

Montréal, Mardi le 15 Avril 2008

Commission permanente du conseil municipal  
sur le  
développement culturel et la qualité du milieu de vie

(consultations publiques sur l'itinérance)

On ne peut pas prétendre s'attaquer au problème de l'itinérance sans s'interroger sur le problème de l'accessibilité du logement à Montréal.

Selon des données rassemblées par la "Direction de l'habitation" de la ville de Montréal en 2003 et basées sur le recensement de 2001, 96,545 ménages locataires à Montréal (avant la défusion) avaient un taux d'effort supérieur à 50%. Parmi ceux-ci, 64,985 (67.3%) avaient des revenus annuels inférieurs à \$10,000. et 27,845 (28.8%) avaient des revenus annuels entre \$10,000. et \$20,000. [ Réf. voir à la fin]

Les sans abri ne sont pas compris dans le recensement.

Il y a un consensus pour dire qu'un ménage qui a un taux d'effort supérieur à 30% consacre une part trop élevée de son revenu pour payer son logement. Alors qu'en est-il lorsqu'un ménage consacre plus de 50% et même plus de 80% de ses revenus pour se loger? Pourtant plus de 96,000 ménages locataires sont dans cette situation et environ la moitié de ceux-ci ont un taux d'effort supérieur à 80%.

Ce n'est pas rassurant lorsque les loyers augmentent plus vite que les revenus!

Comment le programme "Solidarité 5,000 logements" a-t-il répondu à ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 50% et 80% et comment la Politique d'inclusion de la Ville le fait-il?

D'abord, plus généralement, comment les programmes qui créent les logements sociaux et communautaires répondent-ils à ceux qui ont le plus de besoin de logements? Très peu car comme le montre les statistiques, la presque totalité de ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 50%, 96.1% (67.3%+28.8%) ont des revenus inférieurs à \$20,000/an et la majorité, 67.3%, ont des revenus inférieurs à \$10,000./an.

Le logement social et communautaire répond très peu à ce segment car le loyer de base est basé sur le loyer médian (légèrement inférieur) de la zone environnante auquel s'ajoute des frais fixes ce qui le rend plus élevé que le loyer médian et inaccessible à la majorité de ceux qui ont des taux d'effort supérieur à 50%

Par exemple des logements sociaux et communautaires pour personnes âgées de \$825. et \$900. par mois pour des studios et 1 c.c. sont carrément inaccessibles pour la majorité de ceux qui ont le plus de besoin de logements d'autant plus que les coûts ne sont pas plafonnés et qu'ils

peuvent augmenter plus vite que les revenus de ces ménages.

La seule partie des logements sociaux et communautaires qui sont abordable voire accessible à ceux qui ont des taux d'effort supérieur à 50% sont ceux qui peuvent bénéficier du programme de "Supplément aux loyers" qui permet de payer la différence entre le coût du loyer et 25% des revenus du ménage.

Le programme "Logement abordable Québec - Volet social et communautaire" ne peut pas bénéficier du programme de Supplément au loyer, ce qui le rend inaccessible à ceux qui ont le plus de besoin de logements.

L'autre programme qui finance des logements sociaux et communautaires est "Accès-Logis". Il comporte trois volets. Pour les volets 1 et 2, entre un minimum de 20% et un maximum de 50% des logements doivent être occupé par des ménages admissibles au programme de "Supplément au loyer". Pour le Volet 3, - logements pour clientèles avec besoins particuliers - il peut s'agir de logements permanents ou temporaires. Ce Volet vise la réinsertion sociale. Dans un projet sous ce Volet, 100% logements peuvent être admissible au programme de "Supplément au Loyer".

En résumé, seulement une fraction des logements sociaux et communautaires sont abordables voire accessibles à ceux qui ont un taux d'effort supérieur à 50%. Ceux subventionné par le programme "Logement abordable Québec - Volet social et communautaire" ne le sont pas pour la majorité de la population. D'ailleurs les logements de ce programme ne sont même pas abordables (selon le critère de 30% des revenus) pour la clientèle auquel il s'adresse. Seule une partie des logements subventionnés par AccèsLogis le sont grâce au programme de supplément au loyer.

Dans le cas de Solidarité 5,000 logements, un programme dédié à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion, la majorité des logements ont été financé par le programme "Logement abordable Québec - Volet social et communautaire" qui, avec des logements de \$825./mois et plus (non plafonné) ne sont pas abordable pour la majorité de la population. Environ le tiers des logements l'ont été par AccèsLogis dont une partie seulement est admissible au programme de Supplément au loyer.

Donc au total environ 1,400 logements ont été financés par AccèsLogis. Parmi ceux-ci, 700 selon le Volet 3 pour les personnes avec des besoins particuliers (dont beaucoup ne sont pas incluse dans le recensement) sont pertinent pour ceux qui ont le plus de besoin de logements et au plus 50% des autres logements i.e. 350 qui peuvent être admissible au programme de Supplément au loyer.

Cela à comparer avec les 65,000 ménages qui ont des revenus inférieure à \$10,000./année et qui consacre plus de 50% de leur revenu. Parmi ces derniers, surement plus de la moitié consacre plus de 80% de leur revenu à payer leur loyer. À cela s'ajoute les sans abri qui ne sont

pas compris dans le recensement.

Mais cela n'est pas tout. À Montréal il y a beaucoup de pertes de logements que ce soit en raison des démolitions, des incendies, des transformations en condos, des reprises de possessions, des transformations des maisons de chambres en condos, en gîtes touristiques, en chambres pour étudiants et autres. Ce sont les logements les moins dispendieux qui disparaissent et dont les loyers sont nettement en dessous du coût du loyer médian. Ils ne trouvent donc pas leurs équivalents dans le logement social et communautaire.

Je suis certain que durant la période d'existence du programme "Solidarité 5,000 logements" qui était soi-disant destiné à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion, il y a eu plus de personnes qui se sont retrouvées à la rue que d'autres qui en sont sorties.

Solidarité 5,000 logements, malgré son nom, a très peu répondu à ceux qui avaient le plus de besoin de logements et la Politique d'Inclusion de la Ville de Montréal ignore encore beaucoup plus les besoins en logements de la population la plus défavorisée qui se retrouvera encore en plus grand nombre à la rue. Ce ne sont pas les mesures de réinsertion social des itinérants qui vont changer quelque chose. Les chiffres sont là pour le dire.

On peut se poser la question quant à savoir si le logement est une responsabilité individuelle ou sociale. Surtout à l'ère de la mondialisation où l'écart entre les plus riches et les plus pauvres s'accroît sans cesse.

Ceux qui ont de plus en plus d'argent font monter les prix des valeurs immobilières alors que ceux qui en ont de moins ne peuvent plus payer pour les rendements que ceux qui ont de plus en plus s'attendent d'avoir sur leurs investissements.

Il y a un problème de redistribution de la richesse. Il y en a de plus en plus mais elle est aussi de plus en plus mal redistribuée. La richesse ne se repart pas tout seule par elle-même. On ne peut pas dire qu'on va créer de la richesse en sous-entendant que tout le monde va en profiter. Au contraire, la richesse s'accumule et l'accumulation de la richesse crée la pauvreté.

Ceux qui possèdent la richesse sont dans un système organisé. Ils en profitent.

Si on regarde le problème sous l'angle de la loi de l'offre et de la demande, on peut dire qu'il n'y a pas d'offre de logements pour pratiquement le quart de la population. Est-ce parce que ce sont les logements qui sont trop chers ou les revenus qui ne sont pas assez élevés? Disons les deux. Conséquence de l'écart croissant entre les pauvres et les riches. Dire que c'est en augmentant les revenus grâce au développement économique qu'on va résoudre le problème du logement c'est faire perdurer le problème et condamner beaucoup de monde à des taux d'effort excessif et à la rue.

Comme le logement est un besoin fondamental, essentiel, et que le développement de l'habitation demande une organisation socio-économique; que le marché ne répond pas aux

besoins des plus défavorisés, je crois que c'est le devoir des différents paliers de gouvernements de suppléer au marché là où cela fait le plus mal. À commencer par la Ville de Montréal qui est le palier gouvernemental le plus près des citoyens. Le logement n'est pas une marchandise comme les autres. Il doit être traité prioritairement à toute autre condition.

À Montréal il y a beaucoup d'institutions d'enseignements, de diplômés universitaires, de moyens de productions et de richesse. Comment se fait-il qu'il y ait tant de mal logés et de pas logés?

À l'ère de la mondialisation, la Ville de Montréal devrait se donner comme priorité le projet de société de loger convenablement tous ses citoyens à commencer par les plus défavorisés. Sinon la plus grande pauvreté côtoiera la très grande richesse.

En premier lieu je propose que la Ville fasse un bilan de la période d'activité du programme de Solidarité 5,000 logements.

Pour cela qu'elle procède à une segmentation socio-économique et de revenu de la population qui ont des revenus de moins \$20,000/an avec leur poids démographique. Ensuite qu'elle fasse un bilan des gains et des (pertes) de logements qui sont (étaient) accessibles pour les ménages de chacun de ces segments.

Par pertes de logements j'entends les démolitions, les transformations en condos etc. qui fait que des logements qui étaient accessibles à la classe la plus défavorisée ne le sont plus.

Et pourtant, selon la Politique d'Inclusion une transformation en condos peut être considérée positivement même si elle transforme une maison de chambres en condo si ce dernier est considéré comme abordable. Il en est de même avec Solidarité 5,000 logements qui considère comme neutre une perte de logement de moins de \$500./mois par un logement abordable de plus de \$800./mois. Alors que ces logements pouvaient être accessibles pour une catégorie de ménages et qu'ils ne le seront plus après.

Source des données: Statistique Canada, recensement 2001, Commande spéciale de la Ville de Montréal (Service du développement économique et du développement urbain).

Calculs effectués à la Direction de l'habitation (Division de l'expertise et du soutien au développement résidentiel).

[www.ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter\\_fr/media/documents/annu\\_stat\\_2003.pdf](http://www.ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_fr/media/documents/annu_stat_2003.pdf)

Bernard Tremblay  
2122 Panet 204  
Montréal H2L 3A6  
tél: (514) 598-8264  
courriel : unlogementpourtous\_1@yahoo.ca