

Bilan et radicalisation des 20-20-20

Chronique du 1^e novembre 2023

L'administration Plante a présenté ce lundi le bilan à ce jour de son **Règlement pour une métropole mixte**, mieux connu sous l'appellation 20-20-20 (20% de logements, 20% de logements abordables, 20% de logements familiaux). Devant le peu de résultats obtenus depuis l'entrée en vigueur de ce règlement, le 1^e avril 2021, il y a donc deux ans et demi, l'administration annonce qu'elle augmentera les compensations financières – c'est pourquoi je parle en titre de **radicalisation** –. Pour cause, l'administration considère que leur niveau actuel permet aux promoteurs d'échapper trop aisément à l'obligation soit de livrer des logements clé-en-main, soit de céder des terrains à la Ville.

Je suis critique de ce règlement depuis le tout début. Rien dans l'annonce de lundi ne m'incite à changer d'attitude, bien au contraire.

Les vices de conception

Je considère que les 20-20-20 souffrent de plusieurs vices de conception, fondés sur des *a priori* discutables, dont certains que je rappellerai ici brièvement.

A priori 1 : Le logement social est une responsabilité municipale

La pierre angulaire des 20-20-20 est cette idée que le logement social et abordable serait une responsabilité municipale. S'agissant de l'une des **composantes de la mission redistributrice de l'État**, il s'agit plutôt d'une responsabilité des gouvernements supérieurs, en l'occurrence d'Ottawa et de Québec. Le fait que ces deux paliers se défilent ne change rien à cette réalité. Il suit que les municipalités, ici la Ville de Montréal, doivent en ce domaine se limiter à un rôle d'accompagnement des gouvernements supérieurs.

A priori 2 : Les promoteurs immobiliers et leurs clients sont capables de payer

L'administration Plante semble convaincue que les promoteurs immobiliers réalisent de tels profits qu'il est légitime de les obliger à financer le logement social et abordable. Ne pouvant ignorer que les promoteurs refileront la facture à leurs clients, essentiellement les acheteurs de condos neufs le plus souvent qualifiés de « **de luxe** », l'administration entend donc faire financer sa politique par tous ces **gras durs** qui ont les moyens de se payer un condo neuf à Montréal. Parmi les conséquences pernicieuses de ces conceptions, mentionnons celle-ci :

- Le coût du logement neuf est déjà plus élevé à Montréal que partout ailleurs en région métropolitaine. Plutôt que de réduire cet écart de prix, les 20-20-20 l'accroissent, ce qui dégrade la position concurrentielle de Montréal face aux municipalités qui l'entourent, incitant donc les ménages à aller vivre hors de son territoire;

- D'ailleurs, les municipalités du reste de la région métropolitaine ont parfaitement compris où se situe leur intérêt : aucune ne s'est dotée du moindre embryon de politique d'inclusion de logements sociaux et abordables.

A priori 3 : Montréal a le vent dans les voiles en termes de construction résidentielle

Constatant la renaissance résidentielle de Montréal, attestée par les forts volumes de construction des dernières années, l'administration Plante semble s'être dit qu'il s'agissait là d'une réalité inexorable et définitive, permettant de financer *ad vitam aeternam* sa politique du logement, aussi agressive soit-elle. On a oublié de considérer que :

- Le volume de construction pourrait chuter, du fait d'un événement imprévu, tel la COVID, ou même du fait des 20-20-20 eux-mêmes;
- C'est pourquoi le fait d'avoir lié la performance des 20-20-20 au niveau de l'activité immobilière doit être considéré comme une erreur.

A priori 4 : Pourquoi se gêner ?

Le raisonnable, l'administration Plante semble ne pas le connaître. 15-15, comme c'était auparavant ? P'tit joueur : avec nous, ce sera 20-20-20. Pis si vous critiquez trop, on va passer à 25-25-25, peut-être même 33-33-33.

Leçon de réalité

Après deux ans et demi d'application, les 20-20-20 se traduisent par :

- Un seul projet de logements sociaux de 86 logements approuvé et en construction, pour une moyenne de 34 logements par année;
- Un total de 25,6 millions de dollars (M\$) recueillis au titre des compensations financières, soit une moyenne de 10 M\$ par année;
- Dans la catégorie des projets de 5 à 150 unités, tous les promoteurs, **sauf 1**, ont opté pour la compensation financière;
- Chez les 16 projets de 150 logements et plus, 5 promoteurs ont opté pour une cession de terrain ou pour le clé-en-main, contre 11 qui ont préféré la compensation financière;

En entrevue au 15-18 lundi dernier, Benoît Dorais, vice-président du comité exécutif et responsable de l'habitation à la Ville de Montréal, a parlé de 660 « engagements » de logements sociaux et 158 de logements abordables. Concernant ces engagements :

- Ceux relatifs aux **660 logements sociaux** d'une part dépendent des financements gouvernementaux disponibles et, d'autre part, vont forcément se retrouver au bas de la liste de quelques 4 000 unités déjà en « **processus de réalisation** ». On s'en reparle dans 10 ou 15 ans;
- Les engagements relatifs aux **158 logements abordables** dépendent eux aussi, bien qu'à un moindre degré, des programmes gouvernementaux, mais encore et

surtout de la décision des promoteurs immobiliers en cause de donner suite à leur projet. Compte-tenu de l'état actuel du marché, on pourrait attendre longtemps.

La radicalisation

Tout en se disant satisfait des résultats à ce jour des 20-20-20, Benoît Dorais se désole qu'il n'y ait pas eu plus de cessions de terrains et de projets clé-en-main. Il en déduit que « *Ça ne coûtait pas assez cher de se défilier* » (Radio-Canada). En conséquence, M. Dorais annonce que les compensations financières seront revues à la hausse, ce qui fera l'objet d'une annonce ultérieure.

J'en déduis que la Ville aggravera bientôt les vices de conception de sa stratégie logement.

Mes recommandations

M. Dorais estime que 34 logements sociaux par an, c'est bien, mais aimerait qu'il y en ait plus. Je profite du fait que la Ville estime que le logement social relève de sa responsabilité, comme on l'a vu à l'*a priori* no 1 de ci-haut, pour lui suggérer un moyen de passer à 100 logements sociaux par année, sous maîtrise-d'oeuvre complète de la Ville :

- Que la Ville annule sa décision effective depuis le 1^e juillet dernier d'offrir la gratuité du transport collectif aux résidents montréalais âgés de 65 ans et plus. Les 40 M\$ annuels en cause, considérant 400 000 \$ par porte, permettraient effectivement de construire 100 logements sociaux par année.

M. Dorais n'aime pas que trop de promoteurs s'en tirent en optant pour une compensation financière. Ce qui ne signifie pas qu'il rechignerait à recueillir une moyenne de 20 M\$ par année à ce titre, plutôt que les 10 M\$ actuels :

- Que la ville crée au budget 2024 une **taxe Métropole mixte** alimentée à hauteur de 20 M\$, à être payée pour moitié chacun par les secteurs commercial et résidentiel. Ce qui entraînerait une hausse générale des taxes de 0,5%, soit 0,25 % pour chacun des secteurs. L'impact spécifique de cette **taxe Métropole mixte** serait de 9,25 \$ pour le propriétaire d'une résidence dont la valeur au rôle est de 500 000 \$¹.

L'effet combiné de ces deux mesures, qui remplaceraient le complexe 20-20-20 actuel, dispenserait une fois pour toutes la Ville de chercher des puces aux promoteurs immobiliers, tout en améliorant l'accessibilité financière au logement neuf à Montréal.

Cerise sur le gâteau, ce serait aussi l'occasion de remercier quelques dizaines de fonctionnaires affectés à la gestion des 20-20-20 actuels... ce qui entraînerait une nouvelle économie de plusieurs millions de dollars par année.

¹ Ce compte de taxe passerait de 3 707,00 \$ à 3 716,25 \$... plus bien sûr la hausse qui sera annoncée dans quelques semaines lors de la présentation du budget 2024.