

Logement – Nouvelles de Québec et Montréal

Chronique du 18 mars 2024

Le Gouvernement Legault a la semaine dernière présenté le budget du Québec 2024-2025. Nous nous intéresserons dans cette chronique à la place qui y est réservée au logement. Quelques jours plus tard, l'administration Plante a modifié les termes de son **Règlement pour une métropole mixte**, le RMM, mieux connue sous son appellation 20-20-20, qui a tant fait parler depuis sa mise en vigueur le 1^e avril 2021.

Québec ne croit pas à la crise

Tout est prioritaire lors de la préparation d'un nouveau budget. Cela dit, il arrive parfois qu'une **PRIORITÉ PRIORITAIRE** s'impose. Ces années-ci, c'est indéniablement le logement qui est devenu cette priorité prioritaire.

L'on sait que les mises en chantier de logements ont totalisé moins de 40 000 unités l'an dernier, près de 30 000 de moins que deux ans plus tôt (2021). Or, l'actuelle crise du logement nécessiterait que la cible des mises en chantier soit relevée à 100 000 unités : on me permettra à nouveau de parler d'une cible Trudel-Bergeron.

Le budget 2024-2025 du Québec était attendu avec un mélange d'espoir et d'appréhension par tous les acteurs de l'industrie du logement, promoteurs privés autant que qu'intervenants du logement social :

- Les premiers proposaient la suspension de la TVQ pour la construction de logements neufs, ce qui, selon l'APCHQ permettrait de soustraire jusqu'à 163 \$ au loyer d'un appartement de deux chambres;
- Les seconds que les mises en chantier de logements sociaux, qui s'accumulent dans le pipe-line administratif, soient enfin financées et débloquées.

C'est peu dire que la déception a été vive. À moins que l'étude des crédits budgétaires, laquelle fait traditionnellement suite à la présentation du budget, ne révèle d'heureuses surprises, force est au stade actuel de conclure que ce budget ignore totalement la question du logement.

Du côté du logement de marché, le ministre des Finances Éric Girard explique que la baisse attendue des taux d'intérêt devrait entraîner la relance du logement. De celui du logement social et communautaire, il affirme que 1,8 milliards de dollars (G\$) auraient été investis l'an dernier pour construire 8 000 logements¹. Affirmation qui laisse songeur :

¹ Les informations de ces derniers paragraphes sont tirées de La Presse, édition du 13 mars.

- Ces 1,8 G\$ correspondent à un transfert de 900 M\$ du fédéral, montant que Québec a simplement égalé;
- Selon le ministre Girard, ces 1,8 G\$ auraient été investis l’an dernier. Or, tout au long de 2023, les analystes et acteurs directs de l’industrie du logement ont dénoncé le fait que Québec ne faisait rien de cette formidable cagnotte;
- 1,8 G\$ divisé par les 8 000 logements qu’avance le ministre Girard, cela donne une moyenne de 225 000 \$ par logement. À ce prix, on parle forcément de logements sociaux visant les « besoins impérieux », tel les micro-logements pour itinérants. Si 8 000 logements de ce type avaient été mis en chantier l’an dernier, ça se saurait;
- En somme, les 1,8 G\$ qui auraient dû être dépensés l’an dernier, mais qui sont restés dans les coffres du gouvernement, le seront vraisemblablement au compte-gouttes au fil des prochaines années;
- Ce qui est l’exact contraire du coup de fouet qu’Ottawa entendait donner au logement quand il a consenti à verser ses 900 M\$ à Québec.

L’autre chose qui m’inquiète dans ce budget, c’est le manque d’ambition en ce qui concerne les mises en chantier au cours des prochaines années, tel que le fait apparaître le tableau ci-contre.

Une production prévue à peine supérieure à 40 000 logements par année laisse présager une aggravation de l’actuelle crise du logement tout au long des 5 prochaines années.

Force est de conclure que malgré l’évidence, le gouvernement Legault ne croit pas que le logement soit présentement en crise au Québec. S’il n’y a pas de crise, nul besoin de consentir un effort financier particulier. Convenons qu’à défaut d’être fondé, ce raisonnement est tout de même logique.

Montréal recule – un peu – sur les 20-20-20

J’ai eu dix fois plutôt qu’une l’occasion d’exposer à cette antenne les arguments qui fondent le jugement sévère que je porte au **Règlement pour une métropole mixte** de l’administration Plante :

- Les auditeurs pourront notamment retourner à ma plus récente chronique sur le sujet, celle du 1^e novembre dernier, titrée **Bilan et radicalisation des 20-20-20**;
- À seule fin de se rafraîchir la mémoire, rappelons qu’en deux années et demie d’application, le règlement montréalais s’est traduit par un seul projet de logement social de 86 unités... et par des « engagements » pouvant apparemment, à terme, conduire à la construction de 660 logements sociaux supplémentaires;



- C'est quoi un « engagement » ?
 - C'est par exemple ce projet de 170 logements sociaux prévus sur le site de Radio-Canada, dont on annonçait l'an dernier la mise en chantier imminente... et dont plus personne ne parle;
 - Ou encore, ce sont ces 147 logements sociaux prévus au projet Canoë dont j'ai parlé pas plus tard que la semaine dernière, projet suspendu le temps que le promoteur trouve de nouveaux fonds;
 - Plus généralement, tout « engagement » à construire des logements sociaux est conditionné aux disponibilités financières du gouvernement de Québec. Or, nous avons vu plus tôt qu'aucun argent supplémentaire à cette fin n'est prévu au budget 2024-2025 du gouvernement.

En novembre dernier, l'administration Plante reconnaissait implicitement les piètres résultats de son RMM en annonçant son intention d'augmenter les compensations financières exigées des promoteurs, ce qui m'avait amené à parler de radicalisation.

Changement de cap la semaine dernière. Cette administration aurait enfin compris qu'une politique publique ne doit pas être le simple étalage le plus large possible de nobles sentiments : encore faut-il qu'elle s'inscrive dans la réalité économique.

En l'espèce :

- La Ville renonce pour deux ans aux hausses prévues des contributions, lesquelles se seraient traduites par un surcoût de 3 000 \$ à 4 000 \$ par logement;
- Les projets de 20 logements et moins seront pour leur part exclus du RMM, également pour les deux prochaines années. Pour un projet de 16 logements, cela représentera une économie de 6 660 \$ à 2 520 \$² par porte, du centre-ville (zone 1) aux parties les plus excentrées de la ville (zone 5).

On conviendra que ces reculs de la Ville demeurent modestes. Si l'on peut en attendre quelques résultats positifs du côté des 20 logements et moins, il n'y a pas lieu d'être optimiste pour le gros de la production de logements à Montréal, puisque dans ce cas, la situation des trois premières années d'application des 20-20-20 demeure inchangée.

Saluons tout ce même ce premier pas fait par l'administration Plante, tout en l'invitant à en faire de plus substantiels dans un avenir rapproché. Car s'il devait s'avérer que 2024 aurait été la pire des quinze dernières années en termes de mises en chantier de logements à Montréal, cela pourrait faire tache l'an prochain... 2025 étant une année électorale.

² Calculs fait à partir des contributions fixées au RMM au titre du logement social.