

## Construction de logements : comparaison des approches ontarienne et québécoise

Chronique du 12 février 2024

Nous avons vu dans ma chronique du 12 janvier qu'en 2023, les mises en chantier de logements ont fortement progressé à Toronto, alors qu'elles se sont effondrées à Montréal. Le même constat s'applique bien sûr à l'Ontario comparée au Québec.

Je me suis engagé à revenir rapidement sur le sujet pour illustrer que cette différence tient pour beaucoup aux encadrements juridiques de la construction de logements spécifiques à ces deux provinces. Il s'agit en l'occurrence :

- Pour l'Ontario, de la ***More Homes Built Faster Law***, adoptée le 28 novembre 2022 par le gouvernement de Doug Ford;
- Pour le Québec, de la ***Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire*** (PNAAT), présentée le 28 mars 2023, ainsi que de la ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme modifiée*** (LAU), adoptées le 1<sup>e</sup> juin 2023.

Comparons donc ces deux encadrements juridiques, thème par thème.

### Thème 1 : Fixation de cibles

#### Ontario

La Loi 23 fixe l'objectif de construire **1,5 million** de nouveaux logements au cours des 10 années à venir (2023-2032), soit **150 000 par année**.

Cette loi fixe également des cibles spécifiques pour les 29 villes les plus importantes. Entre autres, d'ici 2031 : **285 000 pour Toronto**, 151 000 pour Ottawa, 8 000 pour Niagara Falls, etc. Chacune de ces 29 villes doit soumettre au gouvernement une planification particulière exposant les moyens qu'elle compte mettre en oeuvre pour atteindre sa cible.

#### Québec

Aucune cible, ni « nationale », ni *a fortiori* pour les villes, n'a été fixée.

Mon collègue Rémi Trudel et moi combinons nos forces pour suggérer au gouvernement Legault qu'une cible « nationale » de 100 000 logements soit fixée. C'est deux fois et demie les un peu moins de 40 000 mises en chantier de 2023.

## Thème 2 : **Densification douce**

### **Ontario**

- Autorise la construction de plein droit de 3 logements sur les terrains dont le zonage compte ou prévoit une seule habitation;
- Exempte de redevances et de frais de parcs ces nouveaux logements.

Cette disposition s'applique à tous les secteurs existants d'unifamiliales ainsi qu'à tous les secteurs où les municipalités prévoient par zonage la construction d'unifamiliales.

### **Québec**

La responsabilité d'autoriser, ou non, un logement accessoire incombe aux municipalités. La révision de la LAU a simplement mis ces logements à l'abri d'une contestation référendaire (article 123,1, alinéa 1).

### **Différence**

En Ontario, le gouvernement a pleinement assumé ses responsabilités en **forçant les municipalités**, que cela leur plaise ou non, à accepter que tout propriétaire d'une unifamiliale construite 1 ou 2 logements supplémentaires sur son terrain.

Au Québec, **on permet aux municipalités** d'autoriser la construction d'un logement accessoire, du reste défini de façon restrictive :

*« Logement autonome situé à l'intérieur d'une maison, ou adjacent à celle-ci, qui est séparé de l'habitation principale. Il doit posséder sa propre cuisine et sa salle de bains ainsi qu'une entrée indépendante »* (Association des propriétaires du Québec).

En termes de réponse sous l'angle quantitatif à l'actuelle crise du logement, aussi bien dire que l'approche québécoise au logement accessoire sera sans effet.

## Thème 3 : **Secteurs TOD**

### **Ontario**

- Oblige les municipalités à adopter, et ensuite à respecter, des cibles minimales de densité aux abords des grandes stations de transport en commun;
- La possibilité pour quiconque de s'opposer aux projets qui s'ensuivront deviendra à toute fin pratique inexistante (voir plus loin).

### **Québec**

De vagues intentions sont à cet égard exprimées dans la PNAAT et dans la LAU, ancienne ou révisée.

Cela dit, rien qui soit susceptible de mettre fin à l'opposition farouche du maire de Pointe-Claire à la construction de logements au périmètre immédiat d'une station du REM.

## Thème 4 : Zonage inclusif

### Ontario

- Généraliser le **zonage inclusif**. En l'occurrence, 5 % des nouveaux logements devront respecter un plafond de prix du loyer applicable sur une durée de 25 ans.

### Québec

Comme chacun le sait, au Québec, seule la Ville de Montréal dispose d'un zonage inclusif, à savoir le **Règlement pour une métropole mixte**, en vigueur depuis le 1er avril 2021. On n'y parle pas de 5 %, mais bien de 3 fois 20 % (20-20-20).

Le règlement montréalais n'encourage pas, mais **dissuade** la construction de logements.

## Thème 5 : Disponibilité des terrains

### Ontario

- Le Gouvernement de l'Ontario ainsi que tous les organismes publics devront identifier les terrains vacants ou sous-employés en leur possession afin qu'ils soient affectés à la construction de logements;
- Créer une **surtaxe terrains vacants** incitant les propriétaires privés de terrains vacants ou sous-utilisés à les rendre disponibles pour l'habitation.

### Québec

Au Québec, ni le gouvernement, ni les municipalités, non plus qu'aucun organisme public n'est soumis à ce type d'exigence. À titre d'exemple, le ministère de la Santé y tient à son stationnement de surface situé derrière l'Hôpital chinois, rue De la Gauchetière, en plein centre-ville de Montréal.

Quant à la possibilité de surtaxer les terrains vacants, le gouvernement du Québec vient tout juste de l'accorder aux municipalités... qui se précipiteront sur ce nouvelle manne.

## Thème 6 : Redevances

### Ontario

- **Abolition** de toute redevance pour les projets se conformant aux critères d'accessibilité ainsi que pour les projets construits par des OBNL, incluant les coopératives d'habitation;
- **Réduction drastique** des redevances pour tout autre nouveau logement locatif;
- **Réduction** des taxes de vente (TPS et TVH, l'équivalent de notre TVQ) et création d'un palier réduit d'imposition foncière s'appliquant à ces logements.

### Québec

C'est simple, nous faisons l'inverse : de plus en plus de villes multiplient les redevances.

## Thème 7 : Pouvoirs d'opposition des tiers-partis

### Ontario

- Limitation à quelques cas d'exception des pouvoirs des tiers-partis (individus et groupes communautaires) de recourir à des procédures juridiques pour s'opposer à des projets d'habitation;

### Québec

Le **Projet de loi sur la cession de bail** permettra aux villes de plus de 10 000 habitants le souhaitant d'utiliser une « **voie rapide** » consistant à autoriser des projets ne respectant pas la réglementation d'urbanisme – le plus souvent, il s'agira d'un changement de zonage de commercial ou industriel à résidentiel – et ce, durant une période de 5 ans.

Un conseil municipal ou d'arrondissement pourra donc autoriser un projet dès que les fonctionnaires et élus en seront satisfaits au terme d'un PPU ou PCCMOI<sup>1</sup>. Ce qui abolit la possible contestation des riverains par le biais de l'ouverture d'un registre et la tenue éventuelle d'un référendum, puissant moteur de « pas dans ma cour ». Celui-ci conduit à deux résultats particulièrement néfastes en contexte de crise du logement:

- Côté **disponibilité** du logement, on assistera soit au retrait de projets, soit à des retards des mises en chantier pouvant s'étendre sur plusieurs années;
- Côté **abordabilité** du logement, il s'ensuit une hausse significative des coûts de réalisation des projets, lesquels coûts seront forcément refilés aux futurs ménages locataires ou acquéreurs des logements.

### Différence

Le gouvernement ontarien a « mis ses culottes » en abolissant, à toute fin pratique, les droits d'opposition des individus et associations diverses à la réalisation de projets résidentiels. Ces individus et associations continueront sans doute d'aller se plaindre de tel ou tel autre projet à leurs Élus municipaux, lesquels n'auront qu'à leur répondre : **Nous n'avons pas le choix, c'est la Loi.**

Le gouvernement du Québec, lui, s'est défilé. Plutôt que d'assumer la responsabilité d'abolir le droit référendaire des riverains en matière de projets d'habitation, il l'a transférée aux quelques 150 conseils de ville ou d'arrondissement<sup>2</sup> concernés. Combien d'Élus municipaux oseront défier les oppositions locales ? Bien peu, si ce n'est aucun.

### Mot de la fin

Au Québec, on jugera qu'en Ontario, le gouvernement Ford est allé trop loin. Force est néanmoins d'admettre qu'à ce jour, l'objectif poursuivi a été rencontré.

À la lecture de ce qui précède, ne devraient-ils pas également conclure que le gouvernement Legault, lui, a été beaucoup trop timide ?

---

<sup>1</sup> Programme particulier d'urbanisme (PPU) et *Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PCCMOI).

<sup>2</sup> 115 municipalités de plus de 10 000 habitants et 37 conseils d'arrondissement.