

Logement à Montréal : une île, une ville, une crise

Céline Séguin

Le premier juillet s'annonce chaud... C'est du moins ce que craint le FRAPRU – le Front d'action populaire pour le réaménagement urbain – qui, à moins de trois mois de la date fatidique, a déjà dénombré près de 500 personnes et familles sans-logis au Québec. Incapables de dénicher un logement malgré d'intensives recherches, ces ménages, selon l'organisme, se sont vu forcés de cohabiter avec des parents ou des amis, tandis que certains n'ont eu d'autre choix que de se tourner vers des maisons d'hébergement destinées habituellement aux itinérants ou aux victimes de violence conjugale.

Cette situation déplorable caractériserait surtout (mais pas uniquement) la région métropolitaine de Montréal où le taux de logements inoccupés a atteint un creux historique de 0,6 % (selon les données de la Société canadienne d'hypothèque et de logement). Quelles sont les causes de cette crise du logement? Quels groupes y sont le plus vulnérables? Et surtout, quelles solutions envisager? Pour en discuter, le *Journal* a rencontré Winnie Frohn et Richard Morin, professeurs au Département d'études urbaines et touristiques.

Une crise prévisible

Il semble que la pénurie de logement résulte d'une combinaison de plusieurs facteurs. «En période de croissance économique, les jeunes qui trouvent du travail quittent la famille et cela entraîne une hausse de la demande de logement» d'expliquer M. Morin. Les ruptures d'union, les recompositions familiales, l'arrivée de nouveaux immigrants, contribuent aussi à accroître le nombre de ménages à la recherche d'un logement, d'ajouter Mme Frohn. Enfin, rappellent les experts, à Montréal, plusieurs logements ont été reconvertis en unités de condominium pour répondre aux besoins des professionnels. «Il y a eu beaucoup de projets domiciliaires intégrant des condos et des maisons de ville, mais peu ou pas de construction d'immeubles locatifs, jugée peu rentable par les promoteurs privés.»

Résultat? Une pénurie de logements qui frappe, au premier chef, les

ménages à faible revenu. «On a assisté à une polarisation grandissante de la richesse. Les ménages à revenus élevés ont vu leurs besoins comblés à travers le boom de condos, de lofts et de maisons de villes. Mais les ménages économiquement faibles – familles monoparentales, personnes seules, population plus âgée, sans emploi – n'ont pas réussi à trouver de logis adéquats, du double point de vue du coût du loyer et du nombre de pièces. Les ménages à revenus moyens – ce qu'il en reste! – éprouvent moins de difficultés car les propriétaires les privilégient en raison de leur solvabilité. Toutefois, la crise les amène à accepter des conditions qu'ils auraient auparavant refusées : loyer plus élevé, terme payé à l'avance, rénovations à leur frais, etc.»

Selon Mme Frohn, la crise était prévisible. «En 1996, selon les données du recensement, quelque 120 000 ménages, sur l'île de Montréal, consacraient plus de 50 % de leurs revenus au loyer. C'est énorme! Or, sur ce même territoire, on compte moins de 50 000 unités de logement social (HLM, OSBL en habitation et coopératives) tandis qu'à peine 5 000 ménages profitent du supplément au loyer. Cela fait longtemps que le FRAPRU et d'autres intervenants demandent une intervention pour répondre aux besoins pressants de logement social. Mais les décideurs n'ont rien fait!» Et son collègue Morin de renchérir : «Les gouvernements ont une large part de responsabilité dans la situation actuelle. Dès 1986, le fédéral a commencé à diminuer ses investissements dans le logement social pour finir par s'en retirer complètement. Aucune nouvelle unité de HLM n'a été construite depuis 10 ans! Du côté québécois, les programmes qui offrent des logements communautaires ou des allocations-logements sont loin de suffire à la demande.»

Le logement, plus qu'un abri

M. Morin se réjouit donc des engagements pris récemment par les différents paliers de gouvernement en ce qui concerne la construction, au Québec, au cours des deux prochaines années, de 6 500 unités de logement, dont 5 000 dans le secteur social et communautaire, et 1 500 en logements dit abordables. «Avec ces mesures, je pense que l'on est dans la bonne voie. Mais construire autant de logements en



Photo : Andrew Dobrowskyj

Mme Winnie Frohn et M. Richard Morin, professeurs au Département d'études urbaines et touristiques.

deux ans, c'est tout un défi! Cela n'a jamais été fait. D'autant plus qu'avec les fusions municipales et la création des arrondissements, le processus risque d'être ralenti. Va-t-on réussir?»

Mme Frohn, pour sa part, s'interroge : «Où va-t-on construire ces habitations? Nul ne le sait.» À ses yeux, un programme qui offre des logements aux ménages à faible revenu devrait favoriser leur insertion dans des quartiers dotés de multiples services : garderies, écoles, épiceries, CLSC, transport en commun... «Va-t-on privilégier cette direction ou opter pour d'anciens parcs industriels éloignés de tout?» Par ailleurs, dit-elle, les terrains disponibles sont rares et souvent contaminés. «La dépollution d'un site, ça coûte cher. Voudra-t-on ensuite économiser sur les coûts de

construction, répétant ainsi les problèmes que l'on retrouve dans les blocs appartements à prix abordable : faible insonorisation, matériaux de piètre qualité, etc.»

Les professeurs s'entendent pour dire que la crise a démontré que l'idée du «marché libre qui finit par tout régler» ne fonctionne pas. Dès lors, affirment-ils, on peut soit opter pour des interventions ponctuelles, soit élaborer un réel cadre de planification stratégique du logement social qui intègre toutes les dimensions : qualité des unités, coût du loyer, emplacement, services, insertion dans le milieu. «Il nous faut accepter de payer collectivement pour constituer une réserve de logements décentes et accessibles à ceux qui perdent leur emploi, qui tombent malades, qui se sépa-

rent... Ça peut arriver à tout le monde! C'est d'autant plus important que le logement est une clé pour tout le reste... Quand le loyer ne gruge pas la plus grande part de vos revenus, quand vous vous sentez bien et en sécurité dans votre logement, quand l'environnement vous offre des services et favorise le soutien et l'entraide, vous pouvez alors plus facilement relever tous les autres défis» de conclure Mme Frohn.