

Logement – La supposée « voie rapide »

Chronique du 27 novembre 2023

En 2021, le Québec a connu son plus haut total de logements mis en chantier depuis 35 ans (1987), à tout près de **68 000 unités**. À mesure que les mois passent, le résultat 2023 se précise : ce ne sera vraisemblablement **pas plus de 35 000 unités**, moitié moins qu'il y a deux ans. Le retard ainsi accumulé, combiné à une forte croissance démographique, a créé l'actuelle crise du logement. Pour espérer une franche amélioration de la situation, il faudrait viser 100 000 mises en chantier en 2024.

Il est urgent de déployer des moyens crédibles d'au moins viser cette cible. Début novembre, la ministre de l'Habitation, France-Élaine Duranceau, a déposé un amendement au projet de loi sur la cession de bail, présentement à l'étude en commission parlementaire, qui permettra aux villes de plus de 10 000 habitants d'utiliser une « **voie rapide** » consistant à autoriser des projets ne respectant pas la réglementation d'urbanisme, et ce, durant une période de 5 ans. Seule condition : tenir une assemblée publique.

Je me suis déjà dit favorable à cette mesure, qui permettra de contourner le « **pas dans ma cour** » et d'accélérer en moyenne d'une année le délai séparant la présentation d'un projet de sa mise en chantier. Je ne suis pas seul de cet avis : sauf exception dont je n'aurais pas eu connaissance, tous les maires des grandes villes du Québec applaudissent.

Cela dit, c'est une tout autre impression qui se dégage quand on lit ou écoute ce qu'en pensent les commentateurs de la chose publique. Par ailleurs, je constate après réflexion que j'ai moi-même été emporté un peu trop vite par mon enthousiasme.

Mauvais souvenirs

Entre 1956 et 1971, l'île de Montréal a vu sa population croître de 450 000 habitants¹. C'était aussi l'époque où la taille moyenne des ménages était plus du double de ce qu'elle est aujourd'hui, une réalité pénible à vivre compte-tenu des petits 4 ½ typiques des quartiers anciens de Montréal. La priorité était de construire du logement... d'autant que 30 000 étaient détruits pour « moderniser » Montréal, façon années 1960.

Il n'y avait alors pas de service d'urbanisme, encore moins de plan d'urbanisme et de règlements un tant soit peu rigoureux. Les promoteurs qui d'une tour de 25 étages, qui de l'un de ces petits immeubles de studios de très mauvaise qualité qui ont pullulé à l'époque, n'avait qu'à se présenter à la Ville pour obtenir son permis de construire. On raconte même que la remise d'une enveloppe à un conseiller municipal accélérât l'émission du permis, sans que quiconque se montre trop regardant quant à l'immeuble qui allait être construit, quelle que soit l'endroit où il allait être construit.

¹ À comparer à 166 000 de 2006 à 2021, près de 3 fois moins, sur une même période de 15 années.

À lire ou entendre certains commentaires suscités par la « voie rapide » de la ministre Duranceau, on devrait craindre le retour triomphant du Far-West des années 60 et 70.

Ne pas perdre de vue l'objectif

Il y a 50 ou 60 ans, la société montréalaise faisait face à un **défi de volume** dans le secteur du logement : il fallait construire beaucoup et vite, afin d'éviter que des dizaines de milliers de personnes ne se retrouvent à la rue. C'est ce qui fut fait.

Nous faisons face aujourd'hui à un semblable **défi de volume**. Si celui-ci n'est pas relevé avec un minimum de succès, des dizaines de milliers de personnes sont à risque de se retrouver en situation extrêmement inconfortable, quand ce ne serait pas à la rue. À cet égard, on note effectivement depuis deux ans une progression rapide de l'itinérance, non plus seulement à Montréal, mais pratiquement partout au Québec :

- **L'objectif est donc de relancer d'urgence la construction résidentielle.**

Certes, rétorquent certains, mais pas n'importe quels types de logements. Faux :

- Tout logement mis en chantier représente une partie de la solution;
- Même s'il devait s'agir de 100 % de condos « de luxe » ou de logements locatifs « haut de gamme », leur construction réduirait la concurrence par les prix sur l'ensemble du marché, au bénéfice de tout le monde, incluant des ménages les moins fortunés;
- Cela dit, il serait bien sûr souhaitable qu'une part significative de la nouvelle production soit constituée de logements sociaux et/ou abordables.

Inutiles inquiétudes quant à la qualité

Le résultat des années 60 et 70, sous l'angle de la qualité architecturale et urbanistique de ce qui fut construit, est aujourd'hui à juste titre jugé sévèrement. Mais on n'en est plus là :

- Toutes les municipalités visées par la « **voie rapide** », celles comptant 10 000 habitants et plus, disposent d'un service d'urbanisme où œuvrent des personnels compétents;
- Toutes opèrent de longue date la nomenclature complète des instruments de planification : schéma d'aménagement, plan d'urbanisme, règlement de zonage spécifiant les fonctions, densités et hauteurs autorisées, etc. ;
- Toutes sont familières des PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble), qui permettent la réalisation d'un projet dérogeant aux règlements d'urbanisme;
- Enfin, toutes savent que leurs décisions seront scrutées par les médias, organismes ou simples citoyens qui tous, par rapport à il y a 50 ou 60 ans, ont acquis une compétence certaine en matière d'architecture et d'urbanisme.

La « **voie rapide** » concerne les projets qui, sous un angle ou un autre, dérogent à la réglementation existante. Ce pourrait être augmenter la densité en construisant sur 8 étages plutôt que 4, ou modifier le zonage de commercial à résidentiel d'un terrain occupé par une atelier de mécanique automobile désaffecté afin d'y construire un immeuble de 111 logements à proximité de la station Sunnybrooke du REM.



Dans le contexte actuel, le promoteur d'un tel projet le présente à la ville. Il est examiné au service d'urbanisme. Quand les divers professionnels de la ville sont satisfaits du travail de révision accompli, ils le soumettent aux Élus pour approbation. Lorsque ces derniers sont eux aussi satisfaits du projet, ils l'inscrivent pour une première lecture à une séance du conseil municipal :

- S'agissant d'un projet dérogatoire à la réglementation, cette première lecture lance le **processus d'approbation référendaire** par les riverains;
- Si au moins la moitié d'entre eux signent le registre de contestation du projet, la loi prévoit qu'un référendum devra être tenu;
- En fait, il y a rarement référendum puisque les promoteurs retirent leurs projets quand ils constatent que ceux qui seraient appelés à voter sont les mêmes qui ont signé le registre. Ce fut effectivement le cas à Sunnybrooke;
- C'est bien sûr volontairement que je viens de prendre le pire exemple de « **pas dans ma cour** » survenu à Montréal depuis des années.

La « **voie rapide** » ne dispense aucunement du travail réalisé au sein des services pour assurer la qualité d'un projet, ceci forcément en collaboration avec les promoteurs. Cette « **voie rapide** » ne sera empruntée que lorsque les Élus seront parfaitement confortables avec l'ultime mouture du projet. Qui, dans ces conditions, persiste à suggérer que nous serions encore dans les années 60 ou 70.

Mon inquiétude du « peut » plutôt que « doit »

À la différence de ce qui a cours en Ontario et en Colombie-Britannique depuis deux ans, la loi québécoise stipule que les municipalités « **pourront** » utiliser la « **voie rapide** », non pas qu'elles « **devront** » le faire. Même si aucun maire ou mairesse d'une grande ville n'a à ce jour pris la parole pour mettre en doute cette mesure, je crains fort qu'au moment d'y recourir, plusieurs rétro pédaleront, essentiellement pour deux raisons :

- Parce qu'ils craindront la réaction médiatique, prenant pour acquis que des groupes d'opposants ne manqueront pas de dénoncer l'autoritarisme des Élus et leur complicité présumée avec les promoteurs, le tout, il va sans dire, au mépris des besoins réels de la population;

- Ou encore parce qu'ils seront insatisfaits de la typologie des logements proposés, par insuffisance de logements sociaux et abordables, à titre d'exemple.

Bref, par crainte du public ou par idéologie, mon inquiétude est que la « **voie rapide** » soit peu utilisée par les municipalités du Québec, tout particulièrement par la Ville de Montréal. Au bout du compte, elle n'aurait été qu'un nouveau coup d'épée dans l'eau.

La faute à Québec

Une fois de plus, Québec prend prétexte du respect des prérogatives de ce qu'il dénomme pompeusement « gouvernements de proximité » pour ne pas assumer ses responsabilités.

Toronto et Victoria ont toutes deux créé une « voie rapide » logement d'**application générale et obligatoire**. Ce qui dédouane les municipalités face à leurs citoyens ou, pour d'autres, neutralise leurs biais idéologiques. Depuis deux ans, les mises en chantier ont explosé en Ontario et en Colombie-Britannique.

Québec opte plutôt pour une **approche à la pièce et facultative**. Ce qui placera les municipalités dans des positions souvent inconfortables face à leurs citoyens ou, pour d'autres, leur permettra de persister dans des errances idéologiques. Cette « **voie rapide** », façon Québec, est en fait en large partie factice. Je prévois qu'elle sera de peu d'effet pour relancer chez-nous la construction résidentielle.