

LEDEVOIR

Trois tours de logements abordables en quête de financement au centre-ville



Photo: Jacques Nadeau Le Devoir Constituée en 1958, la Corporation d'habitation Jeanne-Mance gère le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec.

Zacharie Goudreault

24 octobre 2022

Société

La Corporation d'habitation Jeanne-Mance (CHJM) a mandaté une firme privée pour analyser la « viabilité économique » d'un projet de trois tours de huit étages qui permettrait d'ajouter jusqu'à 150 logements destinés à des locataires à faible revenu au centre-ville de Montréal, a appris *Le Devoir*.

La firme 2Architectures a été sélectionnée dans les derniers jours pour mener cette étude, au terme d'un avis d'appel d'offres lancé en juillet dernier. Ce contrat pour des services professionnels vise donc à réaliser une étude de faisabilité financière concernant la construction de trois bâtiments qui verraient le jour en bordure de la rue Ontario Est, dans les limites du vaste terrain des Habitations Jeanne-Mance.

« On veut avoir le montage financier avec les coûts actuels de construction parce que ça a beaucoup augmenté », explique la gestionnaire de projets Geneviève Blouin, de la CHJM, qui indique qu'entre 100 et 150 logements pourraient voir le jour dans ces trois tours. Le contrat vise aussi à étudier la « viabilité économique » à long terme de l'exploitation de ces logements, indique l'avis d'appel d'offres.

« Le désir du conseil d'administration, c'est d'être en mesure de développer de nouvelles unités », confirme la directrice générale de la CHJM, Patricia Bouchard. Une question de taille demeure cependant : « Est-ce qu'on va être capables de le faire ? »

Le recours à une firme privée pour étudier ce dossier a d'ailleurs été demandé par la Ville et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui sont toutes deux propriétaires du site des Habitations Jeanne-Mance. Les copropriétaires souhaitent ainsi obtenir un aperçu des coûts de réalisation du projet et de son exploitation à long terme.

Car, actuellement, « on a le soutien pour étudier la question, mais on n'a pas d'engagements de leur part pour financer la construction », explique M^{me} Bouchard, en référence à la Ville et à la SCHL. Cette dernière étant une entité fédérale, le projet ne peut bénéficier des subventions gérées par Ottawa. La CHJM doute par ailleurs que son projet soit admissible aux programmes provinciaux, comme [AccèsLogis](https://www.ledevoir.com/politique/montreal/741081/montreal-obtient-des-assouplissements-a-un-programme-pour-des-logements-sociaux?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/politique/montreal/741081/montreal-obtient-des-assouplissements-a-un-programme-pour-des-logements-sociaux?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) et le [Programme d'habitation abordable Québec](https://www.ledevoir.com/societe/706062/habitation-une-strategie-mal-ficelee?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) (https://www.ledevoir.com/societe/706062/habitation-une-strategie-mal-ficelee?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte).

« On ne peut cadrer dans aucun programme de financement » en raison de la structure particulière des Habitations Jeanne-Mance, soupire M^{me} Bouchard. « Ce n'est pas quelque chose qui va se régler facilement ni rapidement. »

Des logements abordables

Constituée en 1958, la CHJM gère le plus grand ensemble de logements sociaux au Québec, avec près de 800 logements répartis dans 28 bâtiments occupant un vaste quadrilatère situé à mi-chemin entre le Quartier des spectacles et le Quartier latin, dans Ville-Marie.

Pour ce nouveau projet, cependant, différentes options sont sur la table. Les loyers offerts dans les futurs bâtiments pourraient par exemple s'élever, au plus, à 95 % des loyers médians du marché (https://www.ledevoir.com/societe/741282/logement-1700-par-mois-un-loyer-abordable-dans-le-plateau-mont-royal?utm_source=recirculation&utm_medium=hyperlien&utm_campaign=corps_texte) dans ce secteur, évoque la gestionnaire de projets Geneviève Blouin. Les logements seraient alors considérés comme abordables en vertu de certains programmes de subventions.

Si cette option est choisie, les loyers pourraient s'avérer plus élevés pour les locataires de ces futurs bâtiments que ceux offerts dans des logements sociaux subventionnés, où le financement public permet de proposer ceux-ci à 25 % du revenu du ménage occupant.

« On est dans un quartier central, donc le loyer médian va être beaucoup plus cher qu'il y a quelques années », relève l'architecte Ron Rayside, de la firme Rayside Labossière, qui doute donc que les logements qui verront le jour dans le cadre de ce projet soient véritablement abordables. Or, dans un contexte de manque de financement destiné aux projets de logements sociaux, à Montréal comme ailleurs au Québec, il n'est pas étonnant que plusieurs organismes optent pour des logements pouvant être offerts à un loyer plus élevé, selon lui.

« Malheureusement, le loyer médian, c'est le loyer du marché, et ça ne devrait pas être considéré. C'est du logement social qui devrait être considéré sur des terrains publics » afin de répondre aux besoins des locataires moins nantis, souligne également le coordonnateur du Comité logement Ville-Marie, Éric Michaud.

Patricia Bouchard assure pour sa part que la CHJM, qui est gestionnaire des Habitations Jeanne-Mance, entend conserver sa vocation d'offrir des logements accessibles aux personnes « à faible revenu », comme elle le fait depuis des décennies. « On ne veut pas sortir de cette mission-là », dit-elle.

« L'idée, ce n'est pas de dépasser le loyer médian », renchérit la directrice générale, tout en rappelant qu'il est trop tôt, à ce stade-ci, pour déterminer exactement quels types de logements pourraient voir le jour dans ce projet. « On n'est pas rendus là. »

Chose certaine, il n'est pas prévu de gruger des espaces verts sur le site des Habitations Jeanne-Mance pour réaliser ce projet, mais plutôt de miser sur des zones asphaltées, comme des espaces de stationnement, indique M^{me} Bouchard.

Répondre à la demande

On ignore actuellement quand la construction de ces tours pourrait voir le jour et quel sera l'échéancier de leur réalisation. La demande, cependant, est forte. La CHJM compte des listes d'attente totalisant 350 ménages qui souhaiteraient pouvoir occuper un logement social sur ce site prisé. Un nombre qui va continuer d'augmenter dans les prochains mois, selon Patricia Bouchard.

Le Comité logement Ville-Marie appuie pour sa part plus de 1200 ménages dans leur quête d'un logement social ou abordable dans l'arrondissement.

Jointes par *Le Devoir*, tant la Ville que la SCHL ont fait part de leur désir de voir le parc de logements des Habitations Jeanne-Mance s'agrandir, sans prendre position précisément sur ce projet de trois tours de logements. Celui-ci, rappelle la SCHL, est à un stade « embryonnaire ». L'organisme fédéral n'a donc pas voulu s'avancer sur le financement qui pourrait lui être réservé.