

L'urgence de relancer la construction résidentielle

Chronique du 13 septembre 2023

La présente « crise du logement » ne fait plus de doute pour personne. De façon schématique, deux voies de solution sont proposées, par deux groupes d'acteurs :

- Les **organismes de la société civile** œuvrant dans le secteur du logement soulignent l'augmentation de l'itinérance, les problèmes d'abordabilité financière auxquels sont confrontées des strates toujours plus importantes au sein de la population, des taux de disponibilité des logements présumés abordables extrêmement faibles. Ceux-ci appellent une intervention de l'État pour lancer un vaste programme de logements sociaux et abordables, sous forme de HLM, de Coopératives d'habitation, d'OBNL, ou autre;
- Les **promoteurs immobiliers** soutiennent pour leur part que la crise affecte tout le monde, pas seulement les plus démunis, et qu'il s'agit d'abord et avant tout d'un problème de production insuffisante de nouveaux logements. Cette faible production résulterait des contraintes publiques trop fortes et des contributions financières excessives auxquelles leur activité est assujettie. Ceux-là demandent donc à l'État (et ses créations) de réduire la pression qu'il exerce sur eux.

Le 4 mai dernier, j'ai titré une chronique **Projets urbains : le rôle de chacun** soutenant qu'une intervention motivée par l'intérêt collectif tombe forcément sous la responsabilité du secteur public. Dans le cas présent, je donne raison à ceux qui militent pour une implication accrue de l'État en matière de logement social et abordable... sans toutefois me faire d'illusion. Je ne vois pas d'utilité aujourd'hui d'en dire plus.

L'objectif de cette chronique est en fait de tester le narratif des promoteurs immobiliers. Commençons d'abord par un état de situation.

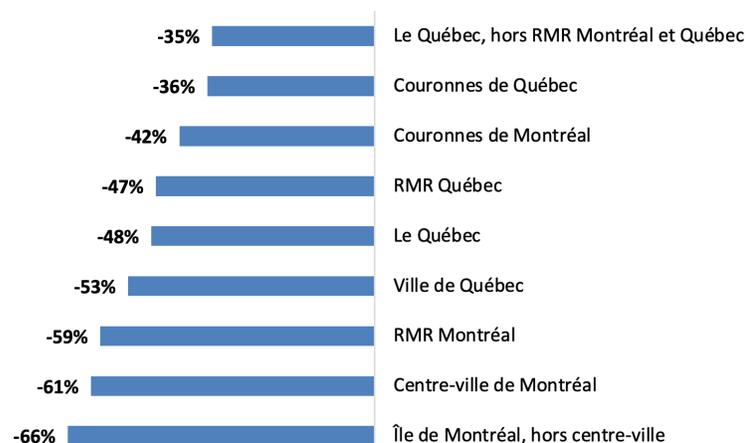
État de situation

Dieu que le Québec traverse une présentement une période de misère !

Plus pour certains que pour d'autres, remarquez. Hors des grands centres, le recul est d'un tiers, à comparer au recul des deux-tiers sur l'île de Montréal.

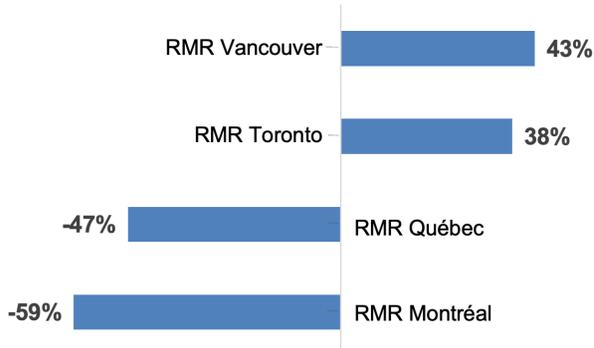
Montréal se porte mal, certes. Mais quid d'une comparaison

Mises en chantier de janvier à juillet 2023, par rapport à la moyenne des trois années précédentes pour les mêmes sept mois

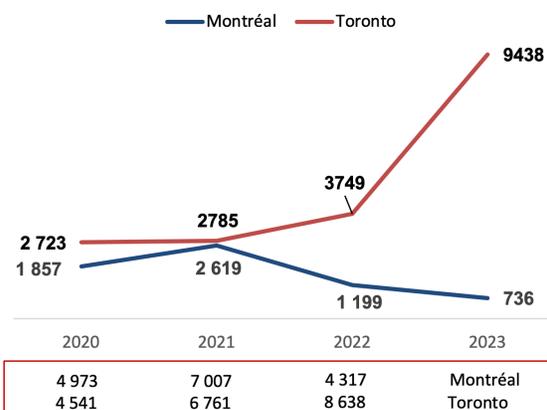


avec les autres métropoles canadiennes que sont Toronto et Vancouver ?

Évolution du nombre de mises en chantier de janvier à juillet 2023, par rapport à la moyenne des trois années précédentes pour les mêmes sept mois



Mises en chantier aux centres-villes de Montréal et Toronto, janvier à juillet de chaque année (territoire de la Stratégie Centre-Ville, incluant Griffintown)



Source : SCHL. En encadré, total annuel des mises en chantier.

Ces chiffres comparatifs entre Montréal et les deux autres métropoles avaient été publiés par les médias. Mais comme je n'arrivais pas à le croire, j'ai plongé dans les données brutes de la SCHL et les ai recalculés : il est indéniable que la construction résidentielle a plus que jamais le vent dans les voiles à Toronto et Vancouver.

La comparaison entre les centres-villes de Montréal et Toronto est encore plus cruelle pour la première. Mais qu'est-ce qui explique de tels écarts ?

Les succès de Toronto et Vancouver

On entend beaucoup dire que la hausse des taux d'intérêt pénalise les promoteurs au niveau des financements de construction. Que je sache, le taux directeur de la Banque du Canada n'affecte pas que Montréal, mais également Toronto et Vancouver, situées elles aussi au Canada. Ce ne peut donc être là l'explication principale à la situation difficile de Montréal. Il faut chercher ailleurs.

J'ai démontré dans des chroniques antérieures que l'Ontario et la Colombie Britannique ont toutes deux adopté des législations visant à augmenter la production de logements. En Ontario, ce fut la **More homes Built Faster Law**, adoptée par le parlement ontarien le 28 novembre 2022¹. J'en rappelle ici quelques-unes des dispositions phares :

- Tout propriétaire d'une unifamiliale peut de plein droit ajouter jusqu'à deux logements sur son terrain ;
- Obligation faite aux municipalités d'adopter des cibles minimales de densité le long des grands axes de transport collectif. À défaut que les municipalités le fassent, le gouvernement imposera les cibles qu'il jugera appropriées;
- Obligation également faite aux municipalités de simplifier leurs processus d'adoption de projets résidentiels;

¹ Voir ma chronique du 9 février 2023, intitulée **Ontario – Loi 23 sur le logement**

- Abolition, à toute fin pratique, du droit référendaire, lequel permet à des tiers-partis (individus ou groupes communautaires) de recourir à des procédures juridiques pour s'opposer à des projets d'habitation;
- Abolition quasi complète des redevances d'aménagement, frais de parcs et autres redevances particulières imposées par les municipalités²;
- Obligation faite aux ministères de rendre leurs terrains excédentaires disponibles à des fins de construction résidentielle;
- Obligation faite aux promoteurs privés d'inclure à leurs projets 5 % de logements à prix abordable, valable sur une durée de 25 ans;
- Création d'une surtaxe terrains vacants, incitant les propriétaires privés à les rendre disponibles pour l'habitation;
- Dézoning partiel de la Ceinture Verte de Toronto, à nouveau pour accueillir des projets résidentiels.

Bien sûr, une loi aussi drastique n'a pas fait l'affaire de tout le monde, à commencer par les municipalités qui perdent d'importants revenus, ou encore les groupes environnementaux qui dénoncent les atteintes à la Ceinture Verte... avec raison dans ce cas puisqu'une forte odeur de favoritisme à l'endroit de certains promoteurs immobiliers plane présentement sur le gouvernement Ford.

L'essentiel est toutefois que le « marché » a réagi sur les chapeaux de roues à ces nouvelles règles. La situation est semblable à Vancouver, où une action semblable, mais plus graduelle, du gouvernement de la Colombie Britannique a produit des mêmes effets.

Quid de la PNAAT et de la LAU ?

À la fin de la chronique que j'ai consacrée à cette loi ontarienne, j'ai souhaité une intervention de Québec aminée du même esprit, bien que moins drastique. C'est pourquoi j'ai été heureux de constater la publication par le gouvernement de l'énoncé de vision de la **Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire**, la PNAAT, qui était attendue depuis des années, accompagnée du projet de loi no 16 modifiant la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**, la LAU, dans le sens de cette vision³.

La PNAAT et la LAU modifié vont théoriquement dans la bonne direction :

- L'étalement urbain est dénoncé et obligation est faite aux municipalités d'opter pour des développements plus denses, d'une part situés à l'intérieur de leurs périmètres urbanisés actuels, d'autre part priorisant les corridors structurants de transport collectif;
- Afin d'éviter le détestable « **pas dans ma cour** », le pouvoir d'opposition des populations et organismes (droit référendaire) est limité, notamment lorsqu'un projet a pour but d'**augmenter la densité d'occupation du sol**.

² Voir à ce sujet ma chronique du 23 mars 2023, titrée **Redevances de développement**

³ Voir cette fois ma chronique du 28 mars 2023, titrée **PNAAT et LAU**

Ce nouvel encadrement du développement urbain ne va pas aussi loin que son équivalent ontarien, notamment en n'abordant pas la question des obligations et contributions financières diverses que les municipalités imposent aux promoteurs. Il fallait s'y attendre : on est au Québec, pas en Ontario.

Cela dit, ma grande déception est ailleurs :

- La divulgation de la PNAAT et de la loi modifiant la LAU n'a aucunement empêché, au début de l'été, une poignée de citoyens de bloquer un projet résidentiel situé à proximité immédiate d'une station du REM à Pierrefonds;
- Comme elle n'a en rien érodé la détermination du maire Tim Thomas de Pointe-Claire à s'opposer au projet résidentiel jouxtant une autre station du REM, dans ce qui est présentement un vaste stationnement de centre d'achats ;
- On a même vu des citoyens de Brossard, cette fois, signifier leur opposition à la mise en valeur du vaste stationnement jouxtant une troisième station du REM.

Bref, la PNAAT et la LAU modifiées sont pour l'heure sans effet. J'aurais dû me méfier :

- Ces deux documents ont été divulgués en catimini, le 21 mars dernier, jour de présentation du budget de Québec;
- S'agissant de la LAU, il ne s'agit toujours que d'un **projet de loi**. Pour qu'il devienne **loi**, il faut l'inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale, tenir une commission parlementaire sur le sujet, puis en débattre sur le plancher de l'Assemblée, pour enfin adopter le projet à la majorité au sein de l'Assemblée;
- Or, rien de cela n'a été fait... et rien n'indique qu'il s'agisse réellement d'une priorité pour le gouvernement actuel.

Conclusion

En tant que Québécois, je suis fier de vivre dans une société plus sociale et consensuelle que ne l'est l'actuelle Ontario du premier ministre Doug Ford.

Cela dit, il y a des limites à tourner en rond :

- Que nos deux premiers ministres, Justin Trudeau et François Legault, secondés par Valérie Plante puisqu'elle y tient tant, prennent enfin des engagements à la hauteur des besoins en matière de logement social et abordable;
- Que le gouvernement Legault adopte rapidement ce début d'intervention susceptible de relancer la construction résidentielle au Québec qu'est le projet de loi no 16 modifiant la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme**.