

Rapport final

Chantier Montréal abordable

Pour une ville abordable
et résiliente





Table des matières

Introduction	3
Une crise qui s'accroît	3
Bâtir un nouveau modèle	4
Agir d'abord pour stimuler la construction de tous les types de logements	4
Augmenter massivement l'offre de logements hors marché	5
Accélérer la construction de nouveaux logements hors marché	8
Acquérir rapidement des ensembles locatifs	8
Le chemin pour y parvenir	9
Un appel aux gouvernements	9
Ce que la Ville de Montréal peut faire	10
Poursuivre la collaboration	11
Références	13
Page des crédits	14

Introduction

Lancé en 2022 à l'initiative de la Ville de Montréal, le Chantier Montréal abordable vise à développer une offre résidentielle abondante, abordable et pérenne qui répond à l'ensemble des besoins en habitation des Montréalaises et des Montréalais.

Issus de différents horizons du monde de l'habitation – secteurs privé, sans but lucratif et financier – ainsi que de la Ville, nous, membres du comité-conseil, appelons Montréal à bâtir un nouveau modèle d'intervention en habitation. Du même coup, nous invitons les gouvernements provincial et fédéral à se joindre à notre projet commun, car aucune de nos organisations ne peut, en agissant isolément, résoudre la crise du logement.

La diversité de nos expertises nous permet de considérer de manière globale les enjeux d'habitation et de nous rallier autour d'une vision commune. Nos travaux des deux dernières années se sont notamment appuyés sur des chantiers thématiques menés avec un groupe élargi de partenaires et ont donné lieu à un rapport d'étape en avril 2023. Lancée un peu en amont de nos propres travaux, la Cellule facilitatrice immobilière a exploré de son côté les conditions d'accélération des mises en chantier et a inspiré plusieurs de nos réflexions.

Pendant ces deux années, nos différentes organisations ont continué d'agir et d'expérimenter sur le terrain. Malgré le contexte général (hausse des coûts et des taux d'intérêt, rareté de la main-d'oeuvre, redéploiement des programmes gouvernementaux), la construction de plus de 1 300 logements sociaux et abordables a été mise en route et près de 1 400 logements et chambres sortis du marché spéculatif.

Une crise qui s'accroît

Le contexte économique continue d'accroître la crise de l'habitation. Comme l'affirme un rapport récent de la RBC¹, le marché du logement au Canada traverse une tempête parfaite. La demande en logements augmente en raison de la croissance rapide de la population alors même que l'industrie de la construction est aux prises avec des coûts de matériaux plus élevés et une pénurie de main-d'oeuvre. De plus, les prix de l'immobilier, qui ont augmenté de façon spectaculaire pendant la pandémie de COVID-19, conjugués à la hausse des taux d'intérêt, freinent les mises en chantier.

Bref, faire lever de nouveaux projets résidentiels n'a jamais été aussi difficile.

Dans ce contexte, les taux d'inoccupation demeurent bien en dessous du seuil d'équilibre et, par effet de rareté, les loyers continuent de croître à un rythme bien supérieur à l'inflation, rendant l'accès au logement encore plus difficile pour les ménages locataires, particulièrement s'ils font partie des moins fortunés.

La marge de manœuvre financière des ménages à faible revenu est quasi inexistante pour faire face à de telles hausses de loyer dans un contexte où certaines dépenses, telles que l'épicerie, ont connu des augmentations vertigineuses. Lorsque le montant d'un loyer représente plus du tiers, voire plus de la moitié des revenus, il devient difficile de répondre aux autres besoins. Les résultats de cette crise sont bien visibles avec le recours en hausse aux banques alimentaires ou aux refuges pour personnes en situation d'itinérance, qui débordent malgré les sommes récemment investies par le gouvernement du Québec.

Il faut accorder une attention particulière aux ménages qui en ont le plus besoin. C'est pourquoi nous réaffirmons que l'intervention des autres paliers de gouvernement en matière de logement social est plus que jamais nécessaire.

Nous sommes également d'avis que le risque d'une baisse encore plus importante du taux d'inoccupation au cours des deux prochaines années est réel, si le nombre d'unités mises en chantier n'augmente pas. Pour l'heure, les coûts de construction à la hausse ont comme résultat que les logements locatifs neufs sont de moins en moins abordables pour les ménages de la classe moyenne, ce qui plombe la demande et ralentit le lancement de nouveaux projets.

De la même manière, l'accès à la propriété pour les Montréalaises et les Montréalais est plus ardu que jamais en raison d'une hausse des prix combinée à une hausse des taux d'intérêt. Dans ce contexte, les promoteurs de projets de copropriétés parviennent plus difficilement à lancer de nouveaux projets.

L'impact sur le marché est double : d'une part, les mises en chantier restent insuffisantes, d'autre part les clientèles qui pourraient potentiellement devenir propriétaires demeurent locataires et concurrencent les clientèles plus vulnérables dans le parc locatif.

Bâtir un nouveau modèle

Agir d'abord pour stimuler la construction de tous les types de logements

La crise que nous traversons nous amène d'abord à conclure qu'il y a urgence d'accélérer la construction de tous les types de logements pour affronter la pénurie actuelle et répondre aux besoins futurs. Une offre suffisante de logements, destinée tant aux ménages à faible revenu qu'aux plus fortunés, s'impose comme une condition *sine qua non* pour éviter les hausses généralisées de prix et de loyers, conséquence de l'effet de rareté. Du reste, l'ajout de logements au coeur de la métropole, à proximité du transport en commun, fait partie des solutions qui s'imposent face au défi climatique.

Pour s'attaquer à la pénurie et répondre à la demande future, nous estimons qu'il faut mettre en chantier 120 000 logements en 10 ans sur le territoire de Montréal, ce qui nécessite de reprendre la cadence qui a prévalu pendant les

années 2020-2022. Plus récemment, les conditions macroéconomiques peu favorables ont entraîné un ralentissement, mais dans la mesure où ces conditions s'amélioreraient, nous pensons qu'il serait réaliste d'anticiper un total de 25 000 mises en chantier pour la période 2024-2026. La diminution des taux d'intérêt, la stabilisation des coûts de construction de même que l'accès à des programmes de financement sont parmi les conditions gagnantes qui permettraient d'atteindre ce résultat.

Cette évaluation des besoins est avant tout un appel à l'action lancé à l'ensemble des partenaires. Elle interpelle à la fois les secteurs privé et sans but lucratif, la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement. Il revient à chacun de nous d'agir, à partir des moyens dont nous disposons, pour stimuler la construction.

Analyse des mises en chantier: méthodologie

Si tout le monde s'entend sur l'existence d'une pénurie de logements, différents chiffres circulent quant à son ampleur. L'analyse que nous mettons de l'avant repose sur une estimation de la demande générée par la croissance démographique de Montréal et du nombre de logements requis afin de rétablir un taux d'occupation équilibré.

Pour mesurer la demande générée par la croissance démographique, nous nous référons aux projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ)². Ces projections permettent d'anticiper le nombre de ménages qui s'ajouteront à Montréal jusqu'en 2041 et ont été extrapolées jusqu'en 2050.

Nous avons ensuite calculé combien de mises en chantier sont nécessaires pour répondre aux besoins de ces ménages. Historiquement, de 2001 à 2021, le ratio de mise en chantier est en moyenne de 1,5 par nouveau ménage.

À long terme, ce ratio a permis de répondre aux besoins des nouveaux ménages, d'assurer un taux d'occupation optimal et de compenser les logements démolis ou occupés comme résidences secondaires. Le ratio de 1,5 a donc été appliqué aux projections de création de ménages pour estimer les besoins en logements. Des calculs complémentaires ont permis d'intégrer la population vivant dans des logements collectifs, comme les résidences pour personnes âgées.

Ces opérations permettent d'estimer les logements à mettre en chantier pour répondre à la demande future. Il faut ajouter à celles-ci les logements requis pour répondre à la pénurie actuelle. Dans les dernières années, l'importante croissance démographique de Montréal a dépassé le nombre de mises en chantier. Il faut donc construire 57 000 unités de plus pour retrouver un ratio équilibré de 1,5 mise en chantier par ménage.

Augmenter massivement l'offre de logements hors marché

Augmenter l'offre de tous les types de logements est l'une des deux conditions essentielles pour s'assurer que chacune et chacun puisse se loger à Montréal. L'autre condition est la création d'une masse critique de logements hors marché, qui restent abordables de manière pérenne.

Cette masse critique repose sur deux axes d'intervention : la construction de nouveaux logements sociaux et abordables à but non lucratif pour répondre à la demande croissante et, aussi, l'acquisition d'immeubles déjà existants par des sociétés à but non lucratif afin de freiner l'érosion du parc locatif abordable.

Une augmentation considérable de l'offre de logements hors marché contribuera à la résilience du marché immobilier montréalais. Elle créera une solution alternative pour un nombre important de ménages en offrant notamment plus de protection aux locataires vulnérables.

Dans la mesure où il n'y a plus de pénurie de logements, elle entraînera un effet positif sur l'ensemble des loyers, un phénomène documenté dans d'autres grandes villes, comme Vienne³. En ce moment, environ 7 % de tous les logements de Montréal entrent dans cette catégorie.

À l'horizon de 2050, le parc résidentiel de Montréal aura considérablement augmenté et devra compter 20 % de logements hors marché.

Nous croyons que ces logements doivent occuper une place importante dans le paysage résidentiel montréalais et répondre aux besoins d'une variété de ménages. Ils offriront des milieux de vie de qualité, stimulants et inclusifs, tout en répondant à des standards élevés sur le plan environnemental.



Quelques repères

Qu'est-ce qu'un **logement abordable** ?

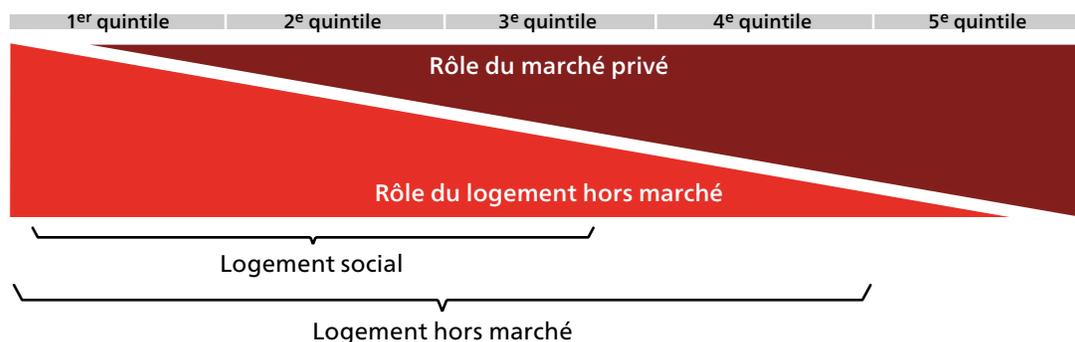
La réponse varie nécessairement selon les besoins et les revenus des personnes, l'objectif étant d'assurer un logement financièrement accessible. C'est pourquoi il faut situer les interventions en logement abordable dans un continuum.

Ce continuum considère les ménages sous l'angle des quintiles de revenus. Les quintiles permettent de répartir les ménages en cinq groupes de même taille. Les deux premiers quintiles de revenus correspondent respectivement aux ménages à revenus faibles et modestes. Quant aux troisième et quatrième quintiles, ils correspondent globalement à la classe moyenne.

Les interventions sur le **logement hors marché** visent à fournir des logements abordables aux ménages se trouvant dans les quatre premiers quintiles de revenus. On qualifie de « hors marché » tous les logements locatifs qui sont détenus par une entité à mission sociale (coopérative, OBNL, société paramunicipale ou fiducie d'utilité sociale) et qui restent abordables de manière pérenne.

On inclut aussi dans l'habitation hors marché les propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un contrôle du prix de revente, comme les coopératives de propriétaires.

Le **logement social** est l'une des formes de logements hors marché. Sa particularité est d'être destiné aux ménages à revenus faibles et modestes, soit ceux se trouvant dans les premiers quintiles de revenus. À ce chapitre, l'OMHM a joué et joue toujours un rôle crucial. Par ailleurs, depuis plusieurs décennies, les initiatives en matière de logement social sont imaginées et portées localement par des groupes enracinés dans leur communauté. On parle alors de **logements communautaires**, qui empruntent généralement la formule de coopérative ou d'OBNL.



Le **marché privé** offre une variété de produits qui répondent aux besoins des ménages se trouvant dans tous les quintiles de revenus, incluant ceux des ménages les moins fortunés. Son rôle est complémentaire à celui du secteur sans but lucratif, puisque l'offre privée est davantage destinée aux ménages plus aisés, surtout lorsqu'il s'agit de logements neufs.

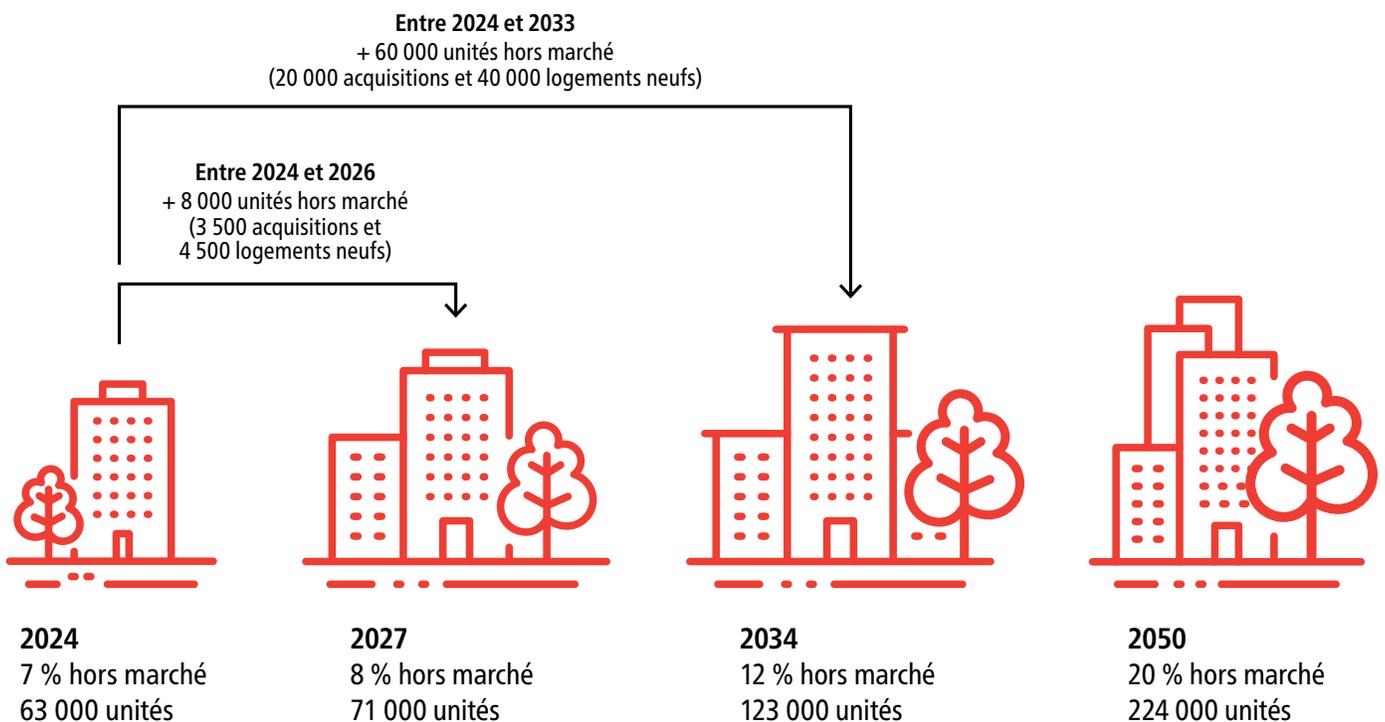
Les pouvoirs publics peuvent soutenir le développement de projets destinés à l'ensemble des quintiles. **L'aide publique** est plus importante pour les projets destinés aux ménages les moins fortunés de même que pour les projets qui restent abordables à long terme. Elle diminue en proportion du revenu des ménages visés.

Accorder une place centrale aux logements hors marché dans le parc résidentiel montréalais signifie concrètement qu'il faut construire ou mettre à l'abri de la spéculation 60 000 logements dans les 10 prochaines années.

De cette manière, il sera possible de faire passer la part de logements hors marché à 8 % en 3 ans, puis à 12 % en 10 ans. En maintenant ce rythme, cette part atteindra 20% en 2050.

La vision que nous mettons de l'avant s'inscrit dans un projet à long terme de croissance et de pérennisation du logement hors marché.

Nous croyons que cet ambitieux objectif collectif ouvre une nouvelle ère pour les politiques d'habitation puisqu'il nécessite une augmentation massive de la livraison de logements par rapport à ce qu'ont donné depuis 30 ans les programmes du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal.



Accélérer la construction de nouveaux logements hors marché

La croissance de la part du logement hors marché implique, bien sûr, que l'on accorde une place de premier plan à la construction de nouveaux logements sociaux et communautaires, les seules formules qui permettent de répondre adéquatement aux besoins des ménages des premiers quintiles de revenus.

Dans les dernières années, l'explosion des coûts de construction a eu pour effet de hausser les besoins en subventions pour le logement social. Les moyens décrits dans ce rapport permettent de réduire ces coûts, mais les gouvernements, qui disposent des moyens budgétaires nécessaires, devront plus que jamais être au rendez-vous pour soutenir la réalisation de logements sociaux. En même temps, il faut ajouter des interventions reposant sur une aide publique plus limitée afin d'accroître la part de logements hors marché.

Les OBNL sont en mesure de construire des logements neufs avec très peu de subventions publiques, qui s'adressent dans un premier temps aux ménages du quatrième quintile. Avec le temps, ces logements hors marché deviendront de plus en plus abordables, comparativement au reste du marché, et pourront accueillir des ménages des deuxième et troisième quintiles.

En effet, le loyer d'un logement détenu par un organisme à mission sociale augmente moins rapidement que celui des logements comparables du marché privé. À titre d'exemple, de 2013 à 2023, les loyers du parc locatif abordable de la SHDM sont passés de 91 % à 75 % du loyer médian du marché. Les données d'une étude pancanadienne sur les coopératives d'habitation montrent le même phénomène⁴. Cela s'explique par le fait que le logement hors marché connaît des hausses de loyer beaucoup moins rapides que le reste de l'offre locative.

Pour accélérer la cadence, nous devons donner les moyens au secteur sans but lucratif et aux sociétés paramunicipales d'augmenter leur capacité de gestion et de développement, notamment en leur donnant plus de flexibilité pour se financer en s'appuyant sur leurs actifs. Les solutions que nous mettons de l'avant dans ce rapport illustrent comment le secteur peut gagner en capacité et parvenir à accroître son parc, tout en réduisant ses besoins en subventions. Il faut miser sur un secteur de l'habitation fort, doté de ressources

professionnelles en phase avec son développement et à même d'offrir des logements répondant aux besoins d'un large éventail de ménages.

Le milieu de l'habitation montréalais peut s'appuyer sur son expérience et ses actifs pour entreprendre sa montée en échelle. Ce faisant, il doit continuer de renforcer ses ancrages locaux : l'écosystème de l'habitation au Québec est riche d'organismes bien implantés dans leur milieu, qui soutiennent la capacité d'agir des communautés. Il s'agit d'un atout sur lequel bâtir la prochaine génération d'interventions.

Acquérir rapidement des ensembles locatifs

Pendant longtemps, le marché locatif privé a offert des logements abordables à la plupart des ménages montréalais. Dans le contexte actuel de pénurie de logements, c'est de moins en moins le cas. La pression à la hausse sur les prix et les loyers fait qu'après une transaction, le nouveau propriétaire d'un immeuble cherche à maximiser les revenus, entraînant le départ et parfois l'éviction des locataires.

À l'inverse, lorsqu'un immeuble est acheté par un OBNL ou une société paramunicipale, l'abordabilité des loyers est maintenue. C'est pourquoi, à court terme, la croissance de la part de logements hors marché doit reposer en grande partie sur l'acquisition de bâtiments résidentiels existants. Cette stratégie permet d'obtenir des résultats rapides. Elle est aussi financièrement efficace, puisque l'acquisition d'un immeuble existant en bon état demande des subventions d'environ deux à cinq fois moins élevées que la construction d'un immeuble neuf, selon l'ampleur du projet.

Compte tenu des besoins et des occasions d'achat, nous croyons qu'il est réaliste de viser à ce qu'environ 3 500 logements soient acquis par des OBNL pour la période 2024-2026. De cette manière, il est possible de mettre 20 000 logements à l'abri de la spéculation entre 2024 et 2034. À ceux-ci s'ajoutent 40 000 logements hors marché mis en chantier durant cette période de 10 ans.

Le chemin pour y parvenir

Un appel aux gouvernements

Montréal et ses partenaires assument leur leadership et prennent des engagements forts, qui n'atteindront leur plein potentiel qu'avec l'implication des autres paliers de gouvernement. Celle-ci est indispensable pour venir à bout de la crise du logement qui sévit actuellement et pour freiner l'érosion du parc de logements abordables.

À ce titre, nous saluons l'entente intervenue en 2023 entre les gouvernements du Québec et du Canada sur le financement de nouveaux logements sociaux et abordables, principalement hors marché. Grâce à cette entente, Montréal devrait pouvoir compter sur l'ajout de 3 200 logements, auxquels s'ajoutent près de 2 000 logements issus de programmations précédentes. Ce sont donc plus de 5 000 logements hors marché destinés principalement aux premiers quintiles qui pourront être mis en chantier ou acquis à court terme à Montréal.

Nous sommes déjà mobilisés pour livrer ces logements rapidement.

Nous voulons également nous assurer que Montréal reçoive sa juste part de cette entente, puisque nos organisations seront directement impliquées dans le financement, la construction et la gestion de ces logements. D'ailleurs, la Ville de Montréal est partie prenante à la réalisation de ces logements et continuera à verser sa contribution, à la hauteur de 40% de la subvention gouvernementale ou de 20% du coût de réalisation, selon le programme, en plus d'offrir d'autres aides allant bien au-delà de ses contributions de base.

Dans son dernier budget, le gouvernement du Canada a annoncé un soutien majeur à la création et à la préservation de logements par le financement des infrastructures, la mise à disposition de certains de ses immeubles et des programmes de subventions et de prêts. Ces nouvelles sommes contribueront à ce que 8 000 logements hors marché soient acquis ou mis en chantier d'ici la fin de 2026.

Nous avons confiance que les gouvernements vont conclure dans les meilleurs délais une entente pour l'utilisation des sommes destinées à l'habitation dans le cadre du budget fédéral de 2024, notamment en matière d'infrastructures et d'appui financier à la construction et à l'acquisition d'ensembles locatifs. Nous anticipons aussi que cette entente s'accompagne de mesures complémentaires, comme la mise à disposition d'actifs fonciers à des conditions avantageuses pour la réalisation de logements hors marché.

La mise en œuvre de cette entente devra se faire en lien étroit avec les municipalités et leurs partenaires locaux, dont l'expertise est essentielle lorsque vient le temps de concevoir des programmes agiles et flexibles qui s'adaptent aux particularités d'un territoire comme celui de Montréal. Il importe en outre que l'aide accordée aux organismes ne soit pas assortie de conditions qui bloquent l'utilisation de leurs actifs comme leviers de financement.

Au-delà de cette entente, nous invitons les gouvernements à travailler sur un cadre financier à long terme et à la hauteur des besoins, qui garantit à Montréal sa juste part des budgets. C'est dans ce contexte que les acteurs de l'habitation seront capables de gagner en efficacité, de hausser le rythme de création de logements et de bâtir une expertise durable.

Ce que la Ville de Montréal peut faire

Depuis deux ans, les travaux du Chantier Montréal abordable ont permis de soulever toutes les pierres en considérant un vaste éventail de mesures. Cette démarche collaborative s'est appuyée sur l'expertise d'un groupe élargi de partenaires de même que sur différents services et arrondissements de la Ville de Montréal.

Ces travaux ont culminé dans les derniers mois avec des analyses de faisabilité; elles ont permis de bien circonscrire le périmètre d'intervention de la Ville de Montréal. En outre, nous avons réalisé des modélisations financières basées sur un projet de construction neuve et l'acquisition d'un immeuble existant. Cela a permis d'évaluer l'impact sur les coûts que chaque intervention génère pour un projet donné ainsi que l'effet de levier obtenu du point de vue de l'investissement municipal.

Ces travaux ont nourri notre réflexion commune.

Nous, membres du comité-conseil, signifions nos attentes quant aux mesures à prioriser pour atteindre nos objectifs communs.

Nous proposons de considérer à court terme les actions suivantes :

- **L'établissement d'une norme administrative fixant un délai maximal pour la délivrance de permis et l'harmonisation des meilleures approches;**
- **La généralisation, à l'ensemble des arrondissements, des mécanismes d'accélération de projets expérimentés dans le cadre des travaux de la Cellule facilitatrice;**
- **Les hausses de densité, par le biais du futur Plan d'urbanisme et de mobilité;**
- **Le recours aux nouveaux pouvoirs temporaires conférés aux villes par l'adoption du projet de loi 31, de manière à ce que des projets dérogatoires puissent être autorisés à court terme, pendant l'étude du Plan d'urbanisme et de mobilité;**
- **Le recours au zonage incitatif avec l'objectif combiné de soutenir la construction de tous les types de logements et de favoriser le logement hors marché;**
- **La cession de terrains municipaux à des prix avantageux, en privilégiant les projets de logements hors marché;**
- **Les approches de financement qui favorisent la prévisibilité, la montée en échelle des OBNL ainsi que la mise en valeur de leurs actifs;**
- **La création de l'environnement requis pour que la SHDM puisse maximiser son rôle de bras immobilier de la Ville de Montréal;**
- **L'établissement d'incitatifs financiers ou fiscaux pour tous les types de logements, en modulant l'aide publique selon les ménages visés et la durée du maintien de l'abordabilité.**

Au-delà de ces mesures à court terme, nous nous attendons à ce que la Ville de Montréal continue à mettre en place des solutions qui s'appuient sur nos analyses et qui soutiennent autant l'augmentation globale de l'offre que la croissance du logement hors marché.

Poursuivre la collaboration

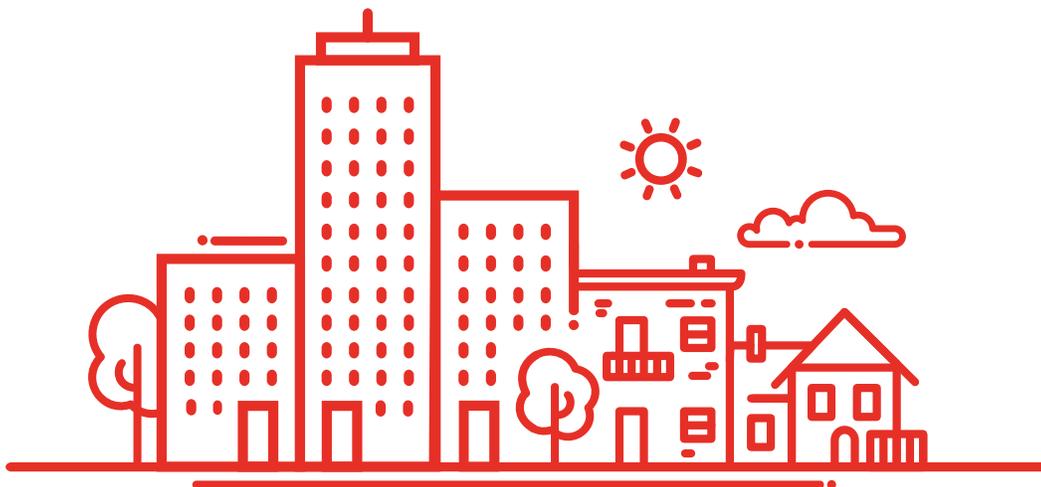
Les travaux réalisés dans le cadre du Chantier Montréal abordable ont montré de façon éloquente la pertinence de rassembler les actrices et acteurs de l'habitation pour définir ensemble les solutions et agir en complémentarité. Nous, membres du comité-conseil, sommes persuadés qu'il faut poursuivre cette fructueuse collaboration.

C'est pourquoi nous sommes disposés à prendre part à une table permanente mise sur pied par la Ville de Montréal, qui regroupera notamment des membres du Chantier Montréal abordable et de la Cellule facilitatrice immobilière. Cet espace de dialogue permettra de formuler des recommandations sur des enjeux stratégiques dont certains, comme l'accession à la propriété, n'ont pas été traités dans le cadre de ces démarches. La Ville de Montréal s'étant donné l'habitation comme priorité administrative en 2024, cette table permanente sera l'occasion de poursuivre dans le temps cet engagement, notamment par la mise en place d'un cadre de reddition de comptes et d'amélioration continue.

Nous sommes également persuadés qu'il faut élargir cette collaboration à tous les paliers de gouvernement. En effet, la collaboration des paliers de gouvernement entre eux ainsi qu'avec les instances municipales devient de plus en plus complexe en raison de l'arrivée de nouveaux programmes. Ces changements, pertinents à certains égards, ont eu comme effet collatéral à court terme de plonger les projets de logements hors marché dans l'incertitude et de ralentir leur livraison.

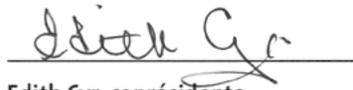
Le 13 décembre 2023 a été signée la *Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité*. Cette déclaration, de même que les tables de travail qui en découlent, montrent les possibilités d'améliorer cette collaboration et de générer un effet positif et structurant sur la réalisation des projets.

Montréal a toujours été considérée comme une ville abordable à l'échelle nord-américaine. Son écosystème en matière d'habitation, composé d'organisations privées et sans but lucratif des plus dynamiques, contribue de façon déterminante à cette abordabilité. Toutefois, les conditions de marché actuelles entraînent l'érosion du parc locatif abordable montréalais et déstabilisent dangereusement la vie d'une proportion grandissante de ménages. Elles réduisent du même coup cet avantage compétitif que Montréal a toujours détenu par rapport aux autres villes de taille semblable. Nous croyons fermement qu'un ambitieux coup de barre s'impose non seulement pour accélérer la construction de nouveaux logements, mais aussi pour assurer la mise en œuvre d'une nouvelle ambition, celle d'augmenter la part de logements hors marché. Alors, Montréal demeurera abordable et, aussi, deviendra plus résiliente pour l'avenir.





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



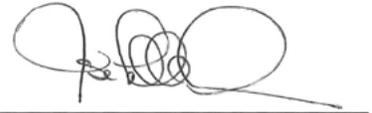
Roger Plamondon, coprésident
Président sortant
Groupe immobilier Broccolini



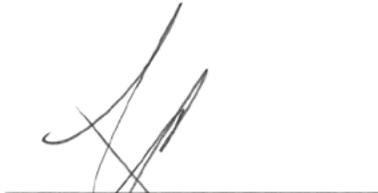
Derek Ballantyne
Associé
New Market Funds



Marianne Duguay
Vice-présidente principale,
immobilier social, communautaire
et abordable
Fonds immobilier de solidarité FTQ



Isabelle Melançon
Présidente-directrice générale
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



Sophie Rousseau-Loiselle
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

Références

1. RBC, *La grande reconstruction : sept façons de remédier à la pénurie de logements au Canada, 2024*, [https://leadershipavise.rbc.com/wp-content/uploads/Housing-Report_2024.pdf].
2. Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sociodémographiques, *Ménages privés projetés par groupe d'âge de la personne-référence, scénario intérimaire 2023 (2023), municipalités (SDR) des MRC liées à la CMM, 2022-2041* [document de travail].
3. M. Klein, P. Huber, P. Reschenhofer, G. Gutheil-Knopp-Kirchwald et G. Kossl, *The Price-Dampening Effect of Non-profit Housing*, Austrian Institute of Economic Research, 2023, [https://www.wifo.ac.at/en/pubma_entries?detail-view=yes&publikation_id=70772].
4. G. Suttor, C. Odogwu et N. Falvo, *The Co-op Difference: Comparing co-op and market rents in five Canadian cities*. Co-operative Housing Federation of Canada, 2022, [[the-co-op-difference-report.pdf \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)].

**Rapport final — Chantier Montréal abordable
Pour une ville abordable et résiliente**

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.

Mai 2024

Renseignements

Ville de Montréal
Service de l'habitation
303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Qc) H2Y 3Y8
Info.habiter@montreal.ca

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024
ISBN 978-2-7647-1995-4 (imprimé français)
ISBN 978-2-7647-1994-7 (Pdf français)

Le présent document est accessible sur le site Internet de la Ville de Montréal à Montréal.ca.
Ce document est imprimé au Canada sur du papier recyclé.

Montréal 

Montréal.ca