

## Brèves hivernales 2024

Chronique du 13 mars 2024

Je vais aborder aujourd'hui quelques suivis à des sujets déjà traités qui sont récemment revenus dans l'actualité, mais dont aucun ne justifierait une chronique complète.

### Suspension du projet Canoë

J'ai consacré ma chronique du 11 novembre 2021 au projet Canoë, que j'avais découvert par le biais d'un article de La Presse du 31 octobre de cette même année. L'article relatait l'opposition de gens du quartier, lesquels dénonçaient la hauteur des bâtiments et le fait que ce dont la population d'Hochelaga-Maisonneuve aurait besoin, ce n'est pas de « condos » mais bien de logements sociaux. Je disais moi-même de ce projet :

- Qu'il fût conduit par un promoteur 100 % québécois d'excellente réputation;
- Que les hauteurs (maximum 12 étages) et densités (150 logements à l'hectare) étaient adaptées au quartier d'insertion;
- Qu'il comportait la construction de 824 logements, dont 220 logements locatifs abordables. De plus, la cession d'un terrain **sur site** à la Ville permettra de construire 147 logements sociaux (une coopérative d'habitation);
- Que le projet comportait par ailleurs un CPE, de nombreux commerces de proximité, dont une épicerie de surface moyenne et une clinique médicale. De plus, 50 % du site serait constitué d'espaces verts accessibles autant aux quelques 1 500 personnes qui résideront sur place qu'aux habitants du quartier environnant;
- Enfin, les terrains qu'il occuperait étaient non seulement totalement artificialisés, mais constituaient une « verrue » au milieu d'un quartier – Maisonneuve – à l'urbanisme et à l'architecture par ailleurs très soignés.

Bref, je concluais qu'il s'agissait à mes yeux d'un **projet exemplaire**.

Le promoteur avait acquis le terrain en février 2019. En 2021, au terme d'années d'échanges avec la Ville et l'arrondissement MHM dans le cadre d'un PPCMOI (projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble), les travaux étaient théoriquement prêts à être lancés. C'était compter sans l'opposition d'un nombre probablement très faible, mais aussi très vocaux, de gens du quartier. Le moyen qu'avait la Ville d'éviter la tenue d'un référendum local était de renvoyer le dossier devant l'OCPM, lequel a rendu son rapport en novembre 2022. Bien que l'OCPM n'ait demandé que des modifications mineures, le permis de construire d'un premier lot de 220 logements ne fut délivré qu'en octobre 2023. Le promoteur estime que ces allers-retours incessants, durant pratiquement 5 ans, lui auront coûté 7 M\$ (La Presse, 12 octobre 2023).

Aujourd'hui, c'est le promoteur lui-même qui a demandé à l'arrondissement de sursoir à la délivrance du permis de construire « ***afin de compléter son montage financier et de réunir les conditions gagnantes (pour) la construction des unités dans le contexte actuel*** » (La Presse, 6 mars).

Traduisons cela en langage clair :

- L'année 2021 a battu un record de plus de 30 ans des mises en chantier résidentielles au Québec;
- Si le promoteur avait obtenu son permis de construire à ce moment, il aurait fait comme tous les autres promoteurs et procédé à une mise en chantier;
- Il lui a toutefois fallu attendre 2 à 3 années supplémentaires, années durant lesquelles le marché s'est fortement dégradé... en plus que ces 2 à 3 années lui ont occasionné quelques millions de dépenses supplémentaires;
- Si bien que son montage financier initial ne fonctionne plus, le forçant à suspendre son chantier. Dieu sait quand il pourra être relancé...

L'extraordinaire qualité initiale de ce projet aurait dû entraîner l'émission d'un permis de construire dès le début de l'année 2021. C'est l'esprit de la « voie rapide » glissée dans la ***Loi sur la cession de bail*** adoptée il y a moins d'un mois par l'Assemblée nationale.

## **Hypothèques : la période de tous les dangers**

Les propriétaires de logements qui avaient opté pour un taux hypothécaire variable d'une année en 2019 et 2020, avant ou au début de la crise COVID, ont fortement été affectés par la hausse des taux d'intérêts hypothécaires intervenus depuis lors.

Quid de ceux, majoritaires, qui au même moment avaient opté pour un taux fixe sur 5 ans, parfois aussi bas que 1,5 % ? Car le moment est venu pour eux de renouveler leur hypothèque, au nouveau taux avoisinant 7 % :

- Pour un emprunt de 400 000 \$ amorti sur 25 ans, leur remboursement mensuel pourra passer d'aussi peu que 1 600 \$ à 2 975 \$, presque un doublement<sup>1</sup>;
- Cette année (2024), 20 % des prêts hypothécaires devront être renouvelés. L'an prochain (2025), ce sera 40 %;
- La situation ne sera vraisemblablement pas aussi catastrophique que dans l'exemple ci-haut. La hausse moyenne qui frappera les propriétaires à taux fixe devrait tout de même tourner autour de 25 %.

La bonne nouvelle qui commence à se profiler est celle d'une baisse graduelle des taux à partir de juin prochain. Le taux de référence de la Banque du Canada pourrait ainsi passer des 5 % actuels à 2,5 % à la mi-année 2025 : prions pour que ce soit le cas !

---

<sup>1</sup> Calculatrice hypothécaire, Gouvernement du Canada. Les 13 000 \$ remboursés durant la première période de 5 années ramènent l'emprunt à 387000 \$, amortis sur 20 ans.

## Marché du carbone à 1,5 G\$

Nous apprenions la semaine dernière que le gouvernement du Québec a engrangé en 2023 la somme record de 1,5 G\$ en provenance du marché du carbone :

- Les revenus augmentent parce que le prix à la tonne de carbone au sein de ce marché, qui avait stagné autour de 20 \$ tout au long de la période 2016-2021, est désormais passé à plus de 50 \$ :
- Rappelons brièvement le mécanisme du marché du carbone. Le plafond autorisé des émissions est graduellement abaissé, ce qui incite les grands émetteurs industriels qui y sont assujettis à soit réduire leurs émissions, soit payer de plus en plus cher chaque tonne excédentaire émise. La double tendance structurelle qui s'ensuit est, d'une part, la diminution des émissions de GES, en même temps, d'autre part, que les revenus publics générés par ce marché augmentent;
- Enfin, 100 % des sommes recueillies sont versées au **Plan pour une économie verte 2030**, adopté par le gouvernement en novembre 2020;

Que du bon quoi ! À condition toutefois que cet argent soit bien employé...

## Secteurs 24 heures : *Montréal ville festive !*

Depuis que cette arlésienne été présentée une première fois par le maire Denis Coderre, je suis radicalement contre tout secteur 24 heures à Montréal. L'actuelle administration Plante semble toutefois y tenir, allant « *jusqu'à faire miroiter des retombées annuelles supplémentaires de 676 M\$ si la « proportion de touristes nocturnes » à Montréal atteint celle de Berlin ou Amsterdam* » (La Presse, 15 février).

- Grand bien fasse à Berlin et Amsterdam... mais que Dieu nous en garde à Montréal.

Je ne suis pas plus d'accord avec la suggestion du citoyen Louis Veillette d'instaurer des zones 24 h dans ces « *belles îles au centre du fleuve, loin des habitations* » (La Presse, 19 février) : le parc Jean-Drapeau aurait tût fait de devenir une poubelle à ciel ouvert.

## Montréal, ville sale

En ce printemps hâtif, c'est à qui dénoncera avec le plus de véhémence la saleté de la ville de Montréal et en accuser la Ville. La seconde partie de l'énoncé est une fausseté :

- Ce n'est pas la Ville qui salie la ville, mais ses propres habitants et ses visiteurs.

Second énoncé : si Montréal est sale, la faute en revient à la Ville de Montréal, qui ne la nettoie pas. Cette fois, il s'agit d'une demi-fausseté :

- La propreté est une responsabilité partagée entre les citoyens et la Ville;
- Que chacun fasse sa part en ramassant ne serait-ce qu'un déchet par jour et la tâche de la Ville en sera d'autant facilitée;
- Sinon, pour que notre ville soit propre en tout temps, il faudra engager du monde et, forcément, hausser les taxes.