

Richard Bergeron, chroniqueur urbain  
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

## Subvention de 57 M\$ pour le logement

Chronique du 26 janvier 2021

Jeudi dernier (21 janvier) les gouvernements du Québec et d'Ottawa ont annoncé le versement de 56,8 M\$ à la Ville de Montréal afin de construire 12 projets totalisant **263 unités de logement** sur son territoire.

Cette subvention s'inscrit dans le cadre de l'**Initiative pour la création rapide de logements** (ICRL) du gouvernement canadien visant prioritairement les populations itinérantes, en vertu de l'approche **Logement d'abord** (Living first) à laquelle j'ai déjà consacré une chronique (20 août 2020). L'ICRL est dotée à hauteur de 1 milliard de dollars et vise la construction de 3 000 logements au pays.

Le volet québécois de l'ICRL s'inscrit lui-même dans le cadre de la nouvelle **Entente Canada-Québec** intervenue début octobre dernier dotée d'un budget de **3,7 G\$, sur 10 ans** (2018-2028), et prévoyant notamment la construction de **2 800 à 4 000** logements.

### Clarification du vocabulaire

Le communiqué de presse conjoint des deux gouvernements est titré : *Près de 57 M\$ pour 12 projets de **logements abordables** à Montréal.*

Le 6 octobre dernier, l'article de Radio-Canada (signé Hugo Prévost) était pour sa part titré : *Ottawa et Québec investissent 3,7 milliards sur 10 ans pour le **logement social**.*

Comme chacun le sait désormais, la stratégie d'inclusion<sup>1</sup> de la Ville de Montréal (20-20-20) parle de **logement social, communautaire, abordable et familial**.

Que signifie chacun de ces qualificatifs, qu'est-ce qui les distingue les uns des autres ?

### Logement social :

- Terminologie la plus spontanément utilisée parce que la plus ancienne, correspondant à l'ère de la construction des HLM ou équivalents, de 1958 à 1992 ;
- La construction des logements est **financée à 100 % par l'État**, lesquels sont ensuite **gérés à ses frais** par l'un de ses mandataires (OMHM à Montréal) ;
- Tous les occupants assument un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus ;
- Puisque la majorité si ce n'est la totalité de ces derniers vit de paiements de transferts, ils sont en fait **logés par l'État** ;
- Il y a donc équivalence entre **logement social** et **logement public**.

---

<sup>1</sup> (1) Ville de Montréal, *Règlement pour une métropole mixte*, 2019. (2) Ville de Montréal, *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*, lequel a été définitivement adopté par le conseil municipal d'hier, 25 janvier 2021 (Item 44.02 du la séance du Conseil) et entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> avril prochain (2021). Je reviendrai prochainement sur les conséquences néfastes, à mon avis, attendues dudit règlement.

## Logement communautaire :

- Terminologie correspondant aux projets construits et gérés par des **Coopératives d'habitation** ou des **Organisme à but non lucratif (OBNL)**, qui ont graduellement pris le relais des HLM à partir de la seconde moitié des années 1970 ;
- Les programmes gouvernementaux subventionnent le développement des projets, puis une proportion variable des coûts de financement à long terme, dont l'essentiel fait l'objet d'un **emprunt hypothécaire auprès d'une institution financière privée** :
  - Il suit que les déboursés assumés par les gouvernements ne représentent qu'une fraction des coûts de projet ;
  - Ce qui permet de construire nettement plus de logements à partir d'un volume donné de disponibilités financières.
- Une proportion, généralement 25 % ou 50 %, des occupants bénéficient d'une subvention limitant leur loyer à 25 % de leurs revenus ;
- Les autres paient un loyer se situant au début à peu près à la moyenne du marché local, mais pour un logement neuf, lequel, les années passant, tendra à décrocher de plus en plus des prix de marché ;
- Bref, quand on parle d'un **projet de logements communautaires** :
  - **Communautaire** parce que le projet est issu de la communauté et placé sous sa responsabilité, par le biais d'une Coopérative ou d'un OBNL ;
  - Il comporte pratiquement toujours un **volet social**, correspondant aux bénéficiaires d'un coût de logement plafonné à 25 % de leurs revenus ;
  - Pour les autres, il a l'avantage d'être d'entrée de jeu **abordable**, puis de l'être de plus en plus à mesure que les années passent.

## Logement abordable :

Nous venons de voir ce qui définit l'abordabilité : **un prix de vente ou un loyer fixés à la moyenne du marché local ou un peu plus bas que celui-ci.**

En l'occurrence, au centre-ville, la stratégie d'inclusion de la Ville prévoit, à titre d'exemple, pour un logement de 2 chambres:

- Un prix de vente maximal de 325 000 \$ s'il s'agit d'une acquisition;
- Un loyer maximal de 1 440 \$ s'il s'agit d'une location.

La particularité du règlement d'inclusion de Montréal est que **ce sont les promoteurs privés qui doivent jouer le rôle que l'État joue dans le cas des projets communautaires**, à savoir:

- Assumer la différence entre les coûts de production et les plafonds de prix de vente ou de location ;
- Ce manque à gagner, pour les promoteurs, est refilé aux autres acquéreurs ou locataires du projet, qui doivent assumer les surcoûts conséquents.

## Logement familial :

Un logement familial doit comporter au moins 3 chambres et être d'une superficie minimale de 86 m<sup>2</sup> au centre-ville, 96 m<sup>2</sup> ailleurs sur le territoire montréalais.

## Retour sur les 57 M\$ annoncés jeudi dernier

Maintenant que l'on y voit un peu plus clair, quels types de logements seront vraisemblablement construits avec l'enveloppe annoncée la semaine dernière ?

- Le nombre de logements est connu, soit 263 ;
- Si l'on divise 56,8 M\$ par ce nombre, on obtient un investissement fédéral et provincial moyen par logement de 216 000 \$ ;
- Si besoin est, la Ville de Montréal pourra ajouter sa propre contribution financière d'accompagnement.

La question devient donc : quel type de logements peut-on aujourd'hui construire, à Montréal, pour un investissement compris entre 216 000 \$ et, disons, 225 000 \$ ?

- Réponse évidente : des micro-logements s'adressant principalement aux personnes itinérantes.
- Réponse d'autant plus évidente que le communiqué de presse conjoint Québec-Canada précise que Québec s'est engagé pour 20 ans à financer le supplément au loyer permettant de réduire les loyers des bénéficiaires à 25 % de leurs revenus.
- Bref, l'annonce a porté sur un **projet de logement social / public pur**.

Ce qui m'amuse, c'est de constater la réticence des deux paliers de gouvernement à appeler un chat un chat :

- Ils utilisent le vocable le plus « soft » du genre qui soit, **ABORDABLE** ;
- Alors qu'ils lancent l'initiative la plus « hard » de ce même genre, **SOCIAL**.

Moi, je ne savais pas qu'il était devenu **délicat** pour nos gouvernements de parler de logement **SOCIAL / PUBLIC** :

- Craignent-ils que les contribuables en concluent au retour de l'ère des HLM ?

## Conclusion

Si le programme 2017 de Projet Montréal parlait bien de 20 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables, il ne mentionnait aucun chiffre précis. L'objectif de 12 000 logements en 4 ans, soit 6 000 de chaque type, est apparu verbalement durant la campagne électorale. J'aurai l'occasion d'y revenir.

En fait, le seul chiffre apparaissant à ce programme concernait les itinérants :

*« Assurer la réalisation d'un minimum de 300 nouvelles unités par année pour répondre aux besoins de personnes en situation d'itinérance ou à risque d'itinérance.....»*

Projet Montréal, programme 2017, point 2.3, non paginé.

On comprend qu'en année électorale, cette annonce de 263 logements est bienvenue :

- 263, pour qui lit un peu vite, c'est proche de l'engagement de 300.

À ceci près que :

- 1) Il s'agissait d'un engagement **ANNUEL**, correspondant à 1 200 logements sur les 4 années du mandat 2018-2021 ;
- 2) Partagés en 12 projets qui rencontreront chacun leur lot de difficultés, il y a fort à parier que la réalisation des 300 logements s'échelonnera sur 3 à 5 ans, si bien que le tout dernier pourra n'être livré qu'à l'aube de l'élection de 2025.

Précautions langagières chez les uns, flou entre engagements et réalité chez les autres... ainsi va la politique en cette troisième décennie du XXI<sup>e</sup> siècle.

**N'empêche que ces 263 logements SOCIAUX destinés aux itinérants constituent une très bonne nouvelle.**