

## Sondage : solutions à la crise du logement

Chronique du 8 novembre 2023

Le journal La Presse a réalisé un sondage auprès de ses lecteurs concernant les mesures qui pourraient permettre de solutionner l'actuelle crise du logement. Les résultats ont été publiés dans son édition du 19 octobre. En voici les résultats :

- |  |      |
|--|------|
| 1. Réduire les délais d'approbation des projets immobiliers :            | 28 % |
| 2. Favoriser la conversion de tours de bureaux en logements :            | 25 % |
| 3. Subventionner davantage la construction de logements sociaux :        | 21 % |
| 4. Modifier le zonage pour augmenter les densités d'habitation :         | 11 % |
| 5. Nationaliser des milliers de logements pour en contrôler les loyers : | 10 % |
| 6. Faciliter l'aménagement d'unités d'habitation accessoires :           | 5 %  |

Je suis déçu que La Presse n'ait pas inclus l'item **Réduire les redevances de développement des municipalités** parmi les choix de réponse, puisque c'est l'un des principaux griefs de l'industrie de la promotion immobilière en habitation. Il n'empêche que ce sondage me paraît révéler assez bien l'état de compréhension de la population quant aux enjeux actuels de la crise du logement.

Examinons chacune de ces réponses.

### 1. Délais d'approbation des projets

Certains auditeurs pourront se souvenir du projet Canoë, dont j'ai dit le plus grand bien dans une chronique datée du 11 novembre 2021. Ce projet, conçu par la firme d'architectes *AEdifica* et réalisé par le promoteur Rachel-Julien, visait à construire environ 1 000 logements, incluant 160 logements sociaux, sur un vaste terrain commercial situé à deux pas du stade olympique, dans le quartier Maisonneuve. J'ajoute que le projet comprenait également un CPE de 60 places, une épicerie, une clinique médicale, des commerces de proximité, une place publique, etc., bref, que du bon à mes yeux. À telle enseigne que je conclusais ma chronique par ces mots : **Des bonnes nouvelles, ça existe.**

Vous vous doutez bien qu'à Montréal, les choses ne peuvent pas être aussi simples.

Un petit groupe de militants s'est pointé soulignant que le projet était trop dense, que les bâtiments étaient trop hauts, que l'essentiel des logements prévus étaient des « condos », comprendre de l'habitat de luxe qui entraînerait l'embourgeoisement du quartier, et que sais-je ? **L'administration municipale prit peur, comme d'habitude.**

S'agissant d'un projet d'envergure requérant un changement de zonage, le projet fit de toute façon l'objet d'un examen par l'OCPM, laquelle conclut, sans surprise, qu'il fallait effectivement **réduire les hauteurs**<sup>1</sup>. S'ensuivirent d'interminables négociations avec les administrations de l'arrondissement et de la Ville, sans oublier tous ces comités x, y et z à la mission obscure qui ont un formidable pouvoir de nuisance.

J'emprunt la conclusion de ce dossier à celui dont je partage le patronyme et la fonction, Maxime Bergeron, chroniqueur urbain à La Presse (édition du 26 octobre 2023).

*« Rachel-Julien a finalement obtenu son permis de construction pour la première phase de 210 logements... cinq ans après avoir acquis le terrain ! Les premières unités seront livrées en 2025, sept ans après l'achat du lot, un délai qui aura coûté 7 millions au promoteur, en pure perte. C'est un gâchis scandaleux. »*

N'allez pas croire qu'il s'agit là d'une exception. Les promoteurs se plaignent au contraire que ces chassés-croisés sont la norme... et j'ai suivi un nombre suffisant de dossiers pour être personnellement tout à fait d'accord avec eux.

Bravo donc au public d'avoir vu juste en mettant au premier rang la réduction des délais.

## 2. Conversion des tours à bureaux

Ici le public a commis l'erreur de sous-estimer les difficultés, qui sont de deux ordres.

### A) Pertes financières et délais

Supposons qu'un immeuble à bureau vaut 20 M\$ sur le marché. Cette valeur découle du fait que 90 ou même 100 % de sa superficie locative est louée. Car ce sont les baux locatifs qui déterminent la valeur d'un immeuble à bureau. En cette ère post-COVID, l'immeuble en cause, de classe B, se vide, les locataires déménageant les uns après les autres dans des immeubles de classe A où ils louent plus petit à des prix concurrentiels. Automatiquement, notre immeuble à bureau perd de la valeur.

Supposons maintenant un promoteur immobilier intéressé d'acquérir ce bel immeuble du Vieux-Montréal qui se prêterait aisément à une transformation résidentielle. Il fait ses calculs : 8 M\$ pour acquérir l'immeuble, 10 M\$ d'études et de travaux, 2 M\$ de profits sur la vente finale de 30 à 50 logements. On revient ainsi à la valeur de 20 M\$, à ceci près qu'il ne s'agit plus d'un immeuble à bureau, mais résidentiel.

Le hic, c'est que l'opération n'est rentable que si le coût d'acquisition n'excède pas 8 M\$, forçant le propriétaire de l'immeuble à bureau à accepter une perte de 12 M\$.

On comprend bien que ce dernier va se battre comme un diable dans l'eau bénite pour éviter cette situation. Si bien que ce ne sera pas avant 10 ans qu'il lancera la serviette... l'immeuble devenant disponible pour une transformation résidentielle, au prix de 8 M\$.

---

<sup>1</sup> Rapport du 11 novembre 2022, recommandation no 2.

Cette solution est donc théoriquement intéressante en termes d'accroissement du nombre de logements, **mais pas à court terme**. Par ailleurs, elle repose sur ce drame que constitue une lourde perte financière pour le propriétaire initial de l'immeuble.

## B) Attractivité résidentielle du centre-ville

60 % de l'espace à bureau métropolitain est concentré au centre-ville, tout comme la presque totalité des immeubles à bureau ayant un potentiel de transformation en immeubles résidentiels. Or, l'attractivité résidentielle du centre-ville est sortie amochée de la période COVID. Peut-être reviendra-t-elle, mais **assurément pas à court terme**.

## 3. Construire plus de logements sociaux

Les Québécois et Québécoises ont bon cœur, comme en témoigne ce 21 % de réponses en faveur du logement social. Sauf que sur ce sujet, il ne suffit pas d'avoir bon cœur :

- Le logement social est l'une des formes de la mission redistributrice de l'État;
- Il repose donc sur des financements des gouvernements canadien et québécois;
- Or, Ottawa s'est retiré du logement social en 1992 et Québec vient tout juste de mettre fin au programme Accès-Logis, dans les deux cas pour prioriser le fort ambiguë concept d'abordabilité.

L'enjeu est donc de convaincre Ottawa et Québec d'investir à nouveau dans le logement social. Ce qu'aucun indice ne laisse entrevoir, à tout le moins **pas à court terme**.

## 4. Augmenter les densités

Je m'inquiète, sans m'en étonner, des 11 % seulement d'opinions exprimées en faveur de cet élément de solution. À l'évidence, la densité et son corollaire, les hauteurs, persistent à être suspectes auprès du gros de la population. Pourtant, aux yeux de tout urbaniste qui se respecte, c'est **LA solution**.

Je me souviens de cette entrevue au 15-18, le printemps dernier, avec Christian Yaccarini, de la Société de développement Angus. M. Yaccarini se désolait qu'on l'ait forcé à réduire de 8 à 6 étages son magnifique projet résidentiel en cours de construction. Il soulignait notamment qu'il aurait pu produire des logements plus abordables à 8 qu'à 6 étages :

- Les très coûteuses fondations sont les mêmes, que l'immeuble ait 6 ou 8 étages;
- De même pour la non moins coûteuse installation du chantier;
- Pour ce qui concerne les matériaux et équipements, tel les portes et fenêtres, il suffit d'allonger les séries, à coût marginal décroissant;
- C'est ce qui permet, à profit donné, que **TOUS les logements** d'un immeuble comptant 8 étages soient moins chers que si l'immeuble n'en comptait que 6;
- C.Q.F.D.

## 5. Nationaliser des milliers de logements

Cette fois, je suis rassuré par le faible taux de 10 % obtenu par cette solution. J'ai eu 20 ans dans les années 1970, quand toute l'intelligentsia québécoise était marxiste, maoïste, trotskyste, et autres « istes ». Dieu que c'était lourd !

J'imagine que la majorité des répondants qui ont opté pour cette solution ont aujourd'hui les cheveux blancs : ils ont sauté sur l'occasion de se rappeler leur jeunesse.

## 6. Habitations accessoires

Ici, le maigre 5 % recueilli témoigne vraisemblablement d'une méconnaissance de cette mesure. Elle consiste à autoriser tout propriétaire d'une résidence unifamiliale à aménager 1 ou 2 logements supplémentaires sur sa propriété, que ce soit en sous-sol, par extension de la résidence principale, ou même par l'érection d'un bâtiment séparé.

J'ai montré dans des chroniques précédentes que face à la même crise du logement que nous, l'on mise beaucoup sur cette mesure autant en Ontario qu'en Colombie-Britannique. J'ai appris depuis que l'État du Maine a emboîté le pas<sup>2</sup>.

J'ai confiance que bien expliquée et conséquemment comprise, l'appui à cette mesure progressera. Ce qui est d'autant plus souhaitable qu'elle pourrait être le moyen le plus aisé d'augmenter significativement l'offre de logements, **dans des délais très brefs.**

---

<sup>2</sup> La Presse, *Des leçons à tirer du Maine ?*, 25 septembre 2023