

Promoteurs privés et logement social

Chronique du 3 décembre 2025

Le logement pour itinérants est une forme de logement social. Or, vous m'avez beaucoup entendu dire à cette antenne que le logement social relève des gouvernements, le logement de marché des promoteurs privés. À ceci près que l'actuelle crise de l'itinérance est si grave qu'un consortium de grands promoteurs propose d'apporter une importante contribution à sa résolution.

Nous verrons dans cette chronique quels sont les tenants et aboutissants de cette attitude aussi bienvenue qu'inattendue.

La proposition des promoteurs

Les promoteurs ici en cause sont **Groupe Mach** (site Radio-Canada, entre autres), **Cogir Immobilier** (Humaniti, entre autres), **Devimco** (Maestria, entre autres) et **Broccolini** (Banque nationale et Victoria sur le parc, entre autres). Ces exemples de projets dûment réalisés ou en voie de l'être permettent de comprendre qu'il s'agit du gotha de la grande promotion immobilière privée au Québec.

Que proposent-ils exactement ? De construire 2 500 logements devant permettre de loger environ 40 % des quelques 6 000 itinérants montréalais actuels :

- Les promoteurs agiraient comme « exécutants » pour le compte de la Société d'habitation du Québec, la **SHQ**, qui serait le maître d'oeuvre du projet;
- Ils renonceraient à toute prise de profits;
- La construction serait financée par **Desjardins** et les immeubles remis à la SHQ, laquelle, vraisemblablement, les céderait ensuite à l'Office municipal d'habitation de Montréal (**OMHM**);
- Les immeubles seraient construits sur des terrains propriété de la Ville de Montréal, que celle-ci céderait à faible prix ou même à titre gratuit;
- On parle d'une dizaine d'immeubles de 6 à 15 étages pouvant chacun compter 300 à 400 logements, immeubles qui seraient répartis un peu partout dans la ville;
- Les premiers projets pourraient être mis en chantier l'été prochain. En assumant deux livraisons par année, les 2 500 logements seraient livrés d'ici fin 2031;
- Tout indique que les occupants des logements paieraient un loyer correspondant à 25 % de leurs revenus, comme pour tout autre HLM;

- Enfin, la contribution du gouvernement du Québec se limiterait à financer sur 50 ans la portion de l'hypothèque à long terme non couverte par les loyers, évaluée autour de 30 M\$ par an, en première approximation.

Bref, le consortium de grands promoteurs privés offre bel et bien de s'engager à fond dans un vaste projet de logements sociaux destinés aux itinérants montréalais. Comment ne pas applaudir une telle offre ?

Distinguer entre les itinérants

J'ai proposé à cette antenne de distinguer entre divers types d'itinérants, plutôt que de les définir tous, en bloc, comme étant des personnes « vulnérables ». Car face à certains itinérants, tels les adeptes des drogues dures, la « vulnérabilité » concerne toute personne les croisant de près ou de loin, qu'il s'agisse de l'enfant sur le chemin de la garderie ou de l'école, de l'adulte vaquant à ses occupations, ou encore des ménages habitant à proximité des organismes d'aide, les sites d'injection supervisée tout particulièrement.

De telles distinctions peuvent faire sursauter ou même choquer certains auditeurs. Or, elles sont nécessaires, comme le souligne **Vincent Chiara**, président du Groupe Mach ;

*« Une partie des sans-abri de Montréal est une nouvelle clientèle, **pas nécessairement plombée par les dépendances ou des problèmes de santé mentale**. Ils seraient donc plus faciles à reloger. Ces gens-là se sont fait littéralement pousser en dehors de leurs logements. C'est une situation dont on est tous responsables, et qu'on pourrait contribuer à régler ».*

Cité par Kat1a Gagnon, La Presse, 25 novembre

Le directeur bien connu de la Mission Old Brewery, **James Hugues**, confirme qu'environ 20 % des actuels sans-abri le sont pour des motifs purement économiques. Ajoutant :

*« Ils sont sans-abri à cause de leurs revenus, trop faible pour payer un logement, mais **ils n'ont pas trop d'autres enjeux** ».*

Même source

L'on déduit de ces propos que l'initiative des grands promoteurs immobiliers vise les itinérants qui se font les plus discrets et qui incommode le moins la population. Félicitations aux promoteurs pour ceux-là. Toutefois, en ce qui concerne les cas les plus « lourds », la problématique demeurera entièrement posée.

Un coût unitaire étonnamment faible

Les promoteurs évaluent à 600 M\$ l'investissement requis pour construire les 2 500 logements, ce qui fait 240 000 \$ l'unité. On parle bien ici d'immeubles à ossature de béton, certes sans attributs de luxe, mais respectant néanmoins le code national du bâtiment.

L'autre référence financière évoquée est un coût de construction de 400 \$ le pied carré. Ce dont on déduit une superficie moyenne de 600 pieds carrés, aires communes incluses. Il

s'agira donc de studios de 350 pieds carrés ou de logements de 500 pieds carrés comptant une chambre à coucher fermée.

Comparons ces 240 000 \$ par logement à d'autres projets résidentiels contemporains :

- La **Mission Unitainés**, initiée par **Groupe Maurice**, a engagé la construction de 11 immeubles identiques de 100 logements chacun, à un coût similaire à celui avancé par le consortium, prouvant que la chose est possible. Ci-contre l'immeuble Unitainés de Granby, premier dont la construction est achevée;
- On se rappellera que l'an dernier, **Christian Yaccarini** expliquait à l'animateur Patrice Roy, au téléjournal de Radio-Canada, qu'il est aujourd'hui impossible de construire un logement pour moins de 450 000 \$. Ce qui, selon lui, justifiait la **subvention de 237 000 \$ l'unité** consentie par Québec dans le cadre des 1 001 logements abordables que la **Société de développement Angus** construit à Montréal et Rimouski¹;
- Vincent Chiara explique que l'idée de s'impliquer lui est venue quand sa société s'est vue offrir par un OBNL de construire un immeuble de 50 logements au coût extravagant de 900 \$ le pied carré – ni plus ni moins que le **prix d'achat d'un condo au Ritz Carlton**, souligne-t-il;
- Enfin, le plus instructif, pour ne pas dire renversant, Vincent Chiara affirme que le Groupe Mach construit ses appartements privés – forcément de standing – pour environ 450 \$ le pied carré, tous frais compris.



Que doit-on déduire de ces quatre exemples, sinon que la réponse à la question des coûts de construction de logements est loin d'être claire, tant elle paraît élastique.

Mot de la fin

Certains suspectent qu'en fait, cette « générosité » des promoteurs leur permettra de maintenir leur activité à un moment où le marché du condo est au point mort. Sauf que le marché du locatif de moyenne et haute densité a bel et bien le vent dans les voiles, à tout le moins ailleurs qu'au centre-ville de Montréal.

Ne finissons donc pas. Tout en demeurant conscient qu'au stade actuel, il y ait encore loin de la coupe aux lèvres, souhaitons que l'offre du consortium de promoteurs conduira bel et bien à une première série de mises en chantier dès le printemps prochain.

¹ Voir ma chronique du 11 septembre 2024, titrée *Nouvelles formes de logements abordables*.