

20-20-20 : Bilan au 1^e février 2023

Chronique du 21 février 2023

Les auditeurs savent que je n'ai pas été tendre avec les promesses à l'emporte-pièce des politiciens montréalais en habitation :

- En 2017, la candidate à la mairie Valérie Plante s'engageait à construire **6 000 logements sociaux et 6 000 logements abordables** durant son premier mandat;
- Quatre ans plus tard, en 2021, la candidate à un second mandat parlait désormais de **60 000 logements abordables en 10 ans**, son opposant Denis Coderre de **50 000 logements en 4 ans, dont 10 000 logements sociaux**.

Le 12 décembre dernier, le Journal de Montréal publiait un dossier choc sur les 12 000 logements du premier mandat Plante, titré en une : **Les logements promis sont introuvables**. Il y a deux semaines (1^e février), le même Journal, à nouveau chiffres à l'appui, nous apprenait que **Les promoteurs ne veulent pas de logements abordables**.

Je reviendrai d'abord sur les 12 000 logements du mandat 2017-2021, puis me pencherai sur le nouveau contexte du marché qui, à mes yeux, préjuge de l'impossibilité de rencontrer l'objectif fixé pour le mandat 2021-2025.

Bilan des 12 000

Le Journal prend soin de rappeler que durant la campagne de l'automne 2017, la candidate à la mairie s'engageait bel et bien à **CONSTRUIRE** 6 000 logements de chaque type. En cours de mandat, le verbe a été remplacé par **DÉVELOPPER**.

Écoutons Benoît Dorais, qui fut président du comité exécutif de la Ville durant le précédent mandat, exposer une subtilité découlant du changement de vocabulaire :

- Pas moins de 1 091 logements coopératifs ont été « rénovés » durant le mandat. Ils doivent être comptés dans le bilan parce que sans rénovation, « **Ce sont des logements qui auraient été perdus** »;
- Faisons une analogie. Vous changez les fenêtres de votre maison. C'est bien sûr **l'équivalent de construire une nouvelle maison**, puisque sans changement de fenêtres aujourd'hui et autres travaux requis au fil des ans, c'est à terme votre maison actuelle qui n'aurait plus été habitable. CQFD.

Les faits sont coriaces. Lors de la campagne 2021, l'administration s'est vantée d'avoir **DÉVELOPPÉ 13 122 unités**, soit plus que les 12 000 promis. Les journalistes du Journal, dont je ne doute pas qu'ils aient réalisé un décompte rigoureux, arrivent plutôt au total de **4 237 unités**, réparties comme suit :

- 1 658 **logements sociaux** construits (28 % de l'engagement);
- 2 579 **logements abordables construits**, locatifs ou en accès à la propriété (43 % de l'engagement).

On constate que le bilan logement social est particulièrement faible. Le fait est que l'administration a compris au cours de son premier mandat qu'elle dépendait totalement des gouvernements supérieurs pour ce type de logements. Chat échaudé craignant l'eau froide, l'équipe Plante n'a pris aucun engagement logement social pour l'actuel mandat.

Anticipation des 60 000

En fait, il faudrait plutôt parler des 24 000, puisque c'est l'actuel mandat de 4 ans qui est en cause. Engagement strictement limité au logement abordable, je le rappelle.

Le **Règlement pour une métropole mixte**, mieux connu sous la dénomination 20-20-20, est entré en vigueur le 1^e avril 2021. J'ai expliqué à plusieurs reprises que les promoteurs se sont empressés de payer leurs permis de construire avant cette date, dans le but évident d'échapper aux prescriptions du règlement. C'est à mon sens ce qui explique l'incroyable sommet de 10 000 logements¹ mis en chantier en 2021 au seul centre-ville.

Près de deux ans après l'entrée en vigueur du règlement, le bilan se limite à ceci :

- 298 logements sociaux;
- 0 logement abordable;
- Compensations financières de 12 M\$ de la part des promoteurs.

Voilà qui justifie le titre du Journal : **Les promoteurs ne veulent pas de logements abordables**. Ils préfèrent faire un chèque à la Ville. Mais encore...

Car cet aspect de la compensation financière mérite que l'on y revienne. J'ai dit depuis le début de la discussion sur les 20-20-20 qu'il eut mieux valu créer une taxe dédiée payable par l'ensemble des contribuables, comme cela a été fait pour l'eau et la voirie, plutôt que rendre ce programme dépendant du volume des nouvelles constructions :

- Tout au long du premier mandat Plante, le volume de construction a été extraordinairement élevé, procurant à la Ville des revenus annuels de développement 100 à 200 M\$ plus élevés que ceux perçus les années antérieures, au titre des permis de construction, des permis d'occupation du domaine public et des droits de mutation;
- À cet égard, la contribution du centre-ville mérite d'être soulignée : il a concentré 40 % des mises en chantier et généré un bon 60 % des revenus de développement;
- C'est sur cette base que l'administration Plante s'est appuyée pour concevoir son fort optimiste **Règlement pour une métropole mixte**;

¹ Les 7 000 apparaissant dûment aux statistiques de la SCHL de l'année 2021, plus les 3 000 dont les travaux furent amorcés en seconde moitié de 2021, mais que la SCHL n'a pris en compte que dans ses statistiques de l'année 2022.

- J'ai expliqué la semaine dernière que les mises en chantier réelles au centre-ville n'avaient pas été supérieures à 1 500 en 2022 et qu'elles seront rares en 2023 :
 - La Ville va encore toucher des montants substantiels d'ici à ce que les projets en cours soient complétés... puis ce sera la dèche.

Il en va de même pour les compensations financières : **effondrement des volumes de construction ⇒ effondrement des compensations financières.**

Conclusion

J'ai présenté un argumentaire complet sur – en fait contre – les 20-20-20 lors de ma toute première chronique sur le sujet, en date du 29 octobre 2019 : j'invite les auditeurs à la réécouter en rattrapage sur le site du 15-18 ou à s'en procurer la version rédigée sur mon site internet URBA2050.info.

Je me limiterai ici à l'aspect financier :

- D'une part, l'administration Plante a cru aux lendemains qui chantent, à savoir que le volume de construction continuerait de croître indéfiniment;
- D'autre part, cette administration a clairement ciblé les « **promoteurs qui s'en mettent plein les poches** » et leur clientèle « **acquéreurs de condos de luxe ou locataires de logements de luxe** » à la capacité de payer présumée sans limites.

Une telle attitude relève de l'idéologie, plutôt que d'une connaissance minimale de la réalité du fonctionnement des marchés immobiliers.

Autrement dit, il devient de plus en plus évident que le **Règlement pour une métropole mixte** a été construit sur du sable.