

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

Pour une stratégie d'inclusion d'échelle métropolitaine

Chronique du 16 novembre 2021

La problématique du logement occupe une large place depuis au moins deux ans, qu'il s'agisse de sa rareté, de son abordabilité, pour les locataires autant que pour les accédants à la propriété, ou encore sous l'angle des besoins impérieux des plus démunis. Ce ne fut par conséquent pas une surprise que le logement ait pris tant de place dans la toute récente campagne électorale municipale.

J'ai critiqué sévèrement les engagements chiffrés pris par les deux principaux partis politiques montréalais, que je persiste à considérer déraisonnables. Il n'empêche que pour l'ensemble du monde municipal, le logement s'impose comme **l'enjeu de l'heure**.

J'aborde aujourd'hui un premier volet de cet enjeu, celui du logement social et communautaire. Je ne cache pas que mon point de départ est ma crainte que la stratégie dite 20-20-20 de l'administration Plante ne modifie les conditions concurrentielles entre Montréal et le reste de la région métropolitaine au niveau des mises en chantier futures.

En 2017, le gouvernement du Québec a octroyé à toutes les municipalités le pouvoir de mettre en œuvre une stratégie de logements sociaux. À ce jour, seule Montréal s'en est prévalu. J'appuie sans réserve l'idée qu'une telle stratégie soit le plus rapidement possible adoptée par toutes les municipalités de la Communauté métropolitaine de Montréal.

L'actuelle iniquité

On trouvera en page suivante trois tableaux qui illustrent combien l'effort en matière d'offres de logements sociaux et communautaires est inégalement réparti :

- À Montréal même, les arrondissements les plus centraux et anciens accueillent six fois et demie plus de tels logements que les arrondissements excentrés;
- Quant aux villes liées, leur contribution est globalement faible, et même nulle pour cinq d'entre elles;
- Si l'on passe à l'échelle métropolitaine, on constate de façon similaire un gradient décroissant de l'effort suivant l'éloignement par rapport au centre, la Couronne Nord offrant 6 fois moins de logements sociaux et communautaires que Montréal (indices 29, par rapport à 174);
- Déjà à ce niveau, on constate que l'offre de logements sociaux et communautaires serait une spécificité de la Ville de Montréal, tout particulièrement de ses quartiers centraux et anciens, puisque celle-ci concentre plus des trois quarts des unités;
- Cette sorte de « spécialisation » de Montréal, et particulièrement du centre-ville, est encore plus flagrante dans le cas des ressources d'hébergement d'urgence, qui y sont concentrées dans une proportion de 80 %.

Répartition des logements sociaux et communautaires dans l'Agglomération de Montréal

	Logements occupés		Logements sociaux et communautaires
	N	N	Proportion
	a	b	c = b / a
Ville de Montréal	779 805	60 071	7,7%
Les 5 arrondissements qui ont le plus de logements sociaux (Sud-Ouest, Ville-Marie, MHM, Rosemont-PP, CDN-NDG)	305 965	35 592	11,6%
Les 5 arrondissements qui ont le moins de logements sociaux (Île-Bizard, Outremont, Saint-Léonard, Anjou, Saint-Laurent)	103 215	1 865	1,8%
Villes liées	90 570	2 086	2,3%
Les 5 villes liées qui ont le plus de logements sociaux (Côte-Saint-Luc, DDO, Dorval, Montréal-Est, Pointe-Claire)	53 205	1 763	3,3%
Les 5 villes liées qui ont le moins de logements sociaux (Baie-d'Urfé, Hampstead, Mtl-Ouest, Kirkland, Senneville)	12 680	0	0,0%
Agglomération de Montréal	870 375	62 157	7,1%

Source : Ville de Montréal, Service de l'habitation, Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal, 31 décembre 2019.

Répartition de la population et des logements sociaux et communautaires au sein de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en 2012

	Population a	Logements S & C b	Indice c = (b / a) * 100
Agglomération de Montréal	50,7%	79,9%	158
Ville de Montréal	44,4%	77,3%	174
Villes liées	6,3%	2,6%	42
Longueuil	10,7%	6,7%	63
Laval	10,8%	4,8%	45
Couronne Nord	14,8%	4,3%	29
Couronne Sud	13,0%	4,2%	32
Total CMM	100,0%	100,0%	100

Source : CMM, Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020

Répartition de la population et des nuitées en ressources d'hébergement d'urgence (RHU) en grande région montréalaise (GRM) en 2013

	Population a	Nuitées b	Indice c = (b / a) * 100
Agglomération de Montréal	36,4%	79,6%	219
Laval	8,9%	1,0%	12
Montérégie	32,0%	12,0%	37
Laurentides & Lanaudière	22,8%	7,4%	32
Total GRM	100,0%	100,0%	100

Source : CMM, Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020

L'élargissement de la stratégie d'inclusion à la CMM

Le cœur de Montréal n'a pas vocation à accueillir de façon disproportionnée toutes les misères de la grande collectivité métropolitaine, voire du Québec :

- Chacun doit faire sa juste part;
- Il suit que le premier motif à l'élargissement de la stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables à l'ensemble de la CMM est celui de l'équité;
- Automatiquement, la question des conditions concurrentielles au niveau des mises en chantier entre Montréal et le reste de la région métropolitaine s'évanouirait.

Mais encore, comment s'y prendre ?

Le second tableau montre que Laval et Longueuil occupent une position intermédiaire au niveau de l'offre de logements sociaux et communautaires. En ajoutant Montréal, on constate que ces trois villes concentrent :

- 72 % de la population de la CMM, 68 % de celle de la RMR-Montréal;
- 92 % des logements sociaux et communautaires de la CMM.

La récente élection a porté à la mairie deux nouvelles figures jeunes et progressistes qui pourraient aisément devenir de puissants alliés de la mairesse **Valérie Plante**, présidente d'office de la CMM :

- **Catherine Fournier** âgée de 29 ans à Longueuil;
- **Stéphane Boyer** âgé de 33 ans à Laval.

Longueuil et Laval vivent des problématiques de « ville-centre » similaires à celles traditionnellement associées à la seule Montréal. Raison de plus pour que l'élargissement de la stratégie d'inclusion à la CMM prenne appui sur ce **trio de choc**.

Reste qu'il faudra convaincre quelques 70 autres municipalités de la CMM d'embarquer, et même 90 autres si la CMM était élargie à la Région métropolitaine (RMR), ce qui serait à mes yeux essentiel. Notre **trio de choc** aurait à cet égard toute la force et la légitimité requises pour convaincre le premier ministre **François Legault** d'intervenir :

- Outre l'autorité naturelle et le pouvoir de persuasion que tous lui reconnaissent, son intervention et celle de plusieurs de ses ministres seront essentielles dans le cadre de la révision amorcée de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** afin de mieux garantir le développement durable des municipalités du Québec, en plus d'être un *sine qua non* en ce qui concerne l'élargissement du territoire de la CMM à celui de la RMR.

Une fois le principe acquis, cet élargissement pourrait être graduellement mis en oeuvre sur une période d'une dizaine d'années, genre 5 % - 5% au terme des 5 premières années, et 10 % - 10 % au terme de 10 ans :

- Étant donné que tous contribueraient désormais, Montréal réduirait graduellement ses propres cibles, faisant définitivement disparaître toute distorsion de marché imputable à la stratégie d'inclusion.

Le mot de la fin

Ce qui vient d'être décrit est très sommaire :

- Le diable se cache dans les détails, comme chacun sait;
- Le travail à accomplir est indéniablement gigantesque;
- Mais si tous ceux qui sont directement concernés s'engagent de bonne foi et y consacrent les efforts nécessaires, je n'ai pas de doute que l'on peut y arriver.

Cela dit, n'allez pas croire que l'élargissement de la stratégie d'inclusion à l'ensemble de la CMM / RMR va tout régler :

- En tant que composante des politiques redistributrices de l'État, le logement social et communautaires dépend d'abord des sommes qui y sont consacrées par les gouvernements de Québec et d'Ottawa;
- À cet égard, le rôle des municipalités est et doit en demeurer un d'accompagnement.

Enfin, il faudra aussi s'attaquer à l'autre problème consubstantiel au logement social et communautaire, à savoir l'extrême complexité et par conséquent la durée excessive des processus de réalisation des projets.