

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

À l'aube d'une vraie crise du logement ?

Chronique du 13 juin 2023

Trois études portant sur ce qui s'annonce comme la pire crise du logement des vingt dernières années (depuis les années 1990) ont récemment été publiées :

Institut du Québec, pour Fondation du Grand Montréal et Centraide : **Signes vitaux du Grand Montréal : Logement du Grand Montréal**, mars 2023, 67 pages.

Aviseo, pour Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) et Société d'habitation du Québec (SHQ) : **Le logement locatif au Québec**, avril 2023, 117 pages.

Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) : **Bâtir plus, plus vite et mieux**, juin 2023, 107 pages.

Qui aime les chiffres trouve de quoi s'en gaver dans ces presque 300 pages. Je vous rassure : je vais à cet égard m'en tenir à l'essentiel. Mon objectif aujourd'hui est de vous faire part de mon inquiétude et d'en identifier les motifs. Car s'il est courant d'évoquer une supposée **crise du logement** à l'approche de chaque 1^e juillet, je crains que cette fois la terminologie soit vraiment pertinente.

Approche générale des 3 études

Sans surprise, l'étude destinée à Centraide procède d'une **approche sociale du logement**. Quitte à être jugé sévèrement, j'ose dire que notre société n'a pas à rougir de sa capacité à loger 79 % de sa population à prix raisonnable¹. D'autant que cette proportion inclut les accédants récents à la propriété, qui consentent temporairement un taux d'effort élevé.

Pourcentage de la population selon la part du revenu consacré au logement (2016)

| | 30 % et moins | Plus de 30 % |
|-----------|---------------|--------------|
| Montréal | 76% | 24% |
| Laval | 83% | 17% |
| Rive-Sud | 87% | 13% |
| Les trois | 79% | 27% |

Source : Étude Centraide, Graphique 1, p. 20

Cela dit, il est indéniable que la situation des ménages montréalais à faible revenu, dont 71 % consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement, voire 63 % plus de 50 % au centre-ville, est dramatique. Même si la chose n'est pas dite textuellement, une étude de ce type appelle une **intervention résolue de l'État dans le secteur du logement**. La fin d'Accès-Logis, remplacé par de vagues engagements visant l'abordabilité du logement, ne préjuge à cet égard rien de bon pour le proche avenir.

¹ D'autant encore qu'à l'échelle de l'ensemble du Québec, la proportion doit approcher les 90 %.

En ce qui concerne les deux autres études, et à nouveau sans surprise, le problème se situe du côté de l'offre, soit au niveau des contraintes financières et réglementaires publiques qui restreignent la construction de logements. Je citerai à cet égard quelqu'un pour lequel j'ai le plus grand respect, l'urbaniste et économiste émérite Mario Polèse :

« Toute nouvelle construction, même sans logement social, a un effet salutaire sur l'abordabilité, laissant moins de ménages pour faire pression sur le marché »

M. Polèse, texte d'opinion publié dans La Presse du 24 mai

À défaut d'une action résolue de l'État dont rien n'indique l'imminence, force est de s'en remettre au marché. Mais pas de chance, celui-ci se porte on ne peut plus mal.

L'état du marché

Population : La population du Québec a augmenté de 149 900 habitants en 2022. Pour cette année et celles à venir, la progression s'annonce de l'ordre de 100 000 et plus, le premier ministre Legault ayant récemment paru se réconcilier avec le chiffre de 80 000 au seul titre de l'immigration formelle. Ce qui suffirait à justifier la construction de 50 000 nouveaux logements par année.

Mises en chantier : L'année 2021 a marqué un record de 30 ans de la construction résidentielle au Québec, avec 67 962 mises en chantier. Pour l'année en cours, le chiffre de 45 000 est évoqué, moins 33 %. Ainsi, les mises en chantier régressent, quand il faudrait qu'elles augmentent.

Industrie de la construction : La crise COVID s'est traduite par des problèmes de chaînes d'approvisionnement et de disponibilité de la main-d'œuvre qui ont fait exploser les coûts des projets en cours d'environ 35 %. Cette crise passée, c'est la hausse des taux d'intérêt qui heurte désormais l'industrie, volet financements de construction, au point d'avoir déjà forcé certains promoteurs à stopper des chantiers en cours (au centre-ville, projets Fides et Stirling) ou à reporter des projets à plus tard.

Accessibilité : La crise COVID a fait exploser les prix du logement, autant dans le marché existant que dans le neuf. Les prix du neuf ont eu tendance à baisser légèrement depuis lors. Mais l'accessibilité a continué de se dégrader, du fait de la hausse des taux d'intérêt, volet accédants à la propriété cette fois.

Disponibilité : Avant même la COVID, les taux d'inoccupation des logements locatifs étaient partout très bas. Certes, la complétion de grands projets ajoutera prochainement quelques milliers de logements neufs au centre-ville. À ceci près que le moindre « studio » de 350 pieds carrés y est affiché à 250 000 \$ du côté de l'acquisition, à 2 000 \$ et plus par mois du côté de la location.

Ces cinq points ne laissent pas de doute que la situation du logement est aujourd'hui plus dramatique que jamais. D'autant que ces dernières années, le secteur public a pris des initiatives ayant pour résultat d'aggraver les choses, ce que nous verrons maintenant.

Frais municipaux accrus

Au moment où l'on devrait chercher à diminuer les coûts d'acquisition ou de location d'un logement, on a l'impression que tout se conjugue pour au contraire les hausser.

Droits de mutation : En 2018, en réponse aux demandes pressantes des municipalités se plaignant de revenus insuffisants, Québec a porté de 1,5 % à 3,0 % le plafond de ce qui est couramment désigné *taxe de bienvenue*. Ce nouveau plafond devait toucher peu de propriétaires puisqu'il s'applique aux seules valeurs supérieures à 500 000 \$. Sauf que l'explosion des valeurs résidentielles a désormais propulsé quantité de propriétés au-delà de ce prix.

Michel Girard, chroniqueur économique au Journal de Montréal (20 novembre 2021), a calculé qu'au cours des seuls premiers 19 mois d'application du nouveau taux, la facture supplémentaire qu'ont dû payer les acheteurs de logements s'était élevée à **323 M\$**. Aujourd'hui, à la mi-2023, cette surfacture doit allègrement dépasser le milliard.

Redevances de développement : En 2016, à nouveau pour complaire aux villes qu'il venait tout juste d'ériger en pompeux « **gouvernements de proximité** », Québec les a autorisées à percevoir des redevances de développement. En avril dernier, La Presse ne dénombrait 28 municipalités, presque toutes concentrées en région montréalaise, imposant de telles redevances, pouvant s'élever jusqu'à 15 000 \$ dans le cas le plus extrême (Beauharnois).

Redevance REM : Québec, à nouveau lui, a innové en autorisant CDPQ Infra une redevance de 112 \$ par mètre carré de nouvelle construction au périmètre des stations du REM. Le plus récent chiffre que j'ai trouvé sur internet, au 9 septembre 2021 donc, s'élevait à 102 M\$, dont 65 M\$ à la charge de Montréal.

Montréal et les 20-20-20 : Montréal demeure à ce jour la seule ville au Québec à obliger les promoteurs immobiliers, en apparence à intégrer à leur projet des logements sociaux, abordables et familiaux, mais en fait à payer jusqu'à **11 740 \$ par logement** de 80 m² pour contourner cette obligation².

J'ai expliqué dans ma chronique du 9 février dernier que la Loi 23 ontarienne, la ***More Homes Built Faster Law***, avait précisément pour objectif de réduire au strict minimum les surcoûts publics à la construction de logements. Je constate simplement que nous faisons le contraire au Québec, et plus particulièrement à Montréal.

Lourdeurs et blocages procéduraux

On a beaucoup entendu qu'il n'est pas aisé de faire accepter un projet résidentiel par la Ville de Montréal : **trop haut, trop dense, trop tout** ! La CMM ajoute son grain de sel : **pas au bon endroit** ! Ceci en pleine crise du logement. Voyons-en 5 illustrations.

² 100 m² en incluant les espaces communs. 552 \$ / m² pour le volet social, 35,30 \$ / m² pour l'abordable. Source : Ville de Montréal, *Guide technique pour l'industrie de la construction*, mars 2022.

Bridge-Bonaventure : Depuis au minimum 3 ans, plusieurs promoteurs se disent prêts à lancer le redéveloppement de la **partie Nord** de ce vaste site, n'y prévoyant pas moins de **7 500 logements**. La Ville a refroidi les ardeurs en préparant un **Plan directeur** du secteur, lequel fut divulgué en mars dernier, puis acheminé à l'**OCPM**, qui a tenu des audiences publiques pas plus tard que la semaine dernière. Ce Plan directeur étend le périmètre résidentiel à la **Cité du Havre, où 2 600 logements** seraient construits, pour un **total de 7 600**. Ce qui, en partie Nord, revient à **limiter les attentes des promoteurs à 5 000 logements**. La Ville ajoute également comme « *condition sine qua non* » qu'une nouvelle station du REM soit construite dans le secteur (Robert Baudry, responsable de l'urbanisme à la Ville : La Presse, 29 mars 2023). Bref, ce n'est pas demain la veille...

Fairview Pointe-Claire : Un projet de **880 logements** en périphérie immédiate d'une station REM est bloqué depuis deux ans par l'administration municipale du maire Tim Thomas, élue en 2021, en contradiction avec la récente PNAAT. Le dossier est désormais devant les tribunaux.

Hickson-Dupuis à Verdun : Ce projet prévoyait la construction de **2 000 logements**. Il est bloqué depuis juin 2021, suite de l'utilisation par la Ville de son droit de préemption sur l'un des 10 lots requis pour sa construction. La Ville assure qu'elle acquerra ce lot avant la fin de l'année 2023, afin d'y construire 250 logements sociaux. On verra ensuite quelle forme prendra le projet initial... s'il est maintenu.

Pointe-Nord à l'Île-des-Soeurs : La complétion de la mise en valeur de la Pointe-Nord aurait pu compter jusqu'à **1 000 logements**. Au terme de quatre années de tergiversations, la Ville a accepté qu'il s'en construise **moitié moins**.

Espaces verts de la CMM : On a vu la semaine dernière que pour rencontrer sa cible de 30 % du territoire en espaces verts bénéficiant de mesures de protection ou de conservation, la CMM doit refuser tout projet de construction sur les espaces verts actuels. C'est pourquoi elle s'oppose elle aussi au projet Fairview Pointe-Claire, au motif qu'il empiète pour moitié sur un boisé. On trouve un cas similaire à Saint-Laurent, un autre à Pierrefonds, deux projets qui, à nouveau, se retrouvent devant les tribunaux (poursuite de 42 M\$ dans le premier cas, de 160 M\$ dans le second).

Comme dans le cas du golf de Rosemère, on fait face ici au heurt entre deux objectifs d'égale noblesse, protéger les espaces verts ou construire du logement, à un moment où il est plus critique que jamais d'en construire.

Mot de la fin

On doit se faire à l'idée que les deux paliers supérieurs de gouvernement ne lanceront pas de sitôt un vaste programme de construction de logements sociaux et abordables. Le mieux auquel on puisse s'attendre, de Québec plus spécifiquement, est qu'il cesse de plier devant les jérémiades du monde municipal, en plus d'expérimenter des « **formes innovantes** » de financement de projets : qu'il serre la vis à tout ce beau monde !