

Mise à jour sur la cible de logements hors marché à Namur–Hippodrome

La cible de 50 % est maintenue, mais la priorité sociale de l'Hippodrome doit être garantie

Montréal, le 3 août 2026 — Le jeudi 30 juillet dernier, la Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges publiait un communiqué exprimant ses préoccupations devant la possibilité que la cible de logements hors marché dans le secteur Namur–Hippodrome soit réduite à seulement 20 % ou 30 %.

À la lumière d'une mise à jour transmise par [la mairesse elle-même et ajoutée à l'article du journaliste Olivier Robichaud](#), rédacteur en chef de *Métro*, la CDC de Côte-des-Neiges souhaite apporter certaines précisions et mettre à jour sa position.

Consulter notre communiqué du 30 juillet 2026 : [Communiqué 30-07-2026](#)

Selon cette mise à jour, le seuil de 20 % à 30 % évoqué dans les premières déclarations de la mairesse constituerait un minimum par projet, et non une nouvelle cible pour l'ensemble du secteur. La mairesse confirme également que la cible globale de 50 % de logements hors marché à Namur–Hippodrome demeure inchangée.

Nous accueillons positivement cette clarification et sommes heureux de constater que la mairesse réaffirme cette ambition. Dans un contexte de crise du logement, le maintien d'une cible élevée de logements protégés contre la spéculation est essentiel.

Cette clarification permet toutefois de rappeler la distinction entre la cible de 50 % applicable à l'ensemble du secteur Namur–Hippodrome et la vocation particulière du terrain public de l'Hippodrome. Pour la communauté de Côte-des-Neiges, ce terrain doit être développé entièrement hors marché et demeurer durablement à l'abri de la spéculation.

Le hors marché désigne d'abord la propriété et la mission

Avant de discuter des pourcentages annoncés, il importe de distinguer le caractère hors marché d'un projet du niveau de loyer demandé pour chacune de ses unités. Un projet est hors marché lorsqu'il est détenu par une entité dont la mission n'est pas de générer un rendement pour des investisseurs privés. Il peut s'agir d'un organisme sans but lucratif, d'une coopérative d'habitation, d'un office public d'habitation ou d'une autre structure assurant une propriété pérenne et non spéculative.

Un projet peut donc être entièrement hors marché tout en comprenant une variété de loyers. Un même immeuble peut accueillir des logements bénéficiant d'un supplément au loyer, des logements sociaux et communautaires, des logements abordables ainsi que des logements à loyer intermédiaire.

Cette mixité existe déjà dans plusieurs projets sociaux et communautaires. Lorsque l'ensemble de l'immeuble appartient à une entité non spéculative, toutes ses unités demeurent hors marché, même si elles ne présentent pas toutes le même niveau d'abordabilité au moment de leur livraison. Cette approche vise à assurer leur viabilité financière, leur entretien et leur pérennité, tout en permettant la création d'un milieu de vie accueillant des ménages aux réalités économiques diverses.

Cette mixité ne remet pas en cause le caractère hors marché des projets lorsque les immeubles sont détenus par des OBNL, des coopératives, des offices d'habitation ou d'autres entités à vocation non spéculative. Elle fait déjà partie du cadre de développement envisagé par les partenaires.

L'enjeu n'est donc pas d'opposer la mixité à la vocation sociale de l'Hippodrome. Il est plutôt de s'assurer que cette mixité ne se réalise pas au détriment des ménages à faible et à modeste revenu. La recherche de viabilité doit demeurer compatible avec une forte présence de logements sociaux et communautaires, un nombre important de suppléments au loyer et une accessibilité réelle pour les ménages des premier, deuxième et troisième quintiles.

Des loyers intermédiaires relativement élevés au moment de la construction peuvent ainsi devenir plus abordables comparativement au marché privé au fil des années. Cette perspective ne doit cependant pas servir à justifier des loyers qui seraient aujourd'hui inaccessibles à une grande partie des ménages de Côte-des-Neiges.

La question fondamentale n'est donc pas seulement de savoir combien de logements seront qualifiés de hors marché. Il faut également déterminer qui possédera les immeubles, comment les loyers évolueront et quels ménages pourront réellement y habiter.

Une cible de 20 % à 30 % : une proposition qui manque la cible et demeure loin des ambitions portées pour l'Hippodrome

La signification exacte du seuil minimal de 20 % à 30 % évoqué pour chaque projet demeure à préciser. Ce pourcentage désigne-t-il la part des logements détenus hors marché, ou plutôt la proportion de logements sociaux, communautaires ou immédiatement abordables à l'intérieur de projets pouvant être entièrement non spéculatifs? Dans les deux cas, une cible de 20 % à 30 % demeure insuffisante pour le terrain public de l'Hippodrome. La communauté porte plutôt l'ambition que l'ensemble du site soit développé par des OBNL, des coopératives, des offices d'habitation ou d'autres entités à vocation non spéculative, tout en garantissant une proportion importante de logements réellement accessibles aux ménages à faible et à modeste revenu.

La mixité des loyers et la viabilité financière sont déjà intégrées aux projets communautaires actuellement envisagés. Elles ne devraient donc pas servir à justifier une cible sociale réduite. Un projet peut être entièrement hors marché sans être suffisamment abordable au moment de son ouverture. Le mode de propriété doit ainsi être accompagné d'une répartition des loyers qui répond aux besoins réels de la population. Le logement hors marché, le logement social, le logement communautaire, le logement abordable et le logement intermédiaire ne sont pas des notions interchangeables : les engagements publics doivent préciser à la fois qui détiendra les immeubles, quels loyers seront exigés et quels ménages seront réellement desservis.

La vision développée par la communauté propose que le terrain public de l'Hippodrome soit développé à **100 % hors marché et hors spéculation**, sans développement privé traditionnel proposant des logements aux prix du marché et recherchant un rendement pour des investisseurs. Dans cette perspective, **64 % du terrain devrait être consacré au logement social et communautaire, afin d'y réaliser un minimum de 4 800 unités**, tandis que les autres parties du site demeureraient également protégées contre la spéculation et pourraient accueillir d'autres formes de logements locatifs ou de propriété abordable.

La communauté propose également la mise en place d'une fiducie d'utilité sociale pour assurer la détention collective du terrain et protéger durablement sa vocation. Cet outil permettrait de maintenir le sol à l'abri de la spéculation, tout en confiant le développement et la gestion des immeubles à des OBNL, des coopératives, des offices d'habitation ou d'autres partenaires à mission sociale.

Plus de la moitié des logements devrait prioritairement répondre aux besoins des ménages des premier et deuxième quintiles de revenu, notamment grâce à une présence importante de suppléments au loyer. Les autres parties du terrain, également développées hors marché, pourraient desservir les ménages du troisième quintile au moyen de logements locatifs abordables et de modèles d'accès à la propriété durablement protégés contre la spéculation.

Cette vision ne vise pas un milieu de vie réservé à une seule catégorie de revenus. Elle cherche plutôt à accorder une véritable priorité aux ménages à faible revenu, tout en offrant des options durables aux ménages à revenu modeste et en maintenant l'ensemble du terrain à l'abri de la spéculation. Issue d'un travail approfondi de la communauté de Côte-des-Neiges, elle sera présentée plus en détail afin d'en expliquer les objectifs, les modes de propriété et la répartition proposée du terrain.

Les loyers intermédiaires à 150 % demeurent préoccupants

Les paramètres actuels de financement du gouvernement du Québec et de la Société d'habitation du Québec accordent une place croissante aux loyers intermédiaires dans les projets sociaux et abordables.

Dans certains montages, ces loyers peuvent atteindre jusqu'à 150 % du loyer médian de référence. Ils ne sont pas nécessairement désignés comme des logements abordables au même titre que les logements sociaux, mais plutôt comme des logements intermédiaires contribuant à l'équilibre financier des projets.

Au moment de leur livraison, ces loyers peuvent toutefois être supérieurs au loyer médian et très éloignés de la capacité financière d'une grande partie de la population de Côte-des-Neiges. Il demeure préoccupant de voir ces loyers occuper une place croissante, y compris dans de grands projets de logement social et communautaire.

L'abordabilité ne doit pas être définie uniquement par comparaison avec le marché. Elle doit être évaluée en fonction du revenu des ménages et de l'effort financier qui leur est demandé.

Poursuivre le travail avec le GalopH et la Ville

La CDC de Côte-des-Neiges et ses partenaires du milieu poursuivent son travail avec le GalopH, la Ville et l'arrondissement afin de préciser les modes de propriété, les niveaux de loyers et les ménages qui seront desservis sur le terrain de l'Hippodrome.

La question centrale demeure la suivante : au-delà des pourcentages annoncés, à qui les logements seront-ils réellement accessibles?

Pour la communauté de Côte-des-Neiges, le terrain public de l'Hippodrome doit prioritairement répondre aux besoins des ménages des premier et deuxième quintiles, tout en offrant des options réellement abordables aux ménages du troisième quintile. Il doit notamment desservir les familles, les personnes seules, les aîné-es, les nouveaux et nouvelles arrivant-es et les personnes vivant différentes formes de précarité.

Nous saluons le maintien de la cible de 50 % de logements hors marché dans l'ensemble du secteur. Nous continuerons de défendre un Hippodrome entièrement hors marché et hors spéculation, protégé par des mécanismes de propriété collective et réellement accessible à la population.

Le maintien de la cible est une première étape. La propriété collective, la protection durable du terrain et l'accessibilité réelle des loyers seront les véritables tests.

Renseignements médias

Mohammad-Afaaq Mansoor
Chargé de projet Namur-Hippodrome
Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges
namurhippodrome@conseilcdn.qc.ca
438-499-4319
conseilcdn.qc.ca/nh-cdn.ca