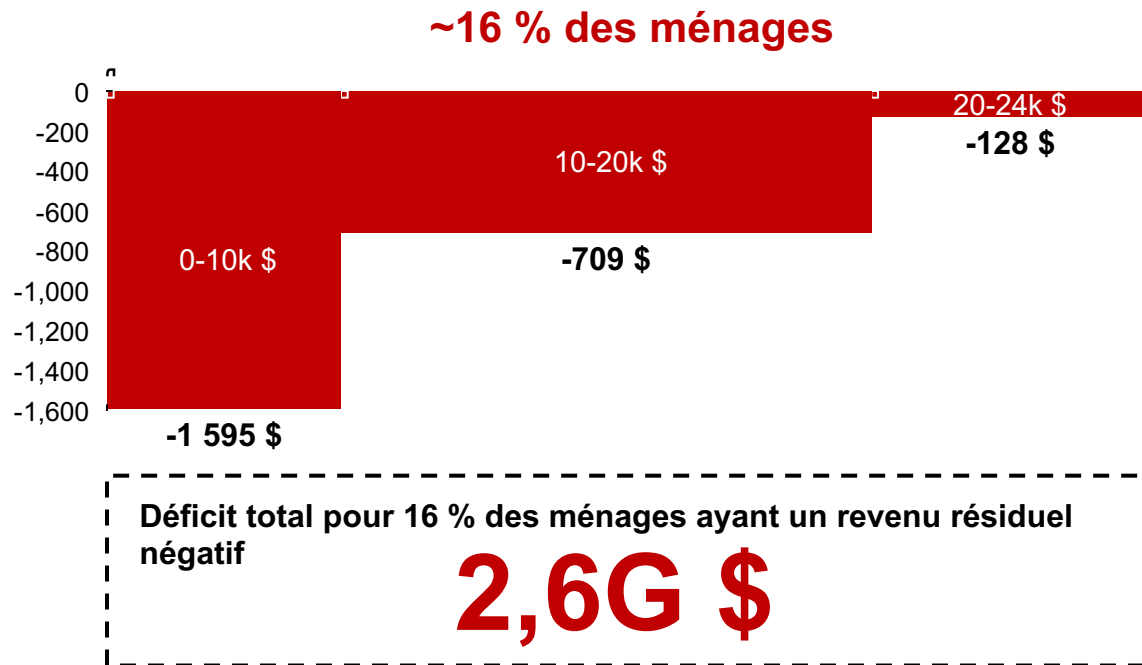
Revenu annuel médian ('000 \$)



En 2015, il est estimé que le manque à gagner pour que les ménages puissent subvenir à leurs besoins essentiels était de 2,6 \$ milliards

Grand Montréal, 2015.

Manque à gagner mensuel des ménages ayant un revenu résiduel négatif



2,6G\$

0,9G\$
(35%)

Part du manque à gagner
attribuable au logement.

1,7G\$
(65%)

Part du manque à gagner
attribuable au **panier de
consommation** excluant le
logement¹.



Les individus de ces ménages épongent une partie du déficit en vivant une vie moins saine.



Le reste du déficit est épongé **par la société** et les organismes communautaires:

- Banques alimentaires
- Services d'organisations charitables
- Etc.

Le **déficit social** représente la **somme du revenu résiduel négatif** des ménages du Grand Montréal.

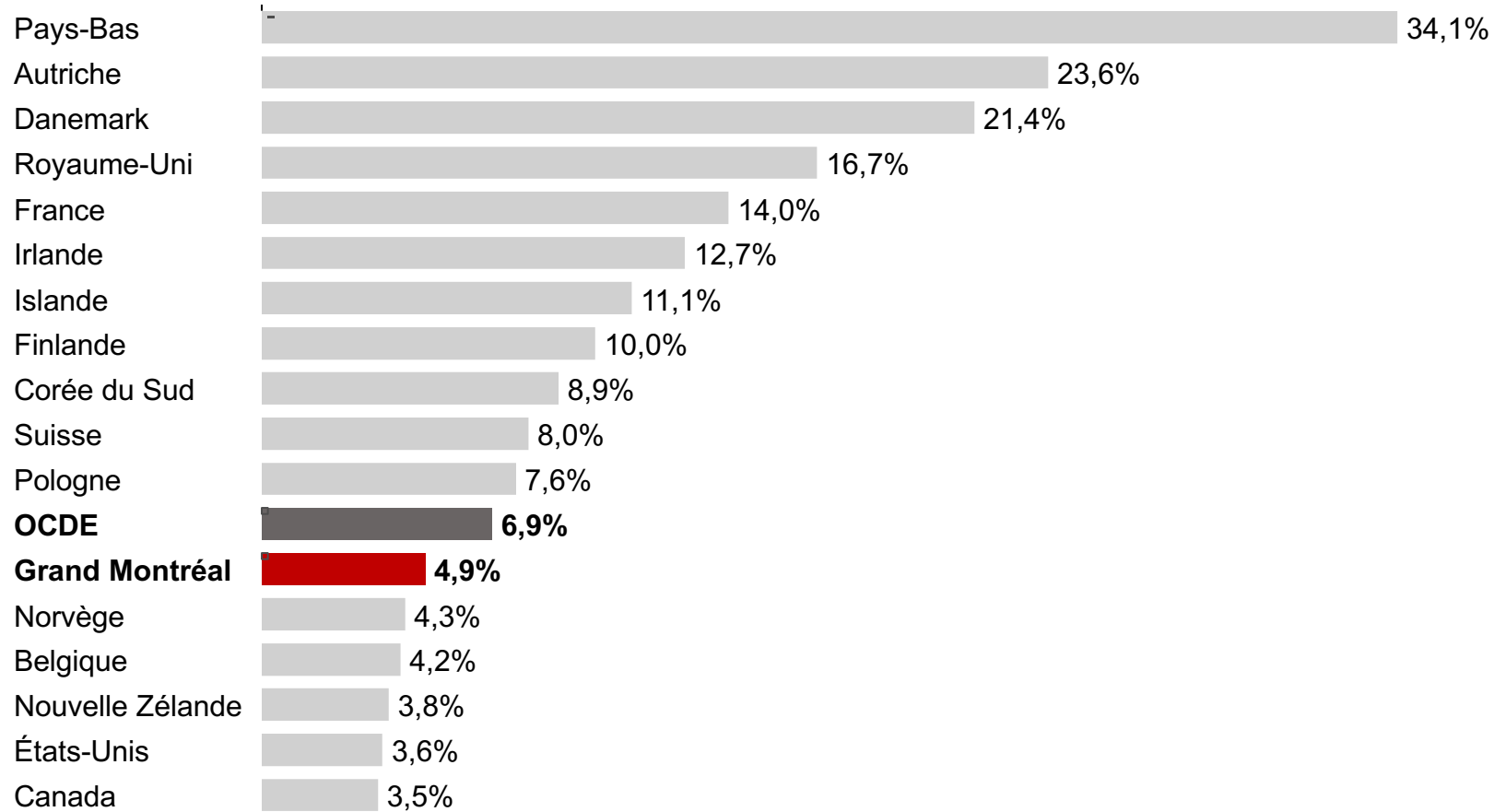
Cela équivaut au **coût sociétal théorique pour satisfaire les besoins essentiels** des ménages les plus démunis.

Méthodologie et hypothèses structurantes

Indicateur	Données de base (source)	Hypothèses et méthodologie
Revenu résiduel		
	Revenus après impôts (Statistique Canada)	<ul style="list-style-type: none">• Nous évaluons le revenu résiduel en soustrayant la MPC (sans le logement) d'une part et les frais de logement d'autre part du revenu des ménages.• Nous ne pouvons pas évaluer quel ménage paye quel loyer ou panier de consommation spécifique. Notre estimation n'est donc valable qu'à haut niveau pour une région suffisamment large. <p>A Nous utilisons le nombre de ménages par tranches de revenus:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Nous prenons les revenus par ménage après impôts par tranche de revenus pour la RMR de Montréal du Recensement de 2016.2. Nous utilisons la croissance du revenu des individus disponible annuellement pour 2015-2019 pour évaluer la croissance des revenus des ménages par année entre 2016 et 2022¹.
	Coût de la vie - MPC (Statistique Canada)	<p>B Nous utilisons la MPC ajustée par taille de ménage par quintile de revenus sans les frais de logements:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Nous prenons la Mesure du panier de consommation (MPC) par individu disponible pour 2015, 2020 et 2022.2. Nous estimons le nombre moyen d'individus par ménage par quintile de revenus en fonction de la proportion de ménages de chaque type (p.ex., couple sans enfant, couple avec 1-2 enfants, etc.) dans chaque quintile, car les ménages des tranches de revenus inférieures tendent à être plus petits.3. Nous calculons la MPC par quintile avec le nombre d'individus moyen par quintile selon la méthode de Statistique Canada (i.e., MPC par individu * Racine carrée du nombre d'individus par ménage).4. Nous soustrayons les frais de logement de la MPC pour chaque quintile selon le pourcentage donné pour la MPC par individu.
	Frais de logement (SCHL)	<p>C Nous utilisons le loyer du 1^{er} quartile pour la RMR de Montréal pour les ménages de toutes les tranches de revenus pour donner une idée conservatrice d'un plancher:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Les données proviennent de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et contiennent une combinaison de loyers pour logements vacants et occupés.2. Nous calculons les frais afférents au logement en tant que pourcentage du loyer à partir du montant moyen qu'ils représentent dans la MPC de 2015, 2020 et 2022.

Le Grand Montréal se situe sous la moyenne des pays de l'OCDE en termes de part de logement social

Logement subventionné en % du parc de logements total, 2020.



En 2020, le Grand Montréal faisait mieux que la moyenne Canadienne en termes de part du logement social.

Cependant, le Grand Montréal est loin derrière la moyenne de l'OCDE et plusieurs pays européens en la matière.