

Les 20-20-20 : une position idéologique intenable

Chronique du 29 octobre 2019

Entame

L'OCPM a tenu la semaine dernière des audiences publiques sur le projet de « *Règlement pour une métropole mixte* ».

Le volet financier relatif au logement social de ce règlement s'appliquera à **TOUT** projet immobilier comptant de 5 à 49 logements. Il sera plus contraignant pour les projets de 50 logements et plus, qui devront comporter 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux, avec option de plutôt verser de fortes compensations financières.

Ce règlement remplacera les 15 % - 15 % de logements sociaux et abordables qui avaient cours depuis une dizaine d'années mais qui **n'étaient appliqués qu'aux projets qui n'étaient pas de « plein droit »**, c'est-à-dire vis-à-vis desquels la Ville de Montréal disposait du levier que constitue une demande de changement de zonage.

Je montrerai dans ma chronique que cette nouvelle politique des 20-20-20 est hautement discutable, principalement à deux niveaux :

- au niveau de sa **conception** même
- au niveau des **impacts** qui en résulteront en termes d'étalement urbain.

Description du règlement

En 2017, Québec modifiait la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en accordant aux municipalités le pouvoir d'exiger l'inclusion de logements sociaux, abordable ou familiaux dans les nouveaux projets résidentiels.

D'entrée de jeu, je me suis méfié :

- Il m'apparaissait probable que seule Montréal se prévaudrait de ce nouveau «pouvoir»;
- Si d'aventure d'autres municipalités emboîtaient le pas, elles prendraient soin d'avoir un règlement moins « généreux = contraignant » que celui de Montréal;
- Il suit que Montréal aurait une contrainte au développement immobilier – une de plus – à laquelle échapperaient les autres municipalités de la région métropolitaine.

Je ne veux pas vous inonder de chiffres :

- Pour ceux qui en mangent, procurez-vous **l'excellent mémoire de l'IDU** (Institut de développement économique, dont le PDG est André Boisclair).

Tiré de ce mémoire, et à simple fin de fixer les esprits, je me bornerai à dire qu'au centre-ville, lequel concentre 50 % des mises en chantier sur le territoire de la Ville de Montréal :

- La seule politique des 20-20-20 représentera un surcoût de 21 600 \$ par logement;
- En ajoutant la redevance REM et les frais de parc, le surcoût grimpe à 30 000 \$.

Les vices de conception

1) L'augmentation de l'écart des prix du logement :

- Chacun sait que pour une diversité de raisons, il en coûte plus cher de se loger à Montréal que dans les banlieues périphériques :
 - Une politique sensée de la part de la Ville de Montréal devrait tendre à **RÉDUIRE** l'écart de prix entre Montréal et les banlieues;
 - La politique proposée fera le contraire : elle **AUGMENTERA** l'écart de prix.

2) Des BONUS / MALUS... à l'envers

- Tous les automobilistes qui se présentent aux pompes à essence paient de lourdes taxes partiellement acheminées au Fonds Vert du Québec : c'est un **MALUS**, proportionné au niveau de consommation des véhicules.
- Qui choisit plutôt de rouler à l'électricité reçoit du Fonds Vert une subvention de 8 000 \$ (plus 5 000 \$ d'Ottawa) : c'est un **BONUS**.
 - Un **MALUS** est donc un **désincitatif** au comportement qui n'est pas ou qui n'est plus jugé souhaitable;
 - Réciproquement, un **BONUS** est un **incitatif** au comportement jugé souhaitable.
- À l'ère du développement urbain durable :
 - Il serait logique de verser un BONUS à qui accepte de vivre en secteur dense, au cœur du système de transport collectif;
 - Lequel BONUS devrait tout aussi logiquement être financé par un MALUS payé par qui persiste à adhérer au rêve de la banlieue de faible densité.
- Or, c'est le contraire que l'on fait :
 - On impose un MALUS à qui choisit la haute densité et les transports collectifs;
 - On laisse libre de toute obligation qui choisit la faible densité :
 - Mieux, côté BONUS, on s'empresse de fournir à ce dernier tous les services et équipements collectifs requis (Saint-Colomban, Saint-Lin-Laurentides, etc.).

3) Un minuscule échantillon de payeurs

- La redistribution à des fins sociales est une responsabilité qui incombe :
 - À la collectivité dans son ensemble;
 - Ce qui explique qu'elle concerne d'abord les gouvernements supérieurs.
- En ces matières, une municipalité ne doit toujours avoir qu'un rôle complémentaire :
 - Dans un tel cas, elle devrait répartir l'effort sur la collectivité dans son ensemble, c'est-à-dire sur l'ensemble de sa population;
 - En l'occurrence, concernant Montréal, sur les 785 000 ménages montréalais.
- Une moyenne de 7 000 logements sont mis en chantier annuellement à Montréal;
 - Par son nouveau règlement, la Ville de Montréal ferait reposer le fardeau de sa politique de logement social sur les seuls 7 000 ménages correspondant;
- Plutôt que de demander à un ménage de contribuer 100 \$, ne devrait-on pas demander à 100 ménages de contribuer chacun 1 \$.

4) La non prise en compte des prix de vente

- Le projet de règlement repose sur les superficies construites, sans prise en compte des prix de vente :
 - Entre le milieu de gamme, s'adressant à la classe moyenne, et très grand luxe, s'adressant aux plus fortunés, les prix de vente varient du simple au quadruple;
 - Une même contribution pourra dissuader un ménage de la classe moyenne de vivre à Montréal, tout en étant à peine remarquée par l'acquéreur d'un logement de très grand luxe.

5) L'absence de contrôle des acquéreurs de logements abordables et familiaux

- Rien n'empêchera un spéculateur de se porter acquéreur d'un tel logement, qu'il pourra revendre au prix du marché sans même l'avoir jamais occupé.
- Le profit qu'il encaissera aura été payé :
 - Soit par le promoteur, qui aura été forcé d'y renoncer;
 - Soit plus vraisemblablement par d'autres acquéreurs de logements du même ensemble immobilier, qui auront été forcés de payer plus cher que le juste prix du marché.

Les impacts prévisibles

- Il sera tellement facile d'échapper au règlement 20-20-20 :
 - Il suffira d'aller habiter en banlieue;
 - Ou même de se faire construire une Monster House de 2 M\$ sur le territoire même de Montréal, à Pierrefonds ou à Outremont par exemple.
- Tel que présentement formulé, ce projet de règlement :
 - Entraînera une nette diminution de la construction de logements sur le territoire de Montréal;
 - Diminution qui sera concentrée dans le milieu de gamme, lequel s'adresse aux familles en première accession à la propriété;
 - C'est ainsi qu'en fin d'analyse, les 20-20-20 seront un puissant moteur d'exode des classes moyennes montréalaises et tout particulièrement des familles vers la banlieue, or donc d'étalement urbain.

Conclusion

- Les 20-20-20 sont une proposition essentiellement idéologique :
 - Toute personne qui connaît un tant soit peu le fonctionnement des marchés immobiliers sait qu'un tel règlement n'a aucun sens.
- L'idéologie peut être utile pour gagner une élection, mais être mauvaise conseillère face à la réalité complexe de l'acte de gouverner.