

Rapport d'étape du comité-conseil

# Chantier Montréal abordable

Déclaration commune  
pour une ville abordable  
et résiliente



# Pour que Montréal reste accessible

Montréal se heurte à une crise du logement sans précédent. La métropole du Québec est désormais aux prises avec des enjeux semblables à ceux d'autres métropoles internationales devenues inabordable : rareté des terrains, explosion des coûts de construction, taux d'intérêt à la hausse, croissance démographique supérieure au rythme de construction ainsi qu'un ensemble de phénomènes qui génèrent des impacts négatifs sur la vie des locataires.

À cela s'ajoute le défi climatique qui commande une transformation radicale de nos modèles de développement au profit de milieux de vie plus denses, plus mixtes, plus durables. La crise du logement est liée à des causes multiples; elle exige des solutions multiples. C'est pourquoi nous, membres du comité-conseil, décidons de mettre en commun notre expertise pour parler d'une seule voix. Nous représentons des organisations aux horizons variés, reconnues pour leur savoir-faire et ancrées dans la communauté. Nous sommes promotrices et promoteurs des milieux privés et du communautaire, propriétaires sans but lucratif ou paramunicipaux, actrices et acteurs du financement. Cette diversité fait notre force.

Montréal a toujours été enviée pour son parc de logements abordables. C'est l'un de ses atouts majeurs, son ADN. Or, nous sommes à un tournant historique. À défaut d'un changement de cap, les conditions continueront de se dégrader, et la perte d'abordabilité sera irréversible.

---

**Nous nous engageons à faire front commun pour garantir une offre résidentielle abondante, abordable et pérenne permettant de répondre à l'ensemble des besoins en habitation des Montréalaises et des Montréalais.**



L'accès à un logement locatif abordable s'avère difficile pour une proportion grandissante de citoyennes et de citoyens. Quant à l'accession à la propriété, elle est devenue hors d'atteinte pour une large frange de la population. En somme, la crise du logement touche, de près ou de loin, l'ensemble des Montréalaises et des Montréalais.

Pour assurer l'abordabilité pérenne de l'offre de logement, il faut élargir le continuum d'interventions et déployer des actions ciblées et adaptées aux ménages.

Nous avons la certitude que c'est en bâtissant et en préservant un patrimoine collectif pérenne de logements à l'abri de la spéculation, que Montréal deviendra une ville plus résiliente pour les prochaines décennies.

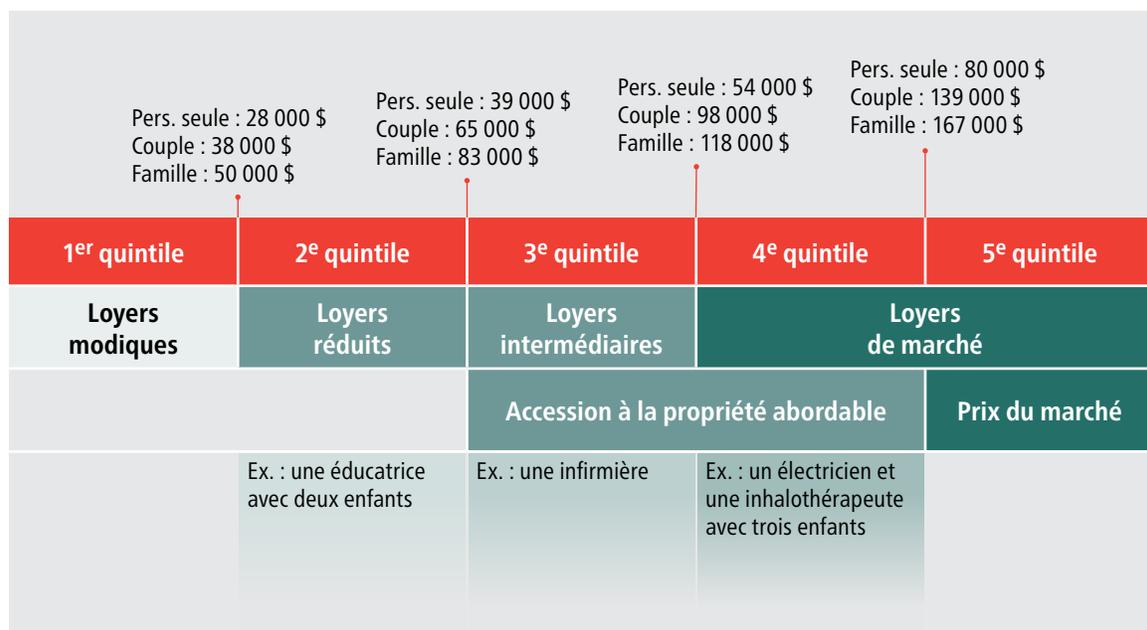
<b>La crise du logement à Montréal en quelques chiffres</b>	
Augmentation du loyer moyen en 2022	5,2 %, soit la plus forte hausse depuis que la SCHL compile cette donnée.
Loyer moyen des 4½ offerts en location en 2022	1 355 \$ par mois, soit 21 % de plus que l'année précédente
Nombre de ménages locataires consacrant 30 % et plus de leurs revenus à se loger (2021)	142 000
Prix médian des copropriétés (2022)	435 000 \$, en hausse de 50 % en cinq ans
Taux de propriétaires (2021)	36,4 %, en baisse pour la première fois en 20 ans

Sources : SCHL (lignes 1 et 2), Statistique Canada (lignes 3 et 5), Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (ligne 4).

# Un continuum de l'abordabilité

Qu'est-ce qu'un logement abordable? La réponse varie nécessairement selon les besoins et les revenus des personnes, l'objectif étant d'assurer un logement financièrement accessible.

Pour mieux s'y retrouver, nous mettons de l'avant un continuum de l'abordabilité. Cet outil nous permettra de déterminer les niveaux de prix et de loyer abordables pour chacune des catégories de revenus<sup>1</sup>, ainsi que les moyens pour y parvenir. À terme, les interventions seront ciblées, efficaces et adaptées aux besoins de l'ensemble des Montréalaises et des Montréalais.<sup>2</sup>



- Les loyers modiques sont abordables pour les ménages à faibles revenus, soit ceux du premier quintile.
- Les logements à loyer réduit, plus abordables que la moyenne du marché, correspondent à la capacité de payer des ménages du deuxième quintile de revenus.
- Les logements à loyer intermédiaire, abordables pour les ménages du troisième quintile de revenus, peuvent être plus chers que la moyenne du marché, mais moins que des logements comparables, en particulier ceux sur le marché neuf.
- L'accèsion à la propriété abordable vise les ménages situés dans les troisième et quatrième quintiles de revenus.
- Les loyers et les prix de marché sont généralement accessibles aux ménages du cinquième quintile et ne nécessitent pas d'actions ciblées. Ce segment contribue et bénéficie à l'ensemble des quintiles.

1. Les revenus cités proviennent du recensement de 2016. Il s'agit des revenus bruts, incluant les transferts gouvernementaux, indexés en revenus de 2022.

2. Pour établir des quintiles, la population est répartie en cinq segments de taille égale. Le premier quintile correspond donc aux 20% des ménages les moins fortunés.

# Priorités du comité-conseil

## Quatre principes essentiels

- Une offre insuffisante de logements génère inévitablement des hausses de prix dans le marché résidentiel. Accélérer la construction de tous les types de logements pour les ménages dans tous les quintiles de revenus aura un effet positif sur l'abordabilité.
- Le logement social et communautaire est la réponse aux besoins des ménages les moins fortunés. C'est la seule formule qui permet d'offrir des loyers modiques aux ménages du premier quintile de revenus.
- De nouveaux leviers d'intervention sont nécessaires afin de préserver et de construire des logements à loyer réduit, à loyer intermédiaire et offerts en accession à la propriété abordable.
- L'ensemble des partenaires en habitation doivent s'engager, au premier chef les gouvernements, mais également les secteurs communautaire<sup>3</sup>, privé, financier et philanthropique.

## Dix priorités pour préserver et construire

### 1 Faire du logement abordable une priorité fondamentale pour l'appareil municipal montréalais

En 2020, la Ville de Montréal a adopté son Plan climat, marquant ainsi un virage décisif dans ses orientations et ses opérations. C'est un virage semblable qu'il convient d'opérer afin d'assurer la contribution de l'ensemble de l'appareil municipal à l'abordabilité de l'offre résidentielle. Cette priorité guidera dès lors l'ensemble des choix de la Ville, y compris dans sa planification, sa priorisation et ses critères d'évaluation et contribuera à la réalisation des projets abordables, qu'ils soient communautaires ou privés.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
•			•	•	

### 2 Accélérer le rythme des mises en chantier à Montréal en agissant sur les processus d'approbation, le cadre réglementaire et la fiscalité

Il faut construire davantage et plus rapidement. Il manque tout simplement de logements sur le marché à Montréal, ce qui pousse les prix à la hausse. Le rythme actuel des mises en chantier privées est insuffisant pour corriger la situation, ce qui rend le marché résidentiel de moins en moins abordable. La solution passe notamment par un engagement fort de la Ville de Montréal, dans le cadre de son Plan d'urbanisme et de mobilité, qui permettra de fixer des cibles ambitieuses en matière de mise en chantier et de prescrire des densités de développement optimales. Elle repose aussi sur la poursuite des travaux de la Cellule facilitatrice, dont le plan d'action a été rendu public plus tôt cette année. Enfin, la Ville de même que les gouvernements, doivent contribuer au développement des infrastructures, notamment dans les secteurs en transformation, et adopter une fiscalité qui facilite la réalisation des projets.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
•	•	•	•	•	

3. Le terme communautaire englobe les OSBL, les coopératives et les entreprises d'économie sociale.

### 3 Adopter un cadre normatif distinct pour le logement abordable

Le règlement de zonage, pour ne citer que cet exemple, vient dicter ce qui peut être construit sur un terrain et en détermine donc la valeur. Si les projets abordables, communautaires ou privés pouvaient se prévaloir de normes de zonages plus souples, ils profiteraient d'un avantage financier équivalent à une subvention. Dans le contexte actuel, les municipalités n'ont pas le pouvoir d'appliquer de telles normes distinctes. Le gouvernement du Québec doit leur donner la possibilité de profiter de ce moyen efficace et à coût nul de financer le logement abordable. D'autres assouplissements pourraient s'ajouter à cette approche, comme la réduction des frais et des tarifs.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
●	●		●	●	

### 4 Mettre à profit les outils fonciers afin d'élargir les opportunités de préservation et de construction

Plusieurs outils fonciers font leur apparition ou suscitent un intérêt renouvelé dans le milieu de l'habitation, dont la propriété superficière et la fiducie d'utilité sociale. Ces outils, utilisés de façon stratégique, créent des occasions favorables et lèvent des obstacles à la réalisation de projets. Tout le milieu de l'habitation, incluant les organisations communautaires et privées, doit poursuivre l'exploration de ces outils afin d'en tirer profit pour la réalisation et le maintien des projets abordables.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
●			●	●	

### 5 Arrimer les outils de financement public dans le but de rendre toutes sommes disponibles rapidement

Dans le contexte actuel de crise du logement, il revient aux villes et aux gouvernements de collaborer afin de financer aussi rapidement que possible les projets en attente. Les ententes sur les programmes cofinancés doivent être conclues dans les délais les plus brefs, et les différentes initiatives de financement public doivent s'appuyer sur des exigences harmonisées, de manière à ce qu'il soit simple de les combiner.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
●	●	●			●

### 6 Rehausser le niveau de financement des programmes de logements sociaux et abordables

Les autres paliers de gouvernement doivent prendre la mesure de la crise qui sévit actuellement et offrir des solutions de financement simples, flexibles et adaptées aux réalités du terrain. Quant à la Ville de Montréal, elle doit continuer à multiplier les efforts pour que les projets se réalisent, notamment par des contributions directes, en participant au Fonds du logement social métropolitain et en mettant ses terrains à disposition. Par ailleurs, dans la continuité du Chantier fiscalité, il importe de diversifier les sources de revenus de la Ville pour qu'elle finance de nouvelles interventions en logement abordable, sans affecter l'ensemble du marché résidentiel.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
●	●	●			

### **7 Ajouter des leviers financiers innovants en combinant argent public, fonds privés et philanthropie**

Il faut construire ou préserver des logements abordables en s'appuyant sur des sources de financement conventionnelles à la hauteur des besoins, et en ajoutant de nouveaux leviers financiers au coffre à outils. De nouveaux capitaux ou sources de financement pour le logement abordable viennent optimiser l'effet de levier des investissements publics. Cette nécessaire évolution dans nos modes de financement demande des changements législatifs qui devront être apportés sans délai.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
•	•	•	•	•	•

### **8 Mettre en place des programmes de financement en soutien aux acquisitions d'immeubles multilocatifs**

La préservation de logements abordables déjà existants est la priorité qui s'impose à court terme. Alors que les coûts de construction atteignent des niveaux records, plusieurs immeubles multilocatifs pourraient être mis en vente, en raison du contexte économique. Plusieurs organisations sans but lucratif ont déjà bâti l'expertise pour rechercher, acquérir et gérer ce type d'immeubles. Pour être en mesure d'en payer la valeur marchande et d'y maintenir l'abordabilité, des investissements publics sont nécessaires. Or, aucun programme offert présentement ne convient parfaitement pour appuyer et générer ce genre d'initiatives à grande échelle. Il importe que la Ville de Montréal et les gouvernements du Québec et du Canada saisissent cette occasion sans délai, en déployant des initiatives de financement qui attireront également les capitaux communautaires et privés.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
•	•	•		•	•

### **9 Maximiser l'agilité et la capacité de livraison des OSBL en privilégiant une approche portefeuille**

L'approche portefeuille vise les modalités de financement à l'échelle de plusieurs immeubles, plutôt qu'un seul. Cette approche confère plus d'autonomie aux OSBL, leur permettant d'optimiser la gestion de leur parc immobilier et de saisir les occasions favorables. Cette approche est compatible avec la volonté de livrer un volume important de logements.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
•	•	•		•	•

### **10 Favoriser la montée en échelle de tout le secteur de l'habitation sans but lucratif**

Le secteur de l'habitation sans but lucratif a devant lui des défis d'envergure. Il doit être prêt à construire et acquérir des immeubles à un rythme accéléré, à recourir à des outils fonciers et financiers innovateurs et à gérer un parc immobilier en croissance pour en assurer la pérennité. De plus, il doit renforcer sa capacité de développement autonome, notamment en utilisant ses propres actifs comme levier de financement. La mise en œuvre des priorités énoncées dans ce rapport commande un secteur de l'habitation sans but lucratif fort, ce qui exige de porter une attention particulière à son soutien.

Montréal	Québec	Canada	Communautaire	Privé	Financier
•	•	•		•	•

# Vers un continuum d'actions

En écho au continuum de l'abordabilité, il importe de se doter d'un continuum d'actions qui montrera les solutions les plus adaptées aux besoins de chaque quintile de la population. Cette première hypothèse montre des exemples associant priorités, actions et ménages concernés. Le comité-conseil s'attellera à la compléter et à l'affiner dans la prochaine phase de ses travaux.



Priorités transversales : 5 9 10

# Prochaines étapes

Nous, membres du comité-conseil, nous engageons à transformer ces priorités en actions concrètes. D'ici la fin de l'année 2023, l'équipe du Chantier Montréal abordable aura :

- terminé les analyses de faisabilité;
- déterminé les moyens et les cibles;
- précisé les indicateurs permettant de suivre l'état d'avancement.

Pour atteindre les résultats escomptés et permettre à Montréal de surmonter la crise du logement de manière durable, l'ensemble des partenaires de la démarche prendront des engagements forts et s'y tiendront. Le comité-conseil s'engage à suivre l'évolution de la situation.

Déjà, le Chantier a donné lieu à plusieurs projets concrets<sup>4</sup>, une approche qui se poursuivra en continu. La crise ne peut pas attendre; elle exige

des réponses rapides. Tous les projets lancés à court terme sont des occasions d'apprentissage pour le futur.

Notre engagement pose les bases d'une collaboration à long terme. Il est clair que les enjeux du logement abordable demandent une multiplicité d'expertises et de ressources. Le maintien d'un forum de concertation des partenaires de la démarche s'impose comme une condition de succès de ces initiatives.

Le comité-conseil est mobilisé pour mettre en œuvre des solutions durables à la crise du logement. Nous interpellons les trois paliers de gouvernement à se coordonner rapidement afin de permettre à ces solutions de se concrétiser. À toutes les parties prenantes en habitation, nous lançons une invitation à s'engager à leur tour.

L'avenir du logement abordable à Montréal se joue sous nos yeux. Agissons maintenant.

Le Chantier Montréal abordable est une démarche concertée du milieu de l'habitation montréalais, menée à l'initiative de la Ville de Montréal et lancée à l'été 2022. Cette démarche vise à déterminer et à mettre en place des leviers d'intervention qui permettront d'accélérer substantiellement la livraison de logements abordables. À terme, le Chantier doit avoir un effet transformateur et reconfigurer l'offre résidentielle pour qu'elle réponde de manière pérenne aux besoins de l'ensemble des ménages.

Le Chantier a déjà donné lieu à une trentaine de rencontres et d'ateliers de travail qui ont permis d'explorer une quarantaine de moyens d'intervention possibles. Plus de 30 spécialistes du milieu de l'habitation ont pris part à ces travaux qui ont été organisés selon quatre thématiques :

- Foncier et immobilier
- Finance et fiscalité
- Facilitation et évolution réglementaire
- Outils de la SHDM

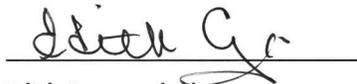
En plus des 12 membres du comité-conseil, une vingtaine d'autres partenaires ont pris part aux travaux associés à ces thématiques. Ces personnes représentaient les organisations suivantes : Atelier Habitation, Centre de transformation du logement communautaire, Construction Quorum, Corporation Mainbourg, Entremise, Fondation, Gestion immobilière Quo Vadis, Groupe CDH, Interloge, Rachel Julien, ROMEL, Vivacité.

La démarche, pilotée par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, a été menée en collaboration avec les arrondissements de LaSalle, du Plateau-Mont-Royal, de Montréal-Nord, de Rosemont–La Petite-Patrie et de Ville-Marie, de même qu'avec les services municipaux suivants : Stratégie immobilière, Développement économique, Finances, Affaires juridiques, Bureau des relations gouvernementales et municipales, Planification stratégique et performance organisationnelle et Urbanisme et mobilité.

4. Pour un aperçu des réalisations du Chantier Montréal abordable : <https://montreal.ca/articles/chantier-montreal-abordable-pour-des-logements-cout-accessible-34118>



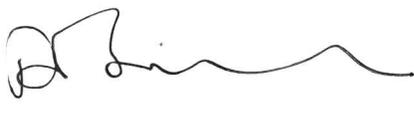
**Benoit Dorais, coprésident**  
Vice-président du comité exécutif  
et responsable de l'habitation,  
de la stratégie immobilière  
et des affaires juridiques  
Ville de Montréal



**Edith Cyr, coprésidente**  
Directrice générale  
Bâtir son quartier



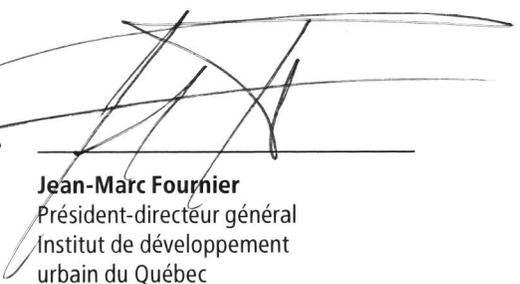
**Roger Plamondon, coprésident**  
Président  
Groupe immobilier Broccolini



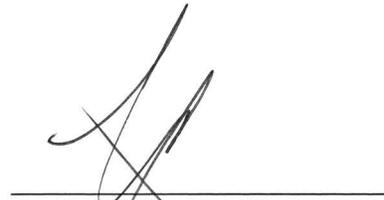
**Derek Ballantyne**  
Associé  
New Market Funds



**Normand Bélanger**  
Président-directeur général  
Fonds immobilier de solidarité FTQ



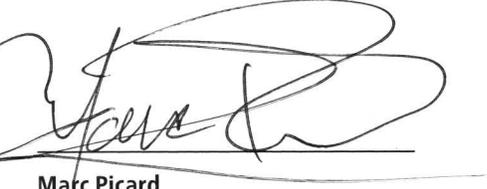
**Jean-Marc Fournier**  
Président-directeur général  
Institut de développement  
urbain du Québec



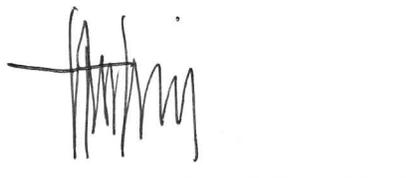
**François Giguère**  
Directeur général  
SOLIDES



**Laurent Levesque**  
Directeur général  
UTILE



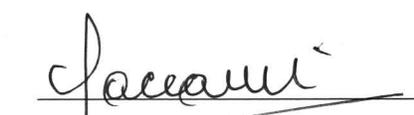
**Marc Picard**  
Directeur général  
Caisse d'économie solidaire  
Desjardins



**Nancy Shoiry**  
Directrice générale  
Société d'habitation et de  
développement de Montréal



**Laurence Vincent**  
Présidente  
Prével



**Christian Yaccarini**  
Président et chef de la direction  
Société de développement Angus

# Tableau synthèse des priorités

Priorités	Acteurs interpellés					
	Montréal	Québec	Canada	Communa- nautaire	Privé	Financier
1 Faire du logement abordable une priorité fondamentale pour l'appareil municipal montréalais	•			•	•	
2 Accélérer le rythme des mises en chantier à Montréal en agissant sur les processus d'approbation, le cadre réglementaire et la fiscalité	•	•	•	•	•	
3 Adopter un cadre normatif distinct pour le logement abordable	•	•		•	•	
4 Mettre à profit les outils fonciers afin d'élargir les opportunités de préservation et de construction	•			•	•	
5 Arrimer les outils de financement public dans le but de rendre toutes sommes disponibles rapidement	•	•	•			
6 Rehausser le niveau de financement des programmes de logements sociaux et abordables	•	•	•			
7 Ajouter des leviers financiers innovants en combinant argent public, fonds privés et philanthropie	•	•	•	•	•	•
8 Mettre rapidement en place des programmes de financement en soutien aux acquisitions d'immeubles multilocatifs	•	•	•	•		•
9 Maximiser l'agilité et la capacité de livraison des OSBL, en privilégiant une approche portefeuille	•	•	•	•		•
10 Favoriser la montée en échelle de tout le secteur de l'habitation sans but lucratif	•	•	•	•		•

**Le Chantier Montréal abordable – Rapport d'étape du comité-conseil, Déclaration commune pour un Montréal abordable et résilient** est une publication du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, préparée en collaboration avec les membres du comité-conseil du Chantier Montréal abordable.

Avril 2023

### **Renseignements**

Ville de Montréal  
Service de l'habitation  
303, rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal (Qc) H2Y 3Y8  
[info.habiter@montreal.ca](mailto:info.habiter@montreal.ca)

### **Dépôt légal**

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023  
ISBN 978-2-7647-1952-7 (imprimé français)  
ISBN 978-2-7647-1953-4 (Pdf français)

Le présent document est accessible sur le site Internet de la Ville de Montréal à [Montreal.ca](http://montreal.ca).  
Ce document est imprimé au Canada sur du papier recyclé.

Montréal 

Montréal.ca