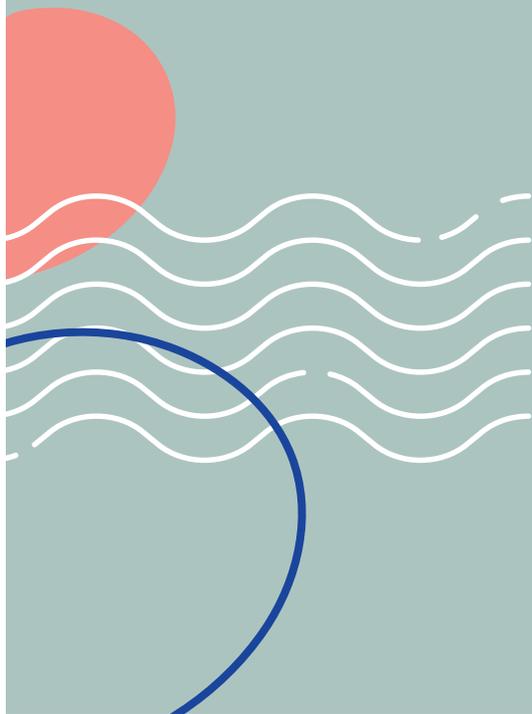
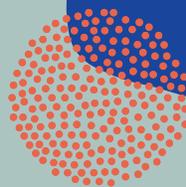




# Stratégie d'habitation de Longueuil



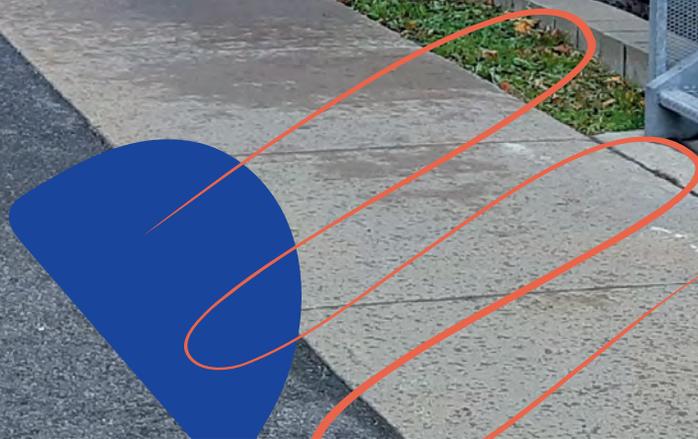
# Table des matières



<b>1. MOT DE LA MAIRESSE</b>	<b>5</b>
<b>2. MISE EN CONTEXTE</b>	<b>6</b>
<b>3 DÉFINITIONS</b>	<b>8</b>
<b>4. RACINES DE LA CRISE EN HABITATION</b>	<b>10</b>
<b>4.1 État actuel de l'habitation à Longueuil</b>	10
4.1.1 Continuum de logements	10
4.1.2 Besoins impérieux en matière de logement	12
4.1.3 Taux d'inoccupation	12
4.1.4 Augmentation des loyers des logements occupés et inoccupés	13
4.1.4.1 Logements occupés	13
4.1.4.2 Logements occupés avec changement de locataires	14
4.1.4.3 Logements inoccupés	14
4.1.5 Seuils d'abordabilité	15
4.1.5.1 Locataires habitant dans un logement occupé	15
4.1.5.2 Locataires qui font face à une éviction	15
4.1.5.3 Locataires qui se cherchent un logement neuf	15
4.1.6 Logements nécessitant des réparations majeures et logements insalubres	15
<b>4.2 Déséquilibre entre l'offre et la demande</b>	17
4.2.1 Besoins croissants qui augmentent la demande pour le logement locatif	17
4.2.2 Offre insuffisante	18
4.2.2.1 Diminution des mises en chantier	18
4.2.2.2 Augmentation des coûts de construction	19
4.2.2.3 Alourdissement de la réglementation	20
4.2.2.4 Érosion de l'offre abordable existante	21
4.2.2.5 Location de courte durée ou à des fins récréotouristiques	22
<b>5. AXES D'INTERVENTION</b>	<b>24</b>
<b>5.1 AXE 1 : Augmenter l'offre de logements</b>	24
5.1.1 Orientations et objectifs d'intervention	24
5.1.1.1 Orientation 1 : Réduire les freins et les obstacles à la construction résidentielle	24
5.1.1.2 Orientation 2 : Stimuler le développement immobilier	25
5.1.1.3 Orientation 3 : Définir et communiquer une vision claire et cohérente du développement	25
<b>5.2 AXE 2 : Protéger l'abordabilité existante</b>	26
5.2.1 Orientations et objectifs d'intervention	27
5.2.1.1 Orientation 1 : Soutenir la mise hors marché des logements abordables existants	27
5.2.1.2 Orientation 2 : Prévenir la perte de l'usage locatif longue durée	27
<b>5.3 AXE 3 : Assurer l'accès à un logement de qualité</b>	28
5.3.1 Orientations et objectifs d'intervention	28
5.3.1.1 Orientation 1 : Favoriser le maintien en bon état des logements locatifs	28
5.3.1.2 Orientation 2 : Soutenir les ménages en difficulté	29
<b>6. MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE</b>	<b>30</b>
<b>7. BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>31</b>



# Stratégie d'habitation de Longueuil



1

# Mot de la maire

En août 2022, la Ville de Longueuil était co-instigatrice du premier Sommet de l'habitation, une initiative que je m'étais engagée à réaliser lors de la campagne électorale de 2021, de concert avec mon équipe et celle de Stéphane Boyer, à Laval. Cet événement d'envergure réunissant pour la première fois tous les partenaires du milieu de l'habitation a permis d'ouvrir une discussion et d'identifier des idées concrètes sur les défis actuels de la crise d'(in)abordabilité, dont l'effet domino se fait sentir auprès d'une part de plus en plus importante de la population. Les nombreuses occasions d'échanges et de concertations auxquelles j'ai par la suite pris part dans la dernière année ont également permis d'alimenter la réflexion sur les rôles et les responsabilités de chacun dans la résolution de cette crise complexe.

Au terme de cette année de réflexion, je suis très heureuse de vous présenter aujourd'hui notre Stratégie d'habitation pour Longueuil. Vous pourrez le constater dans les prochaines pages : le défi est colossal et le pouvoir des municipalités est somme toute limité. Nous avons néanmoins identifié trois axes d'intervention qui font un usage novateur de nos pouvoirs municipaux. Ces interventions nous permettront d'accélérer la construction de logements, mais aussi de préserver l'abordabilité et la qualité du parc immobilier de notre territoire.

Je vous assure que l'ensemble de nos actions seront finement coordonnées afin qu'elles ne se nuisent pas entre elles. Nos équipes sont d'ailleurs engagées dans une démarche d'innovation visant à définir un mécanisme durable de contributions financières au logement à but non lucratif qui auront un effet incitatif sur la construction de logements de tous types.

Nos actions sont guidées par l'ambition d'accueillir, à terme, un seuil de 20% de logements locatifs à but non lucratif sur notre territoire. Cet objectif ambitieux, partagé par de nombreux acteurs du secteur de l'habitation, vise à offrir un logement abordable au premier quintile de la population, soit la part de ménages locataires qui ne peuvent se trouver un logement acceptable sur le marché privé selon le recensement canadien<sup>1</sup>. Accroître l'accès au logement à but non lucratif permettra de diminuer la pression à la fois sur le parc de logements sociaux que sur le marché privé, en offrant plus de mobilité résidentielle sur l'ensemble du continuum de l'habitation.



Dans le contexte économique actuel, nous perdons chaque année plus de logements abordables que nous sommes capables d'en construire. C'est pourquoi la Ville jouera un rôle crucial afin de mettre le plus de logements abordables existants à l'abri du marché spéculatif.

Puisque l'habitation ne se résume pas seulement à un nombre de logements disponibles, nous réinvestirons aussi les connaissances cumulées par le milieu communautaire et l'escouade salubrité, mise en place à l'été 2022 sous l'impulsion de notre équipe, afin d'assurer un chez soi sain et sécuritaire pour toutes les Longueilloises et tous les Longueillois.

En terminant, je tiens à remercier chaleureusement les nombreux partenaires et acteurs du secteur de l'habitation, les promoteurs, tant privés que communautaires, les représentants du milieu de la construction, les représentants du secteur communautaire et d'aide aux locataires ainsi que les trois paliers de gouvernement qui ont levé la main pour participer à cette démarche concertée à un moment ou un autre. L'habitation nécessite des réponses collectives dans le cadre d'une responsabilité partagée.

Cette stratégie constitue une première étape dans notre mission à long terme visant à rétablir et assurer une offre de logements récurrente, abordable et de qualité pour l'ensemble des ménages de Longueuil. Elle s'ajoute à nos efforts de soutien et d'accompagnement personnalisés des projets de développement de logements sociaux sur notre territoire, que nous poursuivrons avec la même rigueur et détermination. Il s'agit d'un élément central à l'engagement de mon équipe et moi et je vous assure que nous continuerons de mettre toutes les conditions en œuvre pour y contribuer.

Bonne lecture à toutes et à tous !

**Catherine Fournier**  
Maire de Longueuil

<sup>1</sup> Comprend les ménages locataires occupant un logement subventionné ainsi que les ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement.

## 2

# Mise en contexte



L'habitation est la pierre angulaire du développement de la ville, tout en constituant une dimension déterminante du bien-être, de la sécurité et de la participation sociale des individus. La perte d'accès à un logement adéquat, abordable et de qualité pour l'ensemble des citoyennes et citoyens se retrouve pourtant au cœur de la crise de l'habitation actuellement ressentie sur le territoire de Longueuil, mais aussi partout au Québec. Pour preuve, environ 25 % des ménages longueillois n'ont pas accès à un logement répondant à leurs besoins, que ce soit en matière de budget, d'espace ou de salubrité<sup>1</sup>.

La présente stratégie d'habitation s'inscrit dans un grand chantier collectif de réflexion sur les enjeux ayant mené à cette situation, ainsi que sur les solutions structurantes qui permettront de rétablir l'abordabilité pérenne de l'immobilier à Longueuil, et plus globalement au Québec. Un constat s'impose : le secteur de l'habitation est un écosystème complexe où de multiples parties prenantes interagissent sans toujours bien se coordonner. Dans ce contexte, la Ville de Longueuil reconnaît le devoir des municipalités locales et régionales de se responsabiliser en matière d'habitation en intervenant sur l'ensemble du continuum, c'est-à-dire tant sur les logements du marché privé que sur les logements à but non lucratif.

Le pouvoir des villes et municipalités dans la réalisation des projets de logements sociaux est toutefois limité. Dans le contexte actuel, ces projets ne peuvent se concrétiser sans la contribution financière du gouvernement du Québec ou du gouvernement fédéral, dont l'aide est encadrée par des programmes aux conditions exigeantes et aux fonds limités. Leur gestion est également strictement régie par une convention d'exploitation dont la durée est déterminée selon le programme<sup>2</sup>. Face à cet état de fait, la Ville de Longueuil reconnaît qu'elle ne peut réalistement exiger l'inclusion de logements sociaux aux projets de développement privés sans la garantie d'attribution d'unités liées à ces programmes. Le véritable rôle des villes et municipalités consiste alors à créer des conditions favorables en mobilisant leurs ressources administratives et politiques afin de soutenir les promoteurs sociaux et communautaires à surmonter les obstacles financiers, fonciers ou réglementaires de leurs projets. C'est ce à quoi est activement engagée la Ville de Longueuil en offrant une approche personnalisée à chacun de ces projets en développement sur le territoire.

Le rôle des villes et municipalités n'est pas non plus celui de promoteur : elles n'ont pas les ressources nécessaires pour construire elles-mêmes les logements manquants pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande. La Ville de Longueuil peut toutefois s'assurer de mettre

<sup>1</sup> Statistique Canada, Recensement de la population, 2021.

<sup>2</sup> CMM, Pour une municipalité inclusive - *Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial*, 2020. Repéré au <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/ModeleReglementMunicipalInclusion.pdf>.



Habitation espoir,  
30 logements, projet offrant des  
services en santé mentale.

en œuvre toutes les conditions de manière à stimuler la croissance de son parc immobilier, du marché privé ou à but non lucratif, en plus de fournir tous les services et les infrastructures nécessaires à l'accueil des nouveaux ménages sur son territoire. Elle peut également définir les règles permettant de préserver l'abordabilité et la qualité des logements existants. L'objectif est donc d'assurer une offre d'habitation plurielle et abordable répondant adéquatement aux besoins de l'ensemble des ménages longueuillois, incluant ceux ne se qualifiant pas nécessairement aux critères de l'Office d'habitation de Longueuil (OHL) en ce qui a trait à l'accès à un logement social.

Cette stratégie ne freine donc en rien les efforts menés à l'échelle locale et à celle de l'agglomération en appui aux projets de développement de logements sociaux, même si cet enjeu particulier n'y est pas directement abordé. En effet, la présente stratégie d'habitation s'exerce dans le cadre des compétences locales de la Ville de Longueuil en matière d'habitation ainsi que de ses pouvoirs d'action réels. En ce sens, la Ville ne souhaite pas utiliser ce document comme un moyen de communication pour présenter des revendications; il s'agit plutôt d'une approche concrète, opérationnelle et applicable à brève échéance. Sa mise en œuvre se développera en fonction des potentielles modifications législatives ainsi que de l'évolution de nouveaux pouvoirs réglementaires accordés aux villes et municipalités.

Finalement, la Ville de Longueuil reconnaît que l'habitation est intimement liée aux défis qu'une communauté doit relever, comme le vieillissement de la population, l'intégration sociale (des populations immigrantes, des personnes handicapées, etc.), la sécurité (insalubrité, incendies, etc.) ou la lutte contre la pauvreté et l'exclusion (itinérance, discrimination, etc.). Elle est bien consciente du fait que les besoins et les enjeux en matière d'habitation interpellent plusieurs de ses champs d'activité, et reconnaît aussi que certains groupes sociaux et secteurs connaissent des conditions d'habitation plus défavorables.

En ce sens, la Ville est soucieuse d'agir en matière d'habitation selon une approche intégrée optimisant les interventions de ses diverses directions (ex. : urbanisme; sécurité incendie; loisirs, culture et développement social; développement durable; etc.) et partenaires. Plusieurs directions de la Ville assument en effet différents mandats en matière d'habitation par le biais de politiques, de plans d'action et de services (ex. : municipalité amie des aînés, itinérance, intégration des personnes handicapées, protection des milieux naturels, réduction des gaz à effet de serre, résilience climatique, etc.), qui doivent être lus de façon complémentaire à la présente stratégie.



# 3

## Définitions

**Contexte d’abordabilité :** Un contexte où la quantité et la variété de logements disponibles favorisent l’accessibilité à un logement de qualité pour toutes et tous, à un prix qui respecte les capacités financières des ménages ou des populations.

**Coopérative d’habitation :** Une entreprise collective qui offre un logement à ses membres. Ces derniers possèdent conjointement le ou les immeubles de la coopérative dont ils assurent collectivement la gestion. Chacun des membres est locataire de son logement individuel<sup>3</sup>.

**Densification :** Augmentation du nombre de logements et de résidents dans un territoire donné (ex. : nombre d’unités d’habitation par hectare).

**Logement abordable :** Un logement dont les coûts d’habitation mensuels (loyer et frais) sont égaux ou inférieurs à 30 % du revenu brut du ménage qui l’habite<sup>4</sup>.

Revenus des ménages avant impôt									
seuil d’abordabilité	Moins de 20 000 \$	20 000 \$ à 29 999 \$	30 000 \$ à 39 999 \$	40 000 \$ à 49 999 \$	50 000 \$ à 59 999 \$	60 000 \$ à 69 999 \$	70 000 \$ à 79 999 \$	80 000 \$ à 89 999 \$	90 000 \$ à 99 999 \$
30 %	500 \$	750 \$	1 000 \$	1 250 \$	1 500 \$	1 750 \$	2 000 \$	2 250 \$	2 500 \$

**Logement à but non lucratif (hors marché) :** Logement dont le prix d’occupation (location ou propriété) n’obéit pas à la loi de l’offre et de la demande et dont l’objectif n’est pas de générer un profit (ex. : logement social, coopérative sans but lucratif, logement avec loyer contrôlé par un organisme à but non lucratif [OBNL] ou un office municipal d’habitation).

<sup>3</sup> Fédération de l’habitation coopérative du Québec, *L’habitation coopérative*. Repéré au <https://fhcq.coop/fr/habitation-cooperative>.

<sup>4</sup> Société canadienne d’hypothèques et de logement, *À propos du logement abordable au Canada*. Repéré au <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>.



**Logement dans le marché privé :** Logement dont le prix d'occupation (location ou propriété) suit la loi de l'offre et de la demande et dont le propriétaire n'est pas un OBNL, une coopérative ou un office municipal d'habitation. L'objectif est de générer des profits pour son ou ses propriétaires.

**Logement social :** Logement dont la réalisation a été rendue possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un OBNL, un office d'habitation ou tout autre organisme reconnu par une ville ou une municipalité et admissible au programme de subvention<sup>5</sup>. La réalisation d'un projet de logement social est accompagnée d'un encadrement de gestion ou d'aide gouvernemental qui prend la forme d'une convention dont la durée est déterminée selon le programme.

**Revenu résiduel :** Mesure de revenu restant après les impôts et les dépenses essentielles, qui inclut les dépenses associées au logement, à l'alimentation, au transport, aux vêtements et autres.

**Seuil d'équilibre :** Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le seuil d'équilibre du taux d'inoccupation est de 3 %. L'utilisation de ce seuil comme seul indicateur d'un marché en l'équilibre est toutefois critiquée par plusieurs acteurs en raison de son manque de fondement scientifique.

**Unité d'habitation accessoire (UHA) :** Terme qui désigne une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Une UHA peut notamment prendre la forme d'un logement attaché à la résidence existante, d'une maison en fond de cour, d'un garage réaménagé en logement ou d'une annexe au bâtiment principal.

---

<sup>5</sup> CMM, Pour une municipalité inclusive – *Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial*, 2020. Repéré au <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/ModeleReglementMunicipalInclusion.pdf>.

# 4

## Racines de la crise en habitation

Les enjeux d'habitation sont complexes et impliquent une multitude d'actrices et d'acteurs avec une variété d'intérêts (publics, privés et communautaires). L'enjeu principal qui fait consensus auprès de toutes ces parties prenantes est le déséquilibre entre l'offre et la demande sur une très grande partie du continuum du logement, tant sur le marché à but non lucratif que sur le marché privé.

D'autres constats font consensus auprès des acteurs de l'écosystème de l'habitation : les conséquences de ce déséquilibre touchent dorénavant un plus grand nombre de personnes; une partie du parc de logements locatifs nécessite des réparations majeures; et la construction de plusieurs typologies de logements est nécessaire pour rééquilibrer et diversifier l'offre dans le marché. La section qui suit détaille davantage ces constats et met en contexte la présentation des axes d'intervention, des orientations et des objectifs de cette stratégie.

### 4.1 État actuel de l'habitation à Longueuil

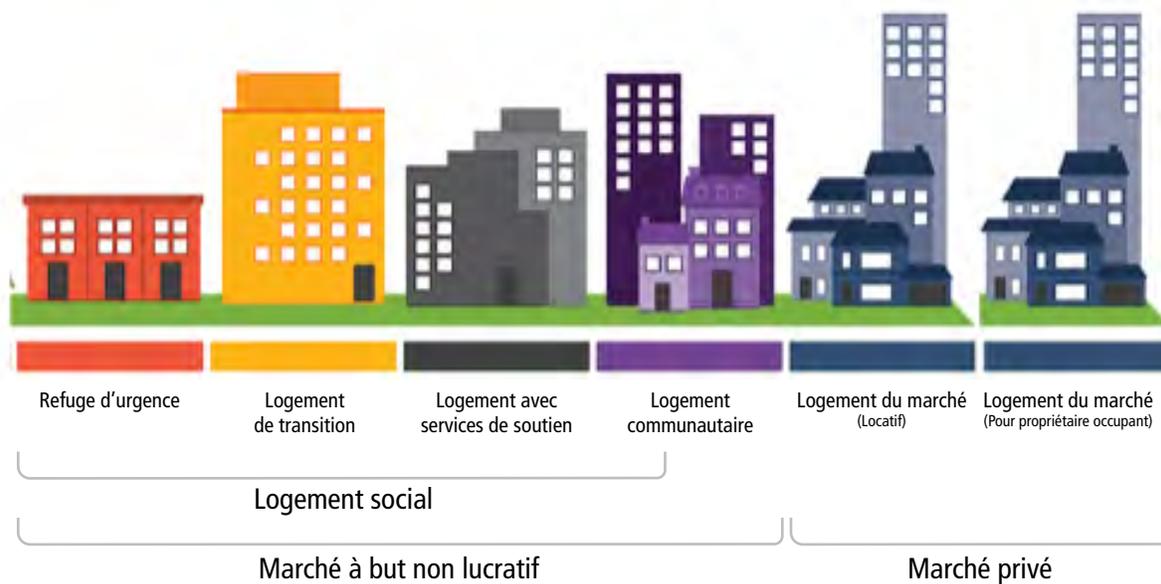
#### 4.1.1 Continuum de logements

Le concept du continuum du logement est utilisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour décrire les différents besoins en matière de logement. La figure 1 vise à illustrer la multiplicité des situations, allant du logement à but non lucratif (logement social et communautaire) au logement du marché en propriété privée<sup>6</sup>. Le déséquilibre entre la demande et l'offre accentue la pression sur ces différents types de sous-marchés, soit les marchés d'achat et locatif, provoquant une hausse des prix tant pour le parc existant que pour la construction neuve.

<sup>6</sup> Statistique Canada, *Un aperçu des données canadiennes sur l'itinérance*, 2023. Repéré au <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2023004-fra.htm>.



**Figure 1 – Continuum du logement**



Un logement à but non lucratif (ou hors marché) est un logement dont l'abordabilité pour son occupant est pérenne dans le temps, puisqu'il est détenu par un propriétaire public ou communautaire ne l'utilisant pas dans une perspective de générer un profit. Le loyer hors marché obéit donc peu ou pas à la loi de l'offre et de la demande. L'offre de logements à but non lucratif, incluant les logements sociaux, communautaires et collectifs, est actuellement insuffisante pour répondre aux besoins impérieux en matière de logement. Selon un nombre croissant d'actrices et d'acteurs du milieu de l'habitation, le parc immobilier québécois devrait maintenir un seuil de 20 % de logements hors marché afin de pouvoir répondre à ces besoins de façon pérenne<sup>7</sup>. À Longueuil, il y a actuellement 4 666 logements à but non lucratif, ce qui représente environ 4,2 % de l'ensemble des logements de la ville, un pourcentage bien au-dessous du seuil optimal.

Le logement social est une sous-catégorie du logement à but non lucratif, avec une distinction importante : sa réalisation a été rendue possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental, dont la gestion est assurée par une convention d'exploitation et dont la durée est déterminée selon le programme. Ces programmes incluent AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ) et le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ). Les unités sous la gestion de l'OHL sont donc considérées comme du logement social. Il est important de noter que la SHQ offre aussi le Programme de supplément au loyer (PSL) disponible pour les propriétaires désirant offrir des loyers sous le prix du marché. Ce programme permet d'ajouter 594 logements subventionnés sur le territoire de la ville.

Les conséquences d'un déséquilibre entre l'offre et la demande se ressentent particulièrement dans le marché locatif privé par sa fonction de « zone tampon » dans les trajectoires résidentielles de plusieurs ménages. Historiquement, le marché locatif accueillait notamment les ménages de passage pendant l'attente d'une accession à la propriété ainsi que certains ménages plus vulnérables, tels que les personnes seules, les personnes âgées, les familles monoparentales et les ménages issus de l'immigration. Depuis quelques années, la crise d'abordabilité – qui touche un plus grand nombre de ménages – va au-delà de ces ménages traditionnellement vulnérables. Ces pressions entraînent une hausse de la demande et des loyers rendant le marché locatif inabordable pour une plus grande part des ménages, ce qui accentue

<sup>7</sup> Sébastien Parent-Durant, *Il faut au moins 20 % de logements sociaux et abordables*. Repéré au <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2023-02-25/il-faut-au-moins-20-de-logements-sociaux-et-abordables.php>.

la pression sur la demande des logements sociaux. La demande croissante pour le logement locatif est confirmée par l'augmentation du nombre de locataires de 46 % en 2016 à 48 % en 2021. Il est important de noter que ce pourcentage à Longueuil est plus élevé que la moyenne québécoise de 40 %, renforçant l'importance d'agir pour augmenter l'offre et la qualité du logement locatif dans la ville.

Malgré une augmentation de la construction de logements locatifs depuis 2015 dans la région métropolitaine<sup>8</sup>, l'augmentation des loyers ne s'est pas stabilisée. Les conditions du marché, notamment les coûts de constructions neuves et la rareté de l'offre, contribuent à l'inabordabilité de nouveaux logements qui sont surtout destinés à une clientèle plus aisée pouvant se permettre des loyers plus élevés. Le manque de logements locatifs, surtout abordables, restreint donc les choix résidentiels. Faute d'options, les locataires sont plus susceptibles de rester dans des logements non adaptés à leurs besoins.

La pression accrue sur le marché locatif contribue également au phénomène des évictions. Celui-ci inclut les rénovictions, soit une situation dans laquelle un propriétaire effectue des travaux ou des rénovations majeures afin d'évincer les locataires, pour ensuite augmenter le loyer de manière significative aux conditions du marché déstabilisé.

## 4.1.2 Besoins en matière de logement

L'indicateur de logement acceptable évalue trois critères portant sur la qualité, la taille et l'abordabilité, peu importe le mode d'occupation (propriétaire ou locataire). À Longueuil, le nombre de ménages qui consacrent plus de 30 % ou plus du revenu au loyer, qui habitent dans un logement de taille insuffisante ou qui habitent dans un logement nécessitant des réparations majeures est de 29 880, représentant 26,4 % des ménages de la ville. Il est donc possible d'en déduire qu'un quart des ménages de la ville éprouve des difficultés en matière d'habitation, c'est-à-dire environ 60 000 personnes<sup>9</sup>.

## 4.1.3 Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation est l'indicateur principalement utilisé pour démontrer la rareté de logements locatifs. En d'autres mots, si le taux est plus faible que ce seuil, le marché locatif est déséquilibré. Selon la SCHL, le taux d'inoccupation devrait demeurer faible au cours des prochaines années, témoignant que la pression sur le marché locatif continuera.

À Longueuil, ce taux varie selon le type d'unité, le loyer et l'emplacement du bâtiment dans la ville. Sur l'ensemble de son parc locatif, le taux d'inoccupation était de 1 % en 2022<sup>10</sup>, suivant une tendance depuis 2018 où le taux d'inoccupation était sous le seuil d'équilibre historiquement établi à 3 %. Ce taux d'inoccupation n'est pas uniforme d'un type ou d'une catégorie de logement à l'autre (tableau 1). Par exemple, le taux d'inoccupation est plus faible pour les logements plus grands. En effet, entre 2018 et 2020, le taux pour les logements de trois chambres a varié de 0,5 % à 0,9 %, contrairement aux logements avec une chambre où le taux a varié de 2,3 % à 1,2 %<sup>11</sup>. Concernant le montant du loyer, le taux d'inoccupation des logements locatifs inférieur à 750 \$ par mois est en constante diminution. Entre 2015 et 2022, le taux a diminué de 5,5 % à 0,2 %. Ce faible taux ne s'applique pas pour les logements avec un loyer de 1 500 \$ et plus par mois, où le taux d'inoccupation était de 2,6 % en 2022. Ces données tendent à montrer que la pression sur le marché locatif touche particulièrement les grands logements et les logements à faible loyer.

8 CMM, *Portrait de l'habitation dans le grand Montréal*, 2022, p. 65.

9 Statistique Canada, *Recensement de la population*, 2021.

10 SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, 2022.

11 SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, 2022.

**Tableau 1 - Variation du taux d'inoccupation à Longueuil<sup>12</sup>**

Fourchettes de loyers	< 750 \$	750 \$ à 900 \$	900 \$ à 1 000 \$	1 000 \$ et plus	Toutes fourchettes combinées
Studio	nd	nd	1,6 %	3 %	0,9 %
1 chambre	0,2 %	nd	2,4 %	4,8 %	1,7 %
2 chambres	0,2 %	0,2 %	0,1 %	2,0 %	0,9 %
3 chambres et plus	nd	nd	0,1 %	0,2 %	nd
<b>Tous types</b>	<b>0,2 %</b>	<b>nd</b>	<b>0,5 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,2 %</b>

Concernant la variation du taux d'inoccupation, cette carte démontre que les taux les plus faibles se retrouvent dans les secteurs plus anciens de moyenne densité – comme les quartiers anciens du Vieux-Longueuil (1,4 %) et de Notre-Dame-de-Grâce (0,4 %) –, contrairement à des taux plus élevés dans le secteur du métro Longueuil (2,4 %) et celui de la zone aéroportuaire (6,2 %).



<https://portailgeo.longueuil.quebec/portal/apps/instant/minimalist/index.html?appid=04770a2804554e74bb9d459b844b2496>

#### 4.1.4 Augmentation des loyers des logements occupés et inoccupés

Il faut reconnaître que les faibles taux d'inoccupation ont un effet direct sur l'augmentation des loyers des logements occupés et inoccupés. Dans les sections suivantes, l'importance de ces augmentations est démontrée pour trois scénarios différents.

##### 4.1.4.1 Logements occupés

Un logement occupé est défini comme étant un logement occupé de façon permanente par un ménage. Il est important de noter que ces logements sont assujettis aux règles d'augmentation normées par le Tribunal administratif du logement (TAL). Pour ce type de logement, la hausse annuelle était particulièrement plus élevée au cours des dernières années. Entre 2019 et 2022, à Longueuil, les loyers ont augmenté en moyenne de 8,25 %. Les années 2019 (10 %) et 2022 (12 %) ont connu les plus hautes augmentations depuis 2013. Avant 2013, les augmentations des loyers oscillaient entre 2 % et 3 % par année. Ainsi, le loyer médian à Longueuil a augmenté de 715 \$ en 2018 à 950 \$ en 2022<sup>13</sup>. En considérant la pression continue sur le marché et le rythme insuffisant de construction de logements locatifs, la SCHL prévoit que le taux d'augmentation des loyers devrait continuer à augmenter au moins jusqu'en 2025<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, 2022.

<sup>13</sup> SCHL, *Enquête sur le logement locatif*, 2022.

<sup>14</sup> SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation*, 2023.

#### 4.1.4.2 Logements occupés avec changement de locataires

L'augmentation du loyer lors d'un changement de locataires est bien documentée. Au Québec, le loyer moyen a augmenté de 3,62 % entre octobre 2021 et octobre 2022 pour les logements dont les locataires n'ont pas changé, comparativement à une augmentation de 13,22 % durant la même période pour les logements qui ont changé de locataires. Cette différence met en évidence le fait que des propriétaires de logements locatifs profitent de la fin d'un bail pour hausser le loyer à un niveau dépassant les hausses recommandées par le TAL, et que les locataires acceptent ces augmentations face à un manque d'options abordables. Les données colligées annuellement par le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec sur le prix des logements disponibles, qui sont systématiquement plus élevées que celles de la SCHL, confortent aussi cette hypothèse.

#### 4.1.4.3 Logements inoccupés

Un logement inoccupé est défini comme un logement disponible pour la location, ce qui inclut les logements ayant été libérés par leurs locataires, ainsi que les logements neufs n'ayant jamais été occupés. Contrairement aux logements occupés, les loyers des logements inoccupés entrent dans le marché au prix voulu, alors que les loyers des logements neufs ne sont présentement pas assujettis aux règles d'augmentation des loyers dans les cinq premières années. Le tableau 2 montre que les loyers médians généralement disponibles sur le marché entre 2019 et 2022 sont significativement plus élevés pour les logements inoccupés que pour les logements occupés.

**Tableau 2 - Loyer médian des logements locatifs à Longueuil**

	2019	2020	2021	2022
<b>Loyer médian occupé<sup>15</sup></b>	768 \$	800 \$	835 \$	950 \$
<b>Loyer médian inoccupé<sup>16</sup></b>	775 \$	880 \$	1 170 \$	1 287 \$

L'augmentation des loyers de nouveaux logements disponibles sur le marché est encore plus prononcée entre 2022 et 2023. Le tableau 3 a été produit à partir d'une recherche partielle sur les sites de Kijiji et de Logis Québec en septembre 2023.

**Tableau 3 - Coût moyen des logements locatifs à Longueuil en 2023**

	Chambre	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et plus	Médiane
<b>Loyer médian<sup>17</sup></b>	750 \$	850 \$	1 495 \$	1 600 \$	1 825 \$	2 250 \$	<b>1 680 \$</b>

15 CMM, Observatoire Grand Montréal, section Grand Montréal. Source de la CMM : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, 2019, 2020, 2021 et 2022.

16 CMM, Observatoire Grand Montréal, section Grand Montréal. Source de la CMM : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs*, 2019, 2020, 2021 et 2022.

17 Kijiji et Logis Québec.

## 4.1.5 Seuils d'abordabilité

Afin de démontrer les seuils d'abordabilité pour les locataires selon certaines situations de vie, trois scénarios ont été calculés avec la définition de la SCHL d'un logement abordable, soit un logement dont le loyer mensuel est égal ou inférieur à 30 % du revenu brut du ménage qui l'habite<sup>18</sup>. Pour le calcul des scénarios suivants, des frais de logement de 100 \$ par mois ont été ajoutés afin de représenter les coûts d'électricité et de chauffage s'ajoutant en moyenne au loyer des locataires.

### 4.1.5.1 Locataires habitant dans un logement occupé

Avec le loyer médian de 950 \$ par mois en 2022, un ménage doit avoir un revenu brut de 42 000 \$ pour que ce logement soit considéré comme abordable. À Longueuil, 27 % des ménages ont un revenu inférieur à 45 000 \$<sup>19</sup>.

### 4.1.5.2 Locataires qui font face à une éviction

Avec le loyer médian d'un logement inoccupé de 1287\$, un ménage doit avoir un revenu brut de 47 016 \$ pour que ce logement soit considéré comme abordable. Avec cette augmentation entre locataires, 32 % des ménages de la ville, qui ont un revenu brut inférieur à 50 000 \$, ne peuvent considérer ce logement abordable.

### 4.1.5.3 Locataires qui se cherchent un logement neuf

Avec un loyer médian de 1 680 \$ par mois en septembre 2023, un ménage doit minimalement gagner un revenu brut de 71 200 \$ pour que ce logement soit considéré comme abordable. Or, 49 % des ménages de Longueuil ont un revenu inférieur à 70 000 \$. Ainsi, alors que les logements occupés ne sont pas abordables pour 27 % des ménages longueuillois, les nouveaux logements sur le marché traditionnel ne sont pas abordables pour la moitié des citoyennes et citoyens de la ville.

## 4.1.6 Logements nécessitant des réparations majeures et logements insalubres

Les logements nécessitant des réparations majeures constituent une donnée importante pour démontrer la qualité du parc de logements existant. Malheureusement, une portion importante des logements locatifs requiert des réparations majeures (7,6 % des logements locatifs en 2021<sup>20</sup> – tableau 4), selon les déclarations des ménages occupants au dernier recensement canadien. Il s'agit d'un taux qui reste assez stable dans le temps puisqu'il varie de 6,9 % à 8,9 % depuis 2001, représentant environ 4 100 logements qui nécessitent des travaux importants. Il ne faut pas oublier que ces logements sont souvent habités par des ménages ayant moins de ressources pour se loger dans des logements plus convenables.

**Tableau 4 – Logements locatifs nécessitant des réparations majeures**

2001	2006	2011	2016	2021
6,9 %	8,9 %	8,6 %	8,1 %	7,6 %

18 SCHL, *À propos du logement abordable au Canada*. Repéré au <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada>.

19 Statistique Canada, *Recensement de la population*, 2021.

20 Statistique Canada, *Recensement de la population*, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021. Traitement : CMM.

Une distinction doit être faite entre les logements nécessitant des réparations majeures et les logements insalubres. L'insalubrité est un concept complexe où chaque situation doit être analysée en considérant plusieurs facteurs. Selon le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) : « La notion d'insalubrité renvoie d'abord à la présence de conditions ou d'indicateurs reconnus comme pouvant potentiellement porter atteinte à la santé des occupants s'ils ne sont pas corrigés<sup>21</sup>. » Les facteurs liés aux individus incluent le mode de vie du locataire, l'entretien du logement par le locataire et le propriétaire, et l'état mental et physique. Les facteurs liés au logement portent surtout sur les conditions de base du logement et son emplacement, tandis que les facteurs sociaux et environnementaux concernent la disponibilité et l'accessibilité des ressources ainsi que l'accès aux services de santé. La complexité de ces facteurs renforce l'importance de recueillir de bonnes données afin d'avoir une caractérisation complète et détaillée de la situation d'insalubrité.

Depuis quelques années, la Ville de Longueuil a lancé certaines initiatives afin d'être proactive. Un comité multidisciplinaire en matière d'insalubrité de la Ville de Longueuil (formé en 2020) et une escouade de salubrité ont été formés.

Le comité multidisciplinaire en matière d'insalubrité regroupe l'ensemble des actrices et acteurs œuvrant dans ce domaine d'intervention (comités de logement, santé publique, groupes communautaires, police, protection incendies, inspection municipale, etc.). La concertation a permis de bien comprendre les rôles de chacun des intervenants et de définir un processus complémentaire à la procédure d'inspection des logements insalubres. Cet exercice a permis de traiter les situations problématiques plus efficacement, d'offrir un service d'accompagnement à la population, et de permettre d'informer et de rassurer les citoyennes et citoyens de leurs droits et de leurs responsabilités.

En juillet 2022, une escouade de salubrité – comprenant deux nouveaux inspecteurs à la réglementation – a été ajoutée. L'équipe est responsable dans l'immédiat de traiter les dossiers déjà ouverts, comme les plaintes et les signalements (figure 2). À plus long terme, cette équipe pourra agir en prévention en effectuant des inspections complètes de certains bâtiments problématiques, et ainsi réduire les délais de prise en charge et de traitement. La Ville de Longueuil prévoit des formations – actuellement en développement – portant sur les différents types d'insalubrité et sur l'interaction avec les propriétaires ou les locataires difficiles. De plus, elle travaille à développer de nouveaux outils et un processus d'inspection qui visent la prévention des situations d'insalubrité.

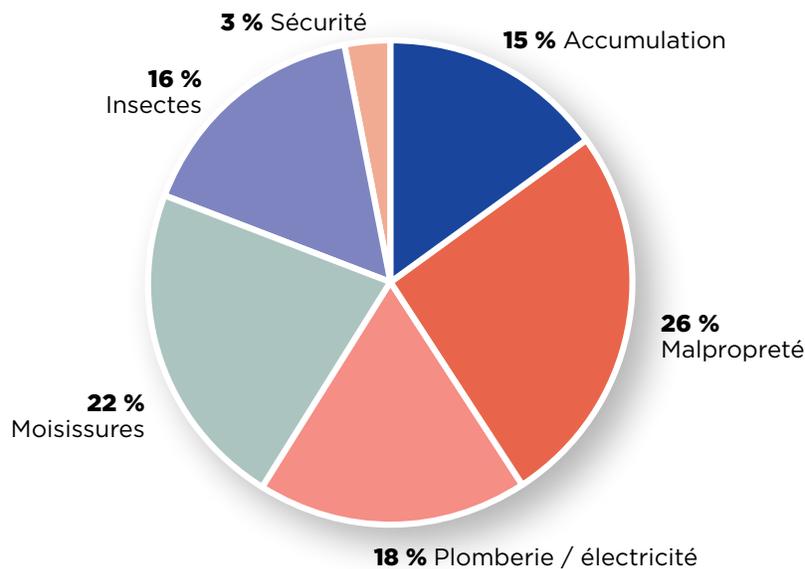
Ces initiatives ont permis de constater que les problèmes de salubrité sont bien présents à Longueuil. Par exemple, entre la fin de 2022 et 2023, plus de 1 233 plaintes ont été enregistrées. Parmi les indicateurs reconnus par le MSSS ainsi que par les parties prenantes du milieu, la Ville de Longueuil a observé les situations suivantes<sup>22</sup> :

---

21 MSSS, 2001. Citation repérée au <https://www.inspq.qc.ca/qualite-de-l-air-et-salubrite-intervenir-ensemble-dans-l-habitation-au-quebec/qualite-de-l-air-et-salubrite/insalubrite/principaux-indicateurs-d-insalubrite>.

22 Base de données de la Ville sur les plaintes enregistrées.

**Figure 2 - Types d'interventions de l'escouade de salubrité**



Dans la plupart des lieux inspectés, la présence de plusieurs indicateurs à des degrés différents a été observée. Toutefois, certains lieux visités ne comptent qu'un seul indicateur, comme dans le cas des punaises de lit ou de la présence de vermines. Ce dernier point est particulièrement vrai dans certaines typologies de bâtiments, comme les conciergeries.

## 4.2 Déséquilibre entre l'offre et la demande

Les besoins croissants augmentent la demande pour le logement locatif, notamment dans le contexte actuel où les trajectoires résidentielles de plusieurs ménages se retrouvent bloquées faute d'options répondant à leurs besoins. Malgré une demande croissante pour ce type de logement, la capacité d'accueil du territoire de la ville en matière de zonage et d'espace favorable au redéveloppement est suffisante pour remplir ces besoins en nouveaux logements. Ainsi, la cause principale du déséquilibre est plutôt une offre insuffisante, alimentée par trois tendances : le rythme insuffisant de mises en chantier ; l'érosion de l'offre abordable existante ; et la location de courte durée ou à des fins récréotouristiques. La section suivante débute en présentant les tendances démographiques qui accentuent la demande pour le logement locatif, et détaille davantage ces trois tendances qui contribuent à une offre insuffisante.

### 4.2.1 Besoins croissants qui augmentent la demande pour le logement locatif

En 2021, la Ville de Longueuil avait atteint le seuil de **254 483 personnes**, constituant 113 085 ménages<sup>23</sup>, ce qui en fait la cinquième<sup>24</sup> ville en importance du Québec. Selon les dernières projections démographiques réalisées pour la Ville, l'évolution anticipée du nombre de ménages à court terme

<sup>23</sup> CMM, Observatoire Grand Montréal, section Grand Montréal. Source de la CMM : Statistique Canada, *Recensement de la population*, 2021.

<sup>24</sup> Institut de la statistique du Québec, *Estimations de la population des municipalités de 25 000 habitants et plus, Québec, 1<sup>er</sup> juillet 2001 à 2022*. Repéré au <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/estimations-de-la-population-des-municipalites-de-25-000-habitants-et-plus>.

(2021-2026) est de 12 410 ménages et à moyen terme (2026-2041) de 10 306 ménages, totalisant 22 716 ménages supplémentaires entre 2023 et 2041<sup>25</sup>. Ces nouveaux ménages s'ajoutent au déficit actuel de logements. Il est toutefois important de noter que ces projections démographiques sont certainement sous-estimées, considérant qu'elles ne tiennent compte que des seuils d'immigration permanente établis par les gouvernements et non de l'immigration temporaire non planifiée, pourtant en forte croissance.

Suivant les tendances démographiques du Québec, l'évolution des types de ménages a également un effet à la hausse sur la demande, particulièrement pour le logement locatif qui accueille déjà 48 % des ménages de la ville<sup>26</sup>. Ces tendances incluent le vieillissement de la population, la croissance soutenue par l'accroissement migratoire, ainsi que l'augmentation des ménages à une personne (soit les catégories de ménages dont la capacité de payer le loyer est généralement le plus faible). À Longueuil, de 2001 à 2021, la proportion des ménages à une personne a augmenté de 7 points de pourcentage, soit de 29 % à 36 %, représentant 40 735 ménages<sup>27</sup>. La réduction de la taille des ménages ajoute donc de la pression sur la demande de logements locatifs en augmentant le nombre de logements nécessaire par citoyen.

## 4.2.2 Offre insuffisante

### 4.2.2.1 Diminution des mises en chantier

Le rythme insuffisant des mises en chantier est l'un des facteurs les plus importants affectant l'offre insuffisante. Au Québec, après avoir atteint une période de construction de logements record (2017-2021), il y a eu une forte diminution des mises en chantier en 2022, notamment en raison de la conjoncture économique mondiale (figure 3). En 2023, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) anticipe une baisse de 30 %, le plus fort recul depuis 1995<sup>28</sup>. Au cours des deux prochaines années, à mesure que les taux hypothécaires diminueront et que l'économie reprendra de la vigueur, le rythme des mises en chantier devrait recommencer à augmenter<sup>29</sup>.

Le rythme de construction avant la baisse de mises en chantier des dernières années n'était déjà pas suffisant pour répondre à la demande croissante de logements. Selon une étude menée par le Groupe Altus pour la Chambre de commerce du Montréal métropolitain<sup>30</sup>, il faudrait ajouter 49 080 logements sur le territoire de l'agglomération de Longueuil d'ici 2041 pour rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande à un taux d'inoccupation de 3 %. Pour la Ville de Longueuil, cela correspond à la construction d'environ 30 000 logements d'ici 2041<sup>31</sup>, soit une augmentation de 30 % par rapport à la moyenne des mises en chantier depuis 10 ans; sans actions concrètes pour stimuler les mises en chantier, cette hausse sera très difficile à atteindre dans le contexte économique actuel.

---

25 Groupe BC2, Agglomération de Longueuil - *Étude démographique, rapport final*, 2022.

26 Statistique Canada, Recensement de la population, 2021.

27 Statistique Canada, *Profil du recensement, Recensement de la population de 2021 - Tableau de profil*. Repéré au <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/details/page.cfm?Lang=F&SearchText=Longueuil&DGUIDlist=2021A00052458227&GENDERlist=1,2,3&STATISTIClist=1&HEADERlist=0>.

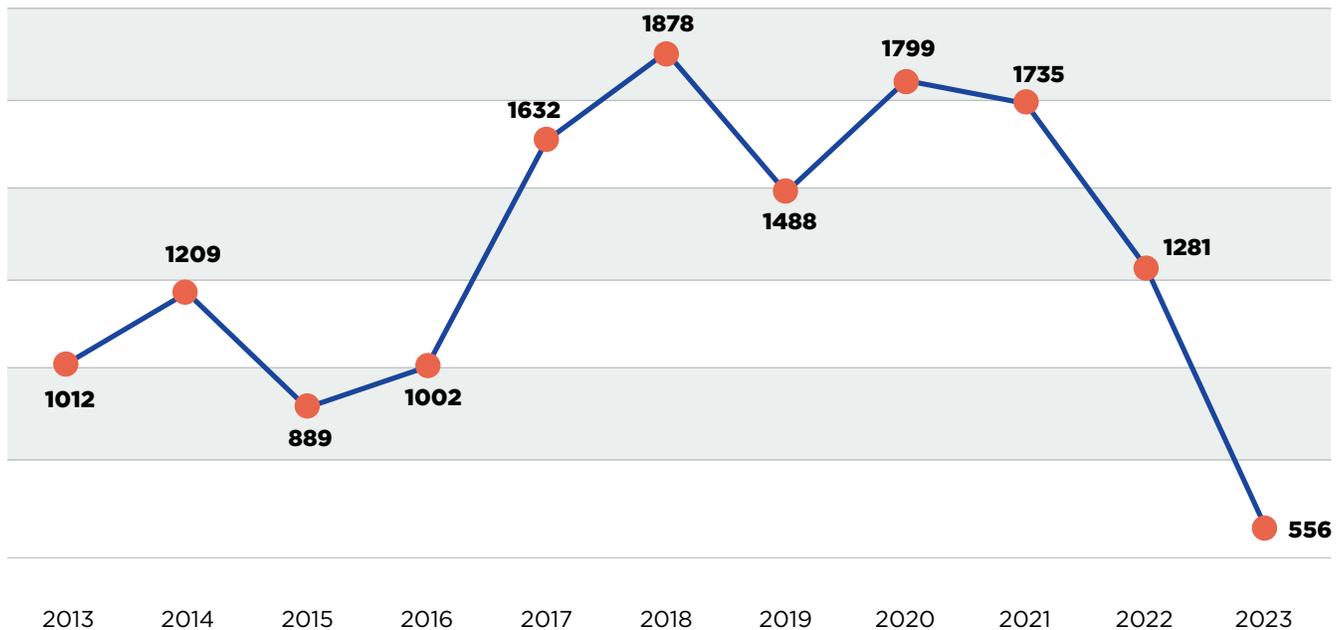
28 APCHQ, *Construction et rénovation résidentielles au Québec : l'APCHQ revoit ses prévisions à la baisse pour 2023 et 2024, 2023*. Repéré au <https://www.apchq.com/publications/communiqués-de-lapchq/construction-et-renovation-residentielles-au-quebec-lapchq-revoit-ses-previsions-a-la-baisse-pour-2023-et-2024>.

29 SCHL, *Perspectives du marché de l'habitation*, 2023, p. 58.

30 CCMM. *Bâtir plus, plus vite et mieux*. Repéré au [https://www.ccmm.ca/-/media/Files/News/Studies/2023/Etude-CCMM\\_Habitation.pdf?&la=fr](https://www.ccmm.ca/-/media/Files/News/Studies/2023/Etude-CCMM_Habitation.pdf?&la=fr).

31 Selon les données de la CMM, la Ville de Longueuil accueille 60 % de la population de l'agglomération.

**Figure 3 – Nombre de logements selon permis délivrés par la Ville de Longueuil (2013-2023)<sup>32</sup>**



Suivant les tendances métropolitaines, le logement locatif est devenu le mode d'occupation le plus construit. En effet, dans la région de Montréal, le logement locatif représentait – en 2021 – 63,4 % des mises en chantier comparativement à 23,8 % pour les copropriétés<sup>33</sup>.

Ces deux tendances sont observables à Longueuil. Le tableau 5 démontre une proportion plus importante de logements locatifs construits comparativement aux logements en copropriété, ainsi qu'une baisse importante des mises en chantier.

**Tableau 5 – Construction de logements selon le mode d'occupation**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Logements en copropriété</b>	405	354	433	411	179	498
<b>Logements locatifs</b>	1 029	1 341	780	1 058	1 343	614

#### 4.2.2.2 Augmentation des coûts de construction

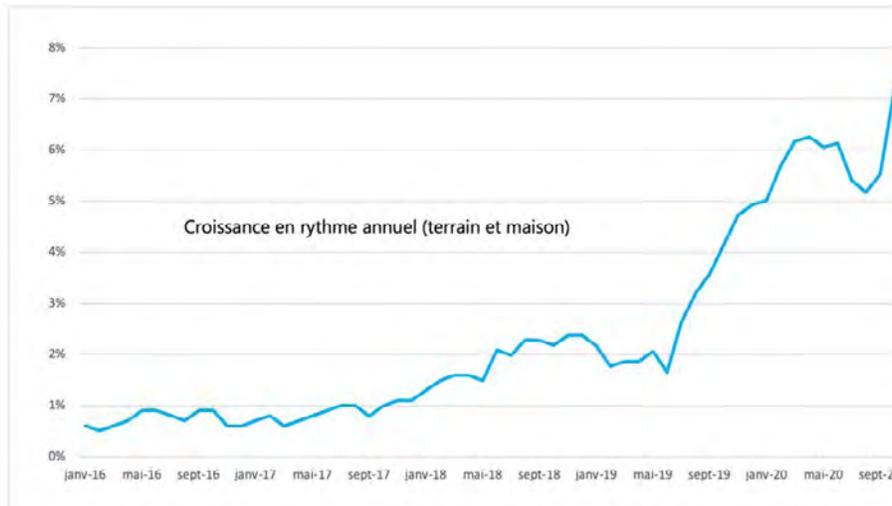
Dans une perspective d'aménagement durable et responsable du territoire, la Ville de Longueuil s'est engagée à freiner l'étalement urbain ainsi qu'à protéger ses milieux naturels, hydriques et agricoles. Le développement de nouveaux logements pour satisfaire à la demande croissante doit se réaliser à l'intérieur du périmètre urbain municipal, en densifiant les secteurs déjà construits, mais sous-utilisés. La Ville évalue que le potentiel de ces secteurs sous-utilisés est suffisant pour accueillir l'offre de logements nécessaire à répondre à la demande, tout en favorisant une saine intégration dans le cadre bâti existant.

<sup>32</sup> Données de la CMM combinées aux données de la Ville de Longueuil.

<sup>33</sup> SCHL, *Rapport sur l'offre de logements*, 2023.

Toutefois, ce changement de paradigme implique une hausse de certains coûts de construction pour plusieurs raisons : la rareté de terrains, les travaux de démolition et les exigences grandissantes de la Ville pour assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti existant. À ces éléments s'ajoutent l'augmentation des coûts des matériaux de construction, le manque de main-d'œuvre ainsi que les taux d'intérêt croissants. L'ensemble de ces coûts additionnels s'est traduit par un bond de 51 % de l'indice des prix à la construction résidentielle au Canada depuis 2021<sup>34</sup>. Dans la figure 4, il est démontré qu'il y a une augmentation des coûts de construction au Québec depuis 2016<sup>35</sup>.

**Figure 4 - Indice des prix des logements neufs, province de Québec<sup>36</sup>**



#### 4.2.2.3 Alourdissement de la réglementation

La Ville de Longueuil peut toutefois agir sur un facteur lié à l'offre, soit l'allègement des démarches par rapport au développement. La réglementation d'urbanisme actuelle, qui a été élaborée par couches successives, varie considérablement d'un arrondissement à l'autre (il s'agit d'un héritage des fusions municipales). Au cours des dernières années, la réglementation s'est également grandement complexifiée, particulièrement dans les cas suivants : demandes de permis discrétionnaires pour une meilleure insertion des nouveaux bâtiments; modifications des façades dans les quartiers anciens de la ville; protection des bâtiments patrimoniaux et de la canopée urbaine. À ces modifications réglementaires se sont ajoutées de nouvelles normes d'aménagement imposées par le gouvernement du Québec. L'ensemble de ces modifications cumulées n'est pas sans répercussions sur les coûts de développement.

La complexification des permis et des processus s'est répercutée par une augmentation des frais exigés pour l'analyse des dossiers, en raison de l'effort et du temps de traitement qui se sont alourdis. Les coûts associés à la réalisation d'un projet de construction de logements ont ainsi grandement augmenté à Longueuil. De façon générale, il y a une augmentation de 50 % des frais de l'ensemble des demandes

34 RBC, *Point clé : la flambée des coûts de construction nuira aux ambitions du Canada en matière de construction résidentielle*. Repéré au <https://leadershipavise.rbc.com/point-cle-la-flambee-des-couts-de-construction-nuira-aux-ambitions-du-canada-en-matiere-de-construction-residentielle>.

35 Québec habitation, *Prix des logements neufs : plus forte hausse en dix-sept ans*. Repéré au <https://www.quebechabitation.ca/actualites/prix-des-logements-neufs-plus-forte-hausse-en-dix-sept-ans>.

36 Québec habitation, *Prix des logements neufs : plus forte hausse en dix-sept ans*. Repéré au <https://www.quebechabitation.ca/actualites/prix-des-logements-neufs-plus-forte-hausse-en-dix-sept-ans>.

entre 2020 et 2023<sup>37</sup>. Lorsque l'on additionne l'ensemble des frais associés à un permis de construction (comme le raccordement aux infrastructures municipales, l'ouverture de l'entrée charretière, le coût du permis, les frais des demandes discrétionnaires, la garantie bancaire imposée, le permis de lotissement, les frais associés à la coupe d'arbres et les bacs à matières résiduelles), on constate une augmentation importante qui varie selon la typologie des bâtiments.

Les frais associés aux demandes ne constituent pas le seul impact à l'alourdissement de la réglementation d'urbanisme. L'augmentation des dossiers discrétionnaires pour encadrer l'insertion de nouveaux bâtiments dans les secteurs déjà construits a inévitablement des répercussions sur les délais de traitement. En 2023, il faut attendre en moyenne 24 semaines pour la délivrance d'un permis de construction d'immeuble résidentiel (voir tableau 6).

**Tableau 6 - Temps total moyen requis pour délivrer un permis de construction**

Année	N <sup>bre</sup> de jours ouvrables	N <sup>bre</sup> de semaines
2020	54	11
2021	78	16
2022	121	24
2023	118	24

Les délais pour l'obtention d'un permis de construction sont importants pour un développeur immobilier, puisqu'il doit investir des sommes d'argent afin de soutenir le projet temporairement durant la préparation et l'élaboration du projet sans connaître l'issue de la démarche. La littérature démontre que les frais associés au développement peuvent coûter – par tranche de trois mois – entre 2 600 \$ et 3 300 \$ en coûts additionnels par unité de logement<sup>38</sup>. Lorsque ce délai dépasse une période de six mois, ce montant peut même représenter jusqu'à 20 000 \$<sup>39</sup> par unité de logement.

Il est difficile de déterminer avec précision quel est le délai idéal de traitement d'une demande de permis puisque cette demande est tributaire de plusieurs facteurs qui peuvent complexifier ces demandes, notamment lorsque le projet déposé est dérogoratoire aux règlements d'urbanisme en vigueur. Toutefois, les villes peuvent certainement accorder une attention particulière aux délais d'attente avant qu'une demande soit analysée par ses urbanistes.

#### 4.2.2.4 Érosion de l'offre abordable existante

L'indicateur des besoins impérieux en matière d'habitation ainsi que celui des seuils d'abordabilité identifiés pour Longueuil ont permis de constater que les logements disponibles sur le marché privé ne répondent pas aux besoins d'une part importante de ménages longueuillois, soit au moins 25 % d'entre eux. Avec 4 666 de logements à but non lucratif<sup>40</sup> représentant environ 4,2 % du parc immobilier de la Ville, l'offre de logements à but non lucratif de Longueuil est bien en deçà de la demande.

37 Calcul avec les données de la Ville.

38 Altus Group Economic Consulting, *Municipal Benchmarking Study – Greater Toronto Area, 2nd Edition*, 2022, p. 51. Repéré au <https://www.bildgta.ca/wp-content/uploads/2022/09/Municipal-Benchmarking-Study-2022.pdf>.

39 Altus Group Economic Consulting, *Municipal Benchmarking Study – Greater Toronto Area, 2nd Edition*, 2022, p. 51. Repéré au <https://www.bildgta.ca/wp-content/uploads/2022/09/Municipal-Benchmarking-Study-2022.pdf>.

40 Bases de données de la Ville de Longueuil, de l'OHL, de la FECHAM et de la SOLIDES.

Actuellement, le rythme de croissance de l'offre de logements à but non lucratif ne suffit pas à la croissance des besoins. Environ 5 000 logements subventionnés<sup>41</sup> ont été ajoutés dans le grand Montréal entre 2016 et 2020<sup>42</sup>. À ce rythme, il faudrait environ 190 ans pour offrir un logement subventionné aux ménages ayant un revenu résiduel négatif<sup>43</sup>.

Sur le marché privé, l'indicateur du seuil d'abordabilité a démontré que les logements existants occupés étaient les logements les plus abordables. Rappelons que pour un ménage avec un revenu inférieur à 30 000 \$, le seuil d'abordabilité est un loyer de 750 \$. Or, selon la méthodologie développée par Steve Pomeroy, professeur à l'Université McMaster en Ontario, la région métropolitaine de Montréal a vu disparaître, entre 2016 et 2021, 89 625 logements au loyer de moins de 750 \$, soit 39 % de son parc immobilier total<sup>44</sup>. Il observe par ailleurs que depuis 2015, à l'échelle du Canada, « pour chaque nouvelle unité abordable construite à un coût important, 15 unités abordables privées existantes sont perdues<sup>45</sup> ». En appliquant la même méthodologie à la région métropolitaine de Montréal, il est estimé que pour chaque unité à but non lucratif construite, environ 17 unités abordables privées existantes ont été perdues entre 2016 et 2021. Rappelons que ces unités abordables pour les ménages les plus défavorisés « disparaissent » lorsque leur loyer est augmenté au-delà de ce seuil, ou lors d'un changement de locataires, d'une rénovation majeure, d'un changement de vocation ou d'une démolition.

Si le même rapport d'érosion est appliqué à l'échelle de la Ville de Longueuil, ce sont environ 6 650 logements au loyer de moins de 750 \$ qui auraient été perdus entre 2016 et 2021.

#### **4.2.2.5 Location de courte durée ou à des fins récréotouristiques**

La location de courte durée ou à des fins récréotouristiques (ex. : Airbnb) a également une répercussion sur une offre insuffisante en retirant des unités locatives du marché. Au Québec, la province a adopté en 2022 la Loi sur l'hébergement touristique qui vient encadrer ces types de location. Il faut d'abord distinguer les deux catégories d'établissement d'hébergement touristique : une résidence principale et un hébergement touristique. Une résidence principale est la résidence où une personne physique demeure de façon habituelle. À Longueuil, en cohérence avec la loi québécoise, cette catégorie est autorisée sur l'ensemble du territoire conditionnellement à son enregistrement à la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ). Un établissement touristique est un établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement est offerte en location à des touristes contre rémunération pour une période n'excédant pas 31 jours<sup>46</sup>. À Longueuil, cette catégorie est uniquement autorisée dans certains secteurs commerciaux ou mixtes, et généralement prohibée dans les zones résidentielles.

---

41 Soit un logement social ou un logement bénéficiant d'un programme de supplément au loyer.

42 Centraide du Grand Montréal, *Base de faits et indicateurs sur le logement*, 2023, p. 17. Repéré au <https://medias.centraide.org/Docs/Base-de-faits-et-indicateurs-sur-le-logement.pdf>.

43 Centraide du Grand Montréal, *Base de faits et indicateurs sur le logement*, 2023, p. 18. Repéré au <https://medias.centraide.org/Docs/Base-de-faits-et-indicateurs-sur-le-logement.pdf>.

44 Données : Statistique Canada. Analyse : Steve Pomeroy, 2023.

45 Steve Pomeroy, *Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy*, 2020. Repéré au <https://www.focus-consult.com/why-canada-needs-a-non-market-rental-acquisition-strategy>.

46 Loi sur l'hébergement touristique, chapitre H-1.01.



En septembre 2023, de nouvelles modifications sont entrées en vigueur, qui viennent resserrer de façon significative les exigences pour louer les hébergements touristiques pour une courte durée. Ces hébergements doivent dorénavant obtenir un numéro d'enregistrement des institutions autorisées, comme la CITQ. Ces numéros doivent être affichés sur les annonces sur les différentes plateformes en ligne. De plus, les modifications prévoient des amendes jusqu'à 100 000 \$ pour les plateformes qui affichent des annonces sans numéro d'enregistrement<sup>47</sup>.

Peu de données sont disponibles pour bien démontrer l'effet de la location à court terme à Longueuil. Cela dit, avec une recherche rapide<sup>48</sup> sur la plateforme Airbnb, on retrouve plus de 1 000 logements entiers qui sont disponibles à louer sur le territoire de la ville.

---

47 Loi sur l'hébergement touristique, chapitre H-1.01.

48 Recherche effectuée le 10 novembre 2023.



# 5

## Axes d'intervention

### 5.1 AXE 1 : Augmenter l'offre de logements

La section précédente a permis d'identifier les racines de la crise de l'habitation actuelle, soit le déficit d'offre par rapport à la demande croissante. En réponse à cet enjeu majeur, la Ville s'engage à stimuler le développement rapide et important d'une offre diversifiée de logements sur son territoire, à faciliter et à accélérer leur sortie de terre, ainsi qu'à offrir les conditions nécessaires à la réduction de certains coûts de réalisation des projets. À long terme, le rééquilibrage entre l'offre et la demande permettra de mettre fin au cycle de dégradation de l'abordabilité actuellement vécue.

#### 5.1.1 Orientations et objectifs d'intervention

##### 5.1.1.1 Orientation 1 : Réduire les freins et les obstacles à la construction résidentielle

Plusieurs de ces interventions s'inscrivent dans la grande démarche de refonte des règlements d'urbanisme actuellement en cours à la Ville de Longueuil. En plus de simplifier et d'uniformiser les règlements d'urbanisme entre ses trois arrondissements, cette refonte permettra d'offrir davantage de prévisibilité aux promoteurs quant aux caractéristiques des immeubles résidentiels qu'il sera permis de construire, tout en assurant leur intégration harmonieuse dans le cadre bâti existant. Les exigences seront alors connues dès les premières étapes des démarches d'un projet résidentiel, évitant ainsi les allers-retours et les délais imprévus. La refonte réglementaire est en effet accompagnée d'un projet pilote visant à définir les critères d'implantation et d'intégration adaptés aux différents paysages longueuillois en vue d'une densification douce et différenciée.

N°	Objectif	Horizon de réalisation*
1	Définir un processus d'approbation accéléré pour les projets d'habitation structurants locatifs à but non lucratif et/ou situés à proximité des principaux axes de transport collectif.	Court terme
2	Simplifier et harmoniser les règlements d'urbanisme pour accroître la prévisibilité d'approbation des projets de construction.	Court terme
3	Alléger certaines exigences réglementaires ayant une forte incidence sur les coûts de construction et de réalisation (ex. : exigences minimales de stationnement, conversion d'immeubles commerciaux en immeubles résidentiels, etc.).	Court terme
4	Encourager et faciliter la construction de modèles d'habitation innovants visant à répondre aux besoins émergents et diversifiés des ménages (ex. : unités d'habitation accessoires détachées, subdivision de maisons, cohabitats, etc.).	Moyen terme

\*Court terme : 0-2 ans    Moyen terme : 3-4 ans    Long terme : 5 ans

### 5.1.1.2 Orientation 2 : Stimuler le développement immobilier

Il a été démontré que le rythme de mises en chantier observées dans les dernières années à Longueuil est insuffisant pour répondre à la demande croissante et aux besoins variés de logements. La Ville s'engage ainsi à stimuler le développement résidentiel et la requalification des secteurs stratégiques et sous-utilisés de son territoire, notamment ses grands centres commerciaux et les secteurs à proximité des axes de transport collectif.

N°	Objectif	Horizon de réalisation
5	Évaluer les outils potentiels au soutien à la construction de certains types de logements (ex. : prêts, crédits de taxe, etc.).	Moyen terme
6	Bonifier la densité autorisée de plein droit dans les secteurs à proximité des principaux axes de transport collectif.	Court terme
7	Instaurer des mesures incitatives au (re)développement des sites sous-occupés ou vacants (ex. : taxation, approche proactive auprès des propriétaires de centres commerciaux, etc.).	Moyen terme

### 5.1.1.3 Orientation 3 : Définir et communiquer une vision claire et cohérente du développement

Il est essentiel pour la Ville de Longueuil que la bonification accélérée et substantielle de logements sur le territoire s'intègre adéquatement avec le milieu bâti existant, et qu'elle soit cohérente avec les grandes orientations d'aménagement du territoire visant à créer des milieux de vie actifs, résilients et inclusifs. Afin d'offrir davantage de prévisibilité aux citoyennes et citoyens ainsi qu'aux promoteurs, la Ville s'engage à mieux définir et communiquer les balises d'aménagements spécifiques à chaque sous-secteur de son territoire.

N°	Objectif	Horizon de réalisation
8	Développer de façon concertée un cadre d'intégration pour une densification douce et adaptée aux quartiers existants (projet pilote Sommet de l'habitation).	Court terme
9	Bonifier la densité (zonage incitatif) dans certains secteurs stratégiques selon des critères préétablis et prévisibles.	Court terme
10	Faciliter l'accès aux données ouvertes de la Ville (ex. : données sociodémographiques, données sur l'habitation, données techniques, réglementation applicable, terrains disponibles, etc.).	Court terme
11	Mettre en valeur et faire connaître les projets d'habitation novateurs sur le territoire.	Moyen terme

## 5.2 AXE 2 : Protéger l'abordabilité existante

La conjoncture actuelle – avec des taux d'intérêt ainsi que des coûts de construction et de terrains élevés – fait en sorte que les nouveaux logements construits ne sont pas « naturellement abordables » dans l'immédiat, peu importe s'ils sont construits par l'industrie privée ou communautaire. La bonification de l'offre visée par l'axe 1 permettra le rééquilibrage avec la demande, mais ne permettra pas de freiner l'érosion de l'abordabilité du parc locatif existant tant que cet équilibre n'est pas atteint.

Dans ce contexte, la mise hors marché des logements existants est un élément crucial pour les protéger des effets du marché déséquilibré. À long terme, l'acquisition de logements est une stratégie structurante : la croissance du parc de logements à but non lucratif permettra la constitution d'une équité financière importante, laquelle pourra être utilisée par les promoteurs communautaires pour propulser de nouveaux projets, pérennisant leurs actions dans l'écosystème de l'habitation<sup>49</sup>. Les coûts d'acquisition sont moindres que les coûts de construction neuve<sup>50</sup>, ce qui permet de « créer » plutôt que construire du logement hors marché beaucoup plus rapidement.

Un programme d'acquisition, avec une variété de mesures stratégiques et financières, est donc envisagé pour encourager cette mise hors marché avec l'objectif de soutenir l'achat de logements locatifs multifamiliaux existants afin de préserver leur caractère abordable ou de les transformer en logements abordables pérennes<sup>51</sup>. Un tel programme sur le plan municipal s'intègre dans les tendances internationales. Plusieurs pays – comme les États-Unis, la France, la Suède et la Finlande – ont intégré des programmes d'acquisition dans leurs politiques nationales de logement qui ont permis de préserver l'abordabilité de centaines de milliers de logements au cours des dernières décennies. C'est seulement en 2020, avec l'adoption de l'Initiative pour la création rapide de logements qui a permis l'acquisition de propriétés non résidentielles aux fins de logement, que le Canada et le Québec manifestent une

49 Housing Assessment Resource Tools (HART), *Acquisitions pour du logement abordable : créer une offre hors marché et préserver l'accessibilité*, 2023. Repéré au [https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/08/HART-Acquisition-Report\\_FR.pdf](https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/08/HART-Acquisition-Report_FR.pdf).

50 Charles Wilkins et collab., *Comparing the Life-Cycle Costs of New Construction and Acquisition-Rehab of Affordable Multifamily Rental Housing*, 2015. Repéré au <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2014.1003141>.

51 Assemblée nationale du Québec, *Projet de loi no 49 – Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives*, 2021. Repéré au <https://canlii.ca/t/g194>.

nouvelle ouverture aux acquisitions<sup>52</sup>. En développant une stratégie de mise hors marché du logement sur le plan municipal, la Ville de Longueuil démontre un leadership dans la préservation du parc locatif abordable existant basé sur l'innovation sociale.

Ce deuxième axe vise également la protection du parc de logements locatifs existant par des mesures qui préviennent la location de longue durée, les conversions d'unités locatives en copropriétés et les évictions forcées.

## 5.2.1 Orientations et objectifs d'intervention

### 5.2.1.1 Orientation 1 : Soutenir la mise hors marché des logements abordables existants

Les interventions identifiées dans cette section sont guidées par l'objectif de la Ville d'accueillir, à terme, 20 % de logements à but non lucratif, destinés aux ménages longueuillois pour qui les logements disponibles sur le marché privé ne répondent pas aux besoins. La stratégie d'actions ci-après vise donc à soutenir les développeurs sociaux, communautaires et à but non lucratif dans leurs démarches d'acquisition de logements existants, en réduisant leurs obstacles réglementaires et financiers. Rappelons que ces interventions s'inscrivent dans le cadre des pouvoirs actuels des municipalités et qu'elles évolueront en fonction des potentielles modifications législatives.

N°	Objectif	Horizon de réalisation
12	Instaurer un mécanisme de repérage des mises en vente d'immeubles locatifs et de déclaration volontaire d'intérêt pour une mise hors marché.	Court terme
13	Appliquer un droit de préemption afin d'acheter en priorité certains immeubles et terrains dans les secteurs à risque de spéculation.	Moyen terme
14	Se doter d'un fonds pour l'acquisition temporaire des immeubles et des terrains préemptés par la Ville, en vue de leur revente au secteur à but non lucratif.	Moyen terme
15	Définir une stratégie de soutien financier aux projets de mise hors marché (ex. : cadre d'admissibilité des organismes, typologie du projet, seuils d'abordabilité, etc.).	Moyen terme
16	Explorer des sources de financement d'initiatives et de contributions novatrices visant à financer la stratégie de préservation de l'abordabilité.	Long terme
17	Appuyer et travailler de façon concertée avec l'Office d'habitation de Longueuil dans ses projets d'acquisition et de développement.	Court terme

### 5.2.1.2 Orientation 2 : Prévenir la perte de l'usage locatif longue durée

Il a été démontré qu'un nombre important de logements abordables existants sur le marché privé disparaissent chaque année en raison d'un changement de vocation, ou de l'éviction de locataires nécessaire pour la réalisation de travaux majeurs ou de démolition. La Ville de Longueuil souhaite mieux encadrer ces mesures dans un contexte de déficit déjà important d'une offre de logements abordables sur son territoire.

<sup>52</sup> Housing Assessment Resource Tools (HART), *Acquisitions pour du logement abordable : créer une offre hors marché et préserver l'accessibilité*, 2023. Repéré au [https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/08/HART-Acquisition-Report\\_FR.pdf](https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2023/08/HART-Acquisition-Report_FR.pdf).

N°	Objectif	Horizon de réalisation
18	Encadrer l'octroi de permis pour travaux majeurs nécessitant la relocalisation des ménages (ex. : subdivisions, rénovations majeures, etc.).	Moyen terme
19	Améliorer l'encadrement de l'hébergement touristique commercial.	Long terme
20	Resserrer les conditions et les critères où la conversion d'unités locatives en copropriétés est autorisée.	Court terme

## 5.3 AXE 3 : Assurer l'accès à un logement de qualité

Comme il a été démontré précédemment, la Ville de Longueuil a un parc locatif vieillissant et doit agir pour assurer sa qualité. Dans le contexte d'un marché déséquilibré, plus de ménages sont contraints d'accepter des conditions de logement inadéquates.

Le maintien en bon état des logements existants vise à éviter l'éviction de ménages qui ne pourraient se trouver un nouveau logement abordable sur le marché actuel. Il vise également à rendre minimalement sécuritaires les logements informels qui se créent et qui visent les populations les plus vulnérables, sous forme de maisons de chambre ou à l'intérieur des motels.

### 5.3.1 Orientations et objectifs d'intervention

#### 5.3.1.1 Orientation 1 : Favoriser le maintien en bon état des logements locatifs

La Ville de Longueuil souhaite entamer une étude afin d'approfondir ses connaissances de la problématique de l'insalubrité dans les logements locatifs qui touchera les points suivants : les raisons du dépérissement, les types de problématiques de logements sondés, et l'efficacité de ses processus administratifs. Cette étude viendra compléter les outils et les mécanismes déjà en place, tels que le comité multidisciplinaire en matière d'insalubrité (formé en 2020) et l'escouade en salubrité (constituée en 2022).

No	Objectif	Horizon de réalisation
21	Adopter un règlement d'entretien impliquant des mesures coercitives contre les pratiques de négligence et de détérioration accélérée.	Moyen terme
22	Développer un partenariat avec les organismes du territoire afin de mieux déceler les problématiques de salubrité des logements.	Court terme
23	Améliorer la connaissance des typologies de bâtiments locatifs et de leurs propriétaires afin d'identifier les immeubles à risque de détérioration et d'insalubrité, et de les inspecter proactivement.	Moyen terme
24	Orienter l'octroi des programmes gouvernementaux de subvention à la rénovation et à l'entretien des logements locatifs.	Moyen terme

### 5.3.1.2 Orientation 2 : Soutenir les ménages en difficulté

Les indicateurs de l'état actuel de l'habitation à Longueuil ont démontré que de plus en plus de ménages longueuillois éprouvent de la difficulté à se trouver un logement répondant à leurs besoins. La Ville de Longueuil reconnaît ainsi l'importance d'apporter un soutien à l'ensemble des ménages afin de leur assurer l'accès à un logement sain et sécuritaire. Cet objectif est porté par plusieurs partenaires de la Ville et s'inscrit au cœur de plusieurs politiques, plans d'action et services en cours ou en développement, notamment le Plan d'action municipal de lutte à l'itinérance 2024-2026, le Plan d'action à l'égard des personnes handicapées 2022-2023, le Plan d'action pour contrer le racisme et la discrimination et pour favoriser l'inclusion 2024-2026, ainsi que le Plan d'action municipalité amie des aînés (MADA) 2024-2026.

No	Objectif	Horizon de réalisation
25	Évaluer - en concertation avec les groupes partenaires - les outils d'aide aux ménages à la recherche de logements adaptés à leurs besoins.	Moyen terme
26	Établir un portrait des logements transitoires ou informels (maisons de chambre, motels) et de leurs occupants en vue de les soutenir.	Court terme

# 6

## Mise en œuvre de la stratégie

Cette stratégie constitue une première étape dans la mission à long terme visant à rétablir et assurer une offre de logements récurrente, abordable et de qualité pour l'ensemble des ménages longueuillois. Elle se veut un plan qui évoluera et sera adapté en fonction des nouvelles lois et pouvoirs et des nouveaux défis à relever. C'est pourquoi il est essentiel d'exercer en permanence des activités de surveillance des besoins en logements et de l'offre de logements à Longueuil.

Les lignes directrices tracées par cette stratégie se traduiront par des outils concrets de mise en œuvre déployés dans l'année à venir par plusieurs directions de la Ville. Son suivi est toutefois confié à la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme qui élaborera un rapport sur l'évolution de la mise en œuvre de la stratégie par année. Des indicateurs reliés aux objectifs poursuivis seront élaborés et permettront d'illustrer l'état d'avancement de la réalisation de la Stratégie d'habitation.



# 7

## Bibliographie

ALTUS GROUP. *Municipal Benchmarking Study – Greater Toronto Area*, 2022, 102 p.

---

APCHQ. *Construction et rénovation résidentielles au Québec : l'APCHQ revoit ses prévisions à la baisse pour 2023 et 2024*, 2023..

---

ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC. *Projet de loi no 49 – Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives*, 2021.

---

AVISEO. *Le logement locatif au Québec – Proposition pour une offre de logements de qualité, diversifiée et présentée sur tout le territoire du Québec*, 2023, 135 p.

---

AVISEO. *Impacts économiques et sociaux des investissements en logements sociaux*, 2023, 46 p.

---

BORDELEAU, Stéphane. *Une augmentation de 10 % du prix des loyers à prévoir cette année à Montréal*, Radio-Canada, 28 avril 2023.

---

BOUTET, Éric, et Pascale FORTIN. *Projection de développement 2061 et impacts sur les infrastructures en eau*, Ville de Longueuil, présentation, 18 octobre 2022, 34 p.

---

COALITION DES ORGANISMES DE L'AGGLOMÉRATION DE LONGUEUIL POUR LE DROIT AU LOGEMENT. *Conditions de vie et d'habitation de 1 000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil – L'urgence d'agir!*, 2020, 52 p.

---

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Pour une municipalité inclusive – Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre en logement social, abordable ou familial*, Montréal, 2020, 20 p.

---

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Les grands indicateurs du marché locatif pour les cinq secteurs de la CMM*, mai 2021, 12 p.

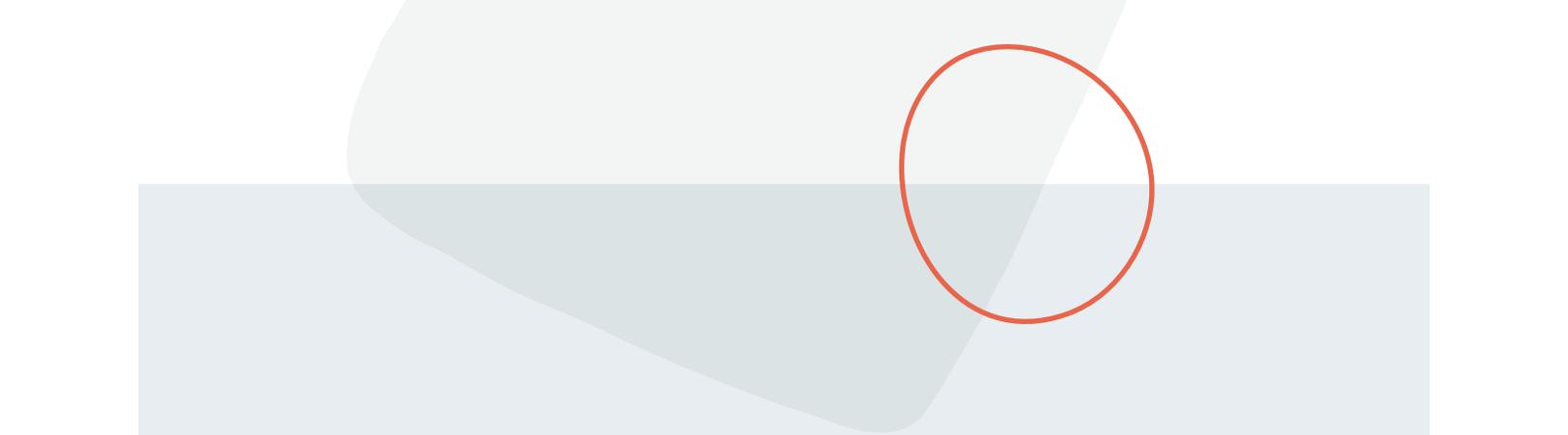
---

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Observatoire Grand Montréal, section Grand Montréal*. Traitement statistique en utilisant principalement les données des recensements de Statistique Canada.

---

CENTRAIDE DU GRAND MONTRÉAL. *Base de faits et indicateurs sur le logement*, 2023, 28 p.

---



CHAMBRE DE COMMERCE DU MONTRÉAL MÉTROPOLITAIN. Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation, 2023, 107 p.

---

FRASER, Elizabeth, et collab. Acquisition and preservation of affordable rental housing in Canada, 2022, 77 p.

---

GABARRE, Manuel. La financiarisation du logement : le paysage international, juin 2022, 56 p.

---

GROUPE BC2. Agglomération de Longueuil – Étude démographique, rapport final, 2022, 122 p.

---

Housing Assessment Resource Tools (HART). Acquisitions pour du logement abordable : créer une offre hors marché et préserver l'accessibilité, Université de Colombie-Britannique, 2023, 50 p.

---

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC. Principaux indicateurs d'insalubrité, 2023.

---

POMEROY, Steve. Why Canada needs a non-market rental acquisition strategy, mai 2020.

---

QUÉBEC HABITATION. Prix des logements neufs : plus forte hausse en dix-sept ans, novembre 2020.

---

SCHUÉ, Romain, et Aude GARACHON. Délais kafkaïens pour rénover à Montréal, Radio-Canada, 18 octobre 2021.

---

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). Perspectives du marché de l'habitation – Montréal, printemps 2023, 86 p.

---

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (SCHL). Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs, 26 janvier 2023.

---

VIVRE EN VILLE. Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation, 2022, 64 p.

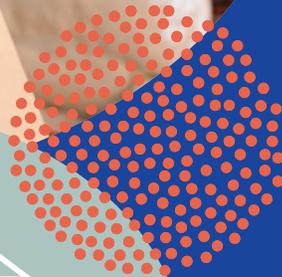
---

VIVRE EN VILLE, ARPENT ET UTILE. Laboratoire pour l'abordabilité du bâti.

---

WILKINS, Charles, et collab. Comparing the Life-Cycle Costs of New Construction and Acquisition-Rehab of Affordable Multifamily Rental Housing, Housing Policy Debate, vol. 25, no 4, mai 2015, p. 684-714.

---



longueuil