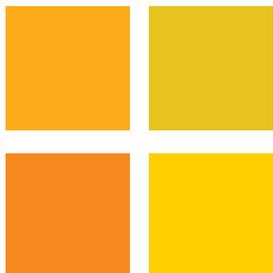
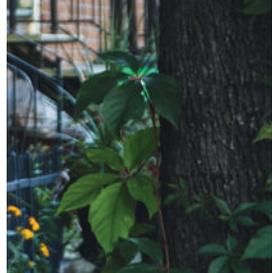
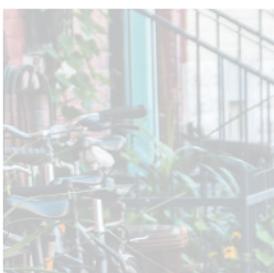
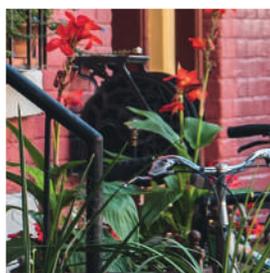
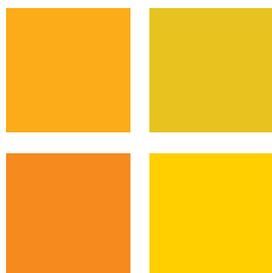
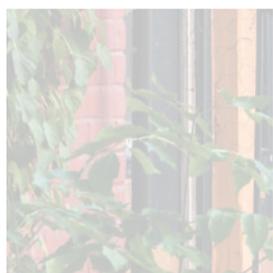
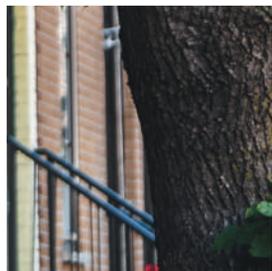
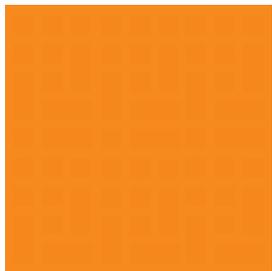


PORTES OUVERTES



POUR UNE
SORTIE DE CRISE
DURABLE EN
HABITATION



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

L'INDEX

VIVRE EN VILLE

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

Coordination

Christian Savard, Directeur général

Samuel Pagé-Plouffe, Directeur – Affaires publiques

Recherche et rédaction

Adam Mongrain, Directeur – Habitation

Leila Ghaffari, Conseillère – Habitation

Gabriel Cotte, Conseiller – Habitation

Graphisme

Brigitte Lavallée, Coordinatrice – Design urbain

CORSAIRE design | communication | Web

Les reproductions à des fins d'étude privée ou de recherche sont autorisées en vertu de l'article 29 de la Loi sur le droit d'auteur. Toute autre utilisation doit faire l'objet d'une autorisation de Vivre en Ville qui détient les droits exclusifs de propriété intellectuelle sur ce document. Cette autorisation peut être obtenue en formulant une demande en écrivant un courriel à : info@vivreenville.org.

Les données contenues dans le document peuvent être citées, à condition d'en mentionner la source.

ISBN : 978-2-923263-66-3 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2022

©Vivre en Ville (2022)

www.vivreenville.org

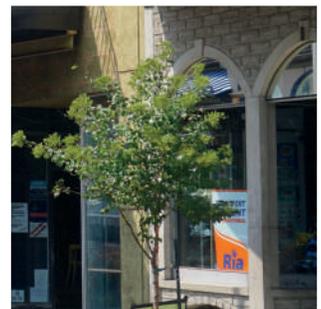
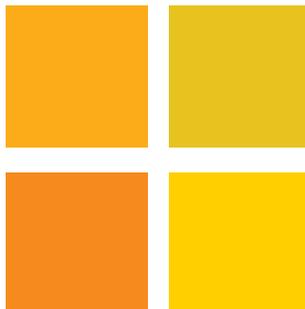
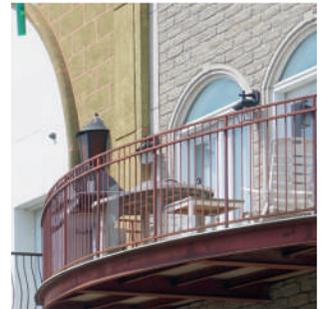
Notice bibliographique recommandée

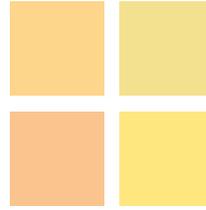
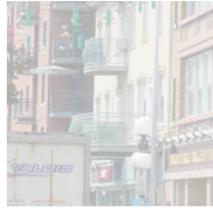
VIVRE EN VILLE (2022). *PORTES OUVERTES*. Coll. « L'Index », 64 p.

[Vivreenville.org/portesouvertes]

Photo couverture : Étienne Delorieux, Unsplash

La collection L'Index Contexte législatif, cadre budgétaire, gouvernance déficiente, etc. : les décideurs et les professionnels du Québec rencontrent divers obstacles à la réalisation de collectivités viables. Dans la collection L'Index, Vivre en Ville analyse les politiques et les pratiques à mettre à L'Index pour mieux construire nos bâtiments, nos rues, nos quartiers, nos agglomérations. L'Index, une collection de titres à faire circuler au grand jour.





J'ai besoin de chercher un logement pour moi, ma fille et mon conjoint. Mon proprio veut qu'on parte, j'arrive plus à payer 1300. Mon fils m'aidait, maintenant il est parti en appartement. Je suis sur l'aide sociale et on se fait piquer la peau par des punaises.

Message reçu à travers le site Web du Registre des loyers citoyen, avril 2022

En même temps, ça ne devrait pas être la responsabilité des différents paliers de gouvernement d'empêcher ce genre de dérives? Je ne suis pas objective parce que je suis moi-même propriétaire et on est en train de rénover à grands frais un logement qui nous a été laissé dans un état plus que déplorable (le locataire est parti de lui-même) et on a décidé de s'adapter aux prix du marché lors de la mise en location. Ça a été un débat de couple et intérieur pendant longtemps, mais à un moment, à force de voir les personnes peu scrupuleuses faire de l'argent comme de l'eau, tu veux pas être les seuls couillons à avoir de la misère à garder la tête hors de l'eau à cause de nobles principes. C'est un avis impopulaire, mais c'est ça pareil.

Commentaire sous une publication Facebook au sujet d'une rénovation, mars 2022

- ▶▶ Voyez-vous ça souvent? Maison affichée le 9 avril à 349 000 \$. Nouveau prix aujourd'hui: 400 000 \$. En plus le courtier ne répondait pas depuis lundi.
- ▶▶ On voit ça souvent. J'ai fait une offre dimanche, l'immeuble était à vendre 400 000 \$. Depuis vendredi il y a eu un paquet de visites et au moins deux offres. La mienne à plein prix, et une autre plus haute. Visiblement, il a pris l'autre.

Échange dans le groupe Facebook Mordus d'immobiliers, avril 2022

Il existe dans notre province un grave problème de logement.

Rapport Marier, p.5, déposé par le gouvernement du Québec en 1965



SOMMAIRE

POUR UNE SORTIE DE CRISE RÉUSSIE

Il n'y a pas toujours eu une crise de l'habitation, et il est **possible d'en sortir**. Toutefois, comme les autres crises contemporaines, celle-ci **ne disparaîtra pas** d'elle-même. Il faut un **plan de match**. Il faut des **objectifs clairs** et des **moyens conséquents**. Il faut, le plus rapidement possible, faire **une place pour tout le monde, aux bons endroits**.

Les changements climatiques **l'imposent**. Pour atteindre les cibles de réduction d'émission de GES, il est **impératif** de réimaginer notre façon d'habiter le territoire. La **réduction de l'empreinte carbone collective** et la **protection des milieux naturels** en dépendent.

Un **changement de cap** s'impose. Mais avant de passer de la parole aux actes, il faut établir la **direction à prendre** et surmonter les obstacles qui nous séparent d'un territoire à la fois **durable et abordable**. Il nous faut des **PORTES OUVERTES**.

Pour ce faire, Vivre en Ville propose la feuille de route suivante :

1

Établir un consensus au sujet des mécanismes et des conséquences de la crise de l'habitation (p. 10)

États des lieux : abordabilité

États des lieux : durabilité

2

Identifier et reconnaître les parties prenantes de la crise de l'habitation (p. 20)

Les gagnants de la crise de l'habitation

3

Définir et ouvrir les portes à l'abordabilité dans le marché de l'habitation (p. 24)

Portes à ouvrir et solutions clés



SYNTHÈSE DES PORTES À OUVRIR ET SOLUTIONS CLÉS

Comblant le déficit d'espace habitable dans les milieux durables

1 Réformer le cadre d'aménagement québécois afin que l'offre suffisante de logement soit une responsabilité partagée	Planifier avec cohérence le développement résidentiel et les densités en dépassant les frontières administratives municipales en fonction des bassins d'emplois et des infrastructures de transport.
2 Augmenter les capacités résidentielles des milieux déjà urbanisés	Envisager un zonage dynamique qui augmente automatiquement les seuils de densité permise dès que le taux d'inoccupation descend sous un certain plancher.
3 Encourager la densification	Égaliser les taxes foncières imposées aux bâtiments multilogements et aux typologies de faible densité de façon à stimuler le redéveloppement de lots.
4 Freiner l'étalement urbain	Imposer de lourdes charges de développement aux projets qui n'optimisent pas les infrastructures existantes.

Créer un marché immobilier sans spéculation

5 Affranchir les municipalités de leur dépendance à l'appréciation foncière	Diversifier leur assiette fiscale avec de nouvelles taxes, transferts et impôts.
6 Redistribuer la plus-value immobilière	Imposer fortement, voire pleinement, le gain en capital provenant de toutes les ventes immobilières.
7 Empêcher la spéculation sur les immeubles locatifs	Établir un registre des loyers public, universel et obligatoire à l'échelle nationale.
8 Protéger le parc locatif de la conversion en hôtels clandestins	Contrôler très étroitement les plateformes de location à court terme de type Airbnb qui grugent le parc existant.

Construire une abondance d'unités hors marché

9 Financer et coordonner les programmes de logements sociaux	Orchestrer la livraison de dizaines de milliers de nouvelles unités au cours des cinq prochaines années.
10 Faciliter la mise en œuvre de projets innovants	Encourager et subventionner les projets à capitalisation partagée, comme les coopératives de propriétaires.
11 Donner un avantage compétitif aux projets à but non lucratif	Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets hors marché.
12 Habilitier les municipalités à exploiter un parc immobilier rentable	Modifier la <i>Loi sur les cités et villes</i> pour faciliter l'acquisition de terrains et permettre la promotion immobilière à but lucratif par des municipalités.

Découpler la productivité du secteur de l'habitation

13 Remanier le cadre réglementaire au service de l'efficacité et de la productivité	Établir un large catalogue de typologies permises de plein droit sur l'ensemble du territoire urbanisé.
14 Uniformiser le processus de développement résidentiel	Mettre en place un cadre national de développement de projet afin de réduire le pouvoir discrétionnaire et recréer facilement les projets de qualité.
15 Prévenir le pas dans ma cour en fin de projet	Obliger des ententes négociées entre les municipalités, les promoteurs et les représentants de la société civile pour les projets d'envergure.
16 Développer l'industrie locale de matériaux de construction	Subventionner la création d'une chaîne d'approvisionnement durable et autonome.



TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	4
Pour une sortie de crise réussie	3
CECI N'EST PAS UNE CRISE DU LOGEMENT	8
La crise de l'habitation	9
ÉTATS DES LIEUX : ABORDABILITÉ	10
Constat 1: les moyennes et les médianes cachent une réalité plus complexe	10
Constat 2: ce n'est pas le revenu médian qui dicte le prix médian en habitation	12
Le prix de l'habitation par rapport aux maisons unifamiliales	12
Constat 3: l'explosion des prix n'a pas été provoquée par une explosion des revenus	13
Constat 4: les extrêmes disparités entre les revenus et les prix passent davantage par le rehaussement des prix que par l'écrasement des revenus	14
ÉTATS DES LIEUX : DURABILITÉ	15
Constat 1: l'augmentation des prix est un phénomène centrifuge	15
Constat 2: le bas prix des terrains excentrés facilite la construction hors des noyaux urbains	16
Constat 3: les ménages vivant dans des logements excentrés sont majoritairement dépendants de l'automobile	18
Constat 4: la durabilité du cadre bâti passe aussi par l'abordabilité	19
Constat 5: la durabilité du territoire est sur le point d'être hors de portée	19
LES GAGNANTS DE LA CRISE DE L'HABITATION	20
Les gagnants	20
Gagnant n° 1: les grands promoteurs immobiliers	20
Gagnant n° 2: les propriétaires de longue date	21
Gagnant n° 3: les investisseurs immobiliers	22
Gagnant n° 4: les courtiers immobiliers	23
Gagnant n° 5: les finances municipales	23
Gagnant n° 6: les institutions financières	23
PORTES OUVERTES	
QUATRE PORTES À OUVRIR POUR CRÉER UN CONTEXTE D'ABORDABILITÉ DURABLE	24
Ouvrir l'horizon des possibles	25
Beaucoup de solutions aucune absolue	26
PREMIÈRE PORTE À OUVRIR :	
COMBLER LE DÉFICIT D'ESPACE HABITABLE DANS LES MILIEUX DURABLES	27
Le cul-de-sac de l'étalement: les ménages écrasés par la force centrifuge de la spéculation	30
Ouvrir les portes des milieux durables: payer la dette d'espace habitable dans les collectivités viables	30
Solutions clés pour combler le déficit d'espace habitable dans les milieux durables	31



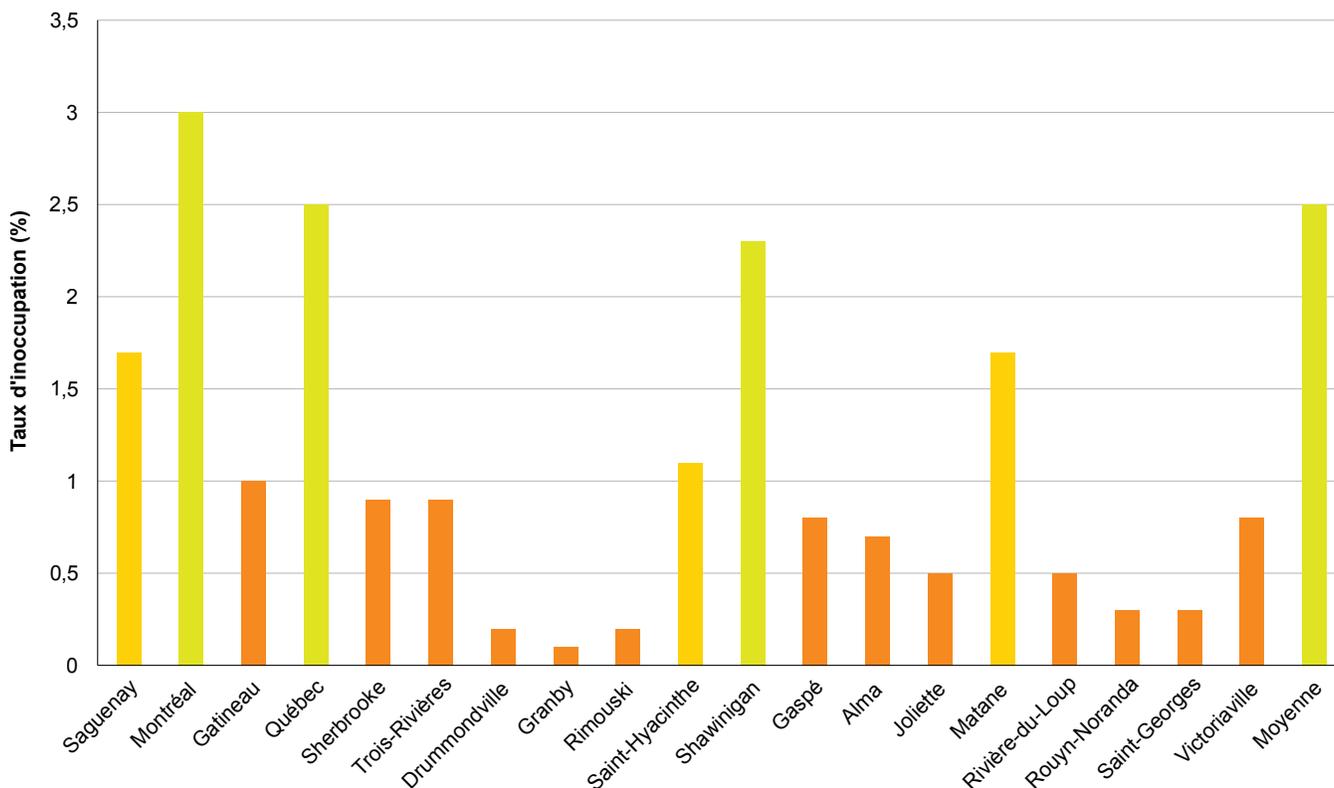
DEUXIÈME PORTE À OUVRIR : CRÉER UN MARCHÉ IMMOBILIER SANS SPÉCULATION	34
Une économie au crochet de la spéculation	34
Soutenir la demande : l'aspirateur à pouvoir d'achat	36
Il faut choisir : l'épargne ou l'abordabilité	36
Des municipalités complices... forcément	37
L'incohérence de faire porter nos problèmes à la construction neuve	38
Solutions clés pour créer un marché immobilier sans spéculation	39
TROISIÈME PORTE À OUVRIR : CONSTRUIRE UNE ABONDANCE D'UNITÉS HORS MARCHÉ	42
Le trou que nous avons creusé : sous-financement chronique du logement social, communautaire et à but non lucratif	43
Sortir de l'immobilisme : le logement social comme levier économique	44
Objectif : des listes d'attente vides	45
Le mirage du logement abordable	45
Solutions clés pour construire une abondance d'unités hors marché	47
QUATRIÈME PORTE À OUVRIR : DÉCOUPLER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR DE L'HABITATION	50
Un règlement pour régler quoi ?	51
Éviter le risque à tout prix, littéralement	52
Une aversion malade à l'inconnu	52
Protéger les acquis et refilez la facture	55
Solutions clés pour découpler la productivité du secteur de l'habitation	57
DE L'AUTRE CÔTÉ DES PORTES OUVERTES	60
BIBLIOGRAPHIE	61

CECI N'EST PAS UNE CRISE DU LOGEMENT

Au Québec en 2021, le **taux d'inoccupation** était si bas dans tant de municipalités que la présence d'une crise ne pouvait plus être ignorée. Le terme le plus courant pour parler des conséquences issues d'un stock locatif insuffisant est « *crise du logement* », et la référence habituelle proposée pour en évaluer la gravité est le degré d'écart avec le « point d'équilibre » de 3% d'inoccupation.



TAUX D'INOCCUPATION (%) AU QUÉBEC, OCTOBRE 2021

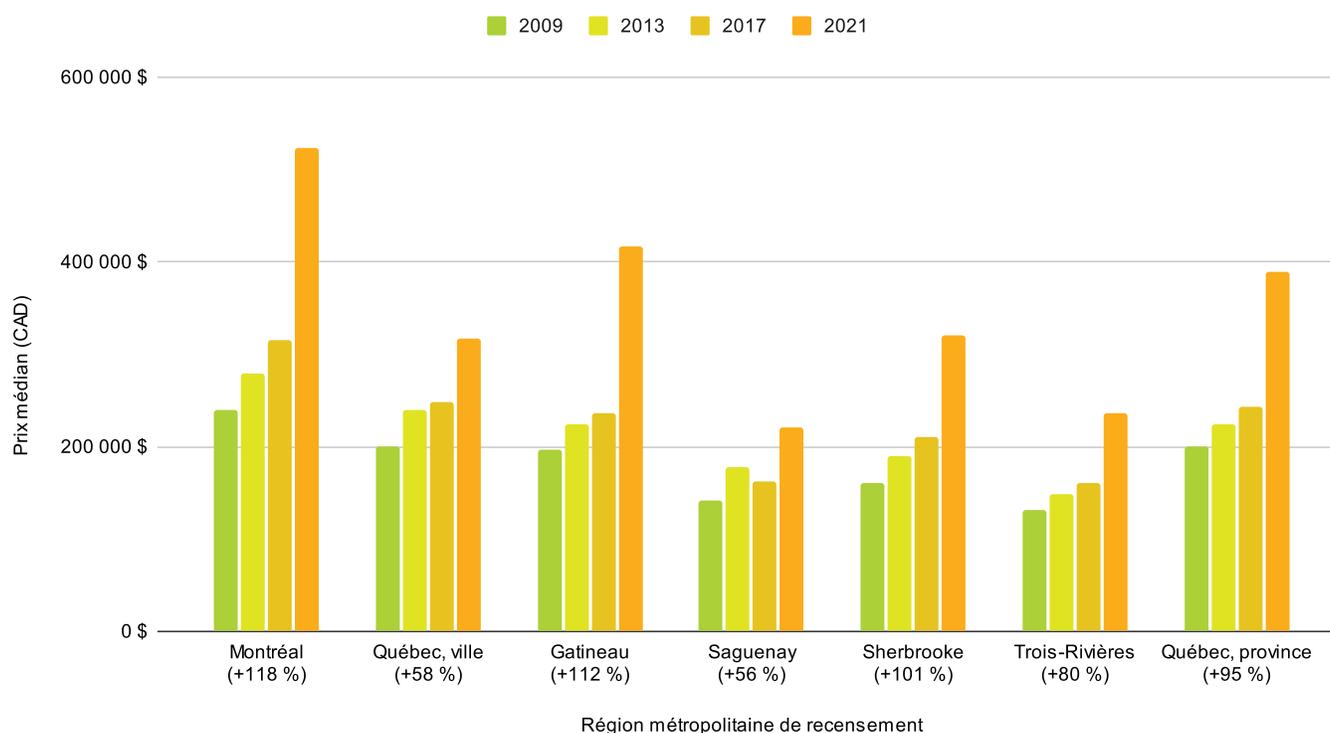


S'il est vrai que cette mesure indique clairement un **écrasement de la mobilité résidentielle** – des ménages se retrouvent carrément à la rue, faute d'endroit pour habiter – elle n'est pas faite pour décrire la juste ampleur de la crise qui secoue le Québec. Le **prix des logements occupés** n'y est pas visible. L'**emplacement** des constructions neuves y est invisible. La consommation énergétique issue des **déplacements** entre la maison et le travail passe sous silence. Les **conditions de vie** des personnes logées, bonnes ou mauvaises, ne sont pas explicites. Et le **taux d'itinérance**, une **conséquence directe** d'un stock insuffisant et spandieux, n'y figure pas.

Or, toutes ces caractéristiques sont des **indicateurs importants** de la santé de l'entièreté du parc résidentiel – et des personnes qui y vivent. La façon dont nous **habitons** le territoire a des impacts majeurs sur nos conditions de vie individuelles et collectives. Lorsqu'elles sont additionnées, les conséquences des travers de notre mode d'habitat sont simultanément **catastrophiques et diffuses**: ce n'est pas ce dont on parle quand on souligne la *crise du logement*. Pis encore, les conséquences de certaines dynamiques, comme la **hausse généralisée des prix**, ne sont pas clairement définies comme des problèmes à régler. Elles ne font partie d'aucune crise officielle qui fait les manchettes.



ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES AU QUÉBEC



Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec [APCIQ], s.d.

LA CRISE DE L'HABITATION

En réalité, un **mal moderne** nous gangrène bien au-delà des contours d'une crise du logement conventionnelle. Les **symptômes** de cette crise sont multiples, complexes et enchevêtrés : étalement urbain, endettement des ménages, itinérance, insalubrité, concentration des richesses, enclavement, îlots de chaleur, blanchiment d'argent, fracture sociale, ralentissement économique, explosion du coût de réalisation et d'entretien des infrastructures, isolement et solitude, réduction de l'espérance de vie. Les **signaux d'alarme** viennent de toutes parts, au point où il est de plus en plus difficile de distinguer les **causes des effets**. Mais un fil conducteur relie toutes ces crises isolées : ce sont les **conséquences logiques, prévisibles et attendues** de nos décisions collectives en matière d'**habitation**.

Nous n'avons pas **créé suffisamment d'espace habitable dans les milieux complets**, près des emplois et des services, et l'espace existant est soumis à une **féroce compétition** qui fait plus de **perdants** que de gagnants.

Nous n'avons pas **dompté la spéculation** qui a fait **exploser les valeurs foncières** et les **sommes gargantuesques de richesse** issue de transactions immobilières sont maintenant concentrées dans des **secteurs improductifs pour l'économie**.

Nous n'avons pas **construit et entretenu un parc résidentiel social et communautaire** en mesure de **loger adéquatement les personnes vulnérables** et d'**agir comme contrepoids au marché privé** dans la production d'unités de logement.

Nous n'avons pas **créé un secteur résidentiel productif et résilient**, capable de **contrôler les coûts de construction** afin de **mettre rapidement en chantier des unités de bonne qualité**. Les unités qui voient le jour prennent aujourd'hui **des années** avant d'aboutir alors qu'elles coûtent **plus cher que jamais**.

La **crise de l'habitation** a pris racine et nous habitons tous, **forcément, avec elle**.

Un changement de cap s'impose. Mais avant de passer de la parole aux actes, il faut établir la direction à prendre et surmonter les obstacles qui nous séparent d'un territoire à la fois durable et abordable. Il nous faut des **PORTES OUVERTES**.



ÉTAT DES LIEUX: ABORDABILITÉ

Selon la *Stratégie nationale sur le logement* (SNL) (2018, p.9), un « logement abordable » se définit de la façon suivante :

Logement pouvant appartenir à un ménage ou être loué par un ménage et dont les coûts afférents (loyer ou paiements hypothécaires, services d'utilité publique, etc.) sont inférieurs à 30 % du revenu brut du ménage.

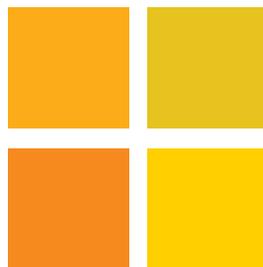
Il s'agit donc d'une caractéristique qui s'ajuste à tous les niveaux de revenu : tant les ménages fortunés que les ménages en situation de précarité aspirent à un logement dans lequel ils se sentiront en sécurité, confortables et libres, sans être écrasés par un taux d'effort qui dépasse les 30 %.

Mais est-ce que le caractère universellement désiré du logement abordable mène nécessairement à l'abordabilité universelle du logement ?

UN INCENDIE QUI RAGE

Ce sont 195 000 ménages québécois qui accordent plus de 50 % de leurs revenus au paiement de leur loyer au Québec. (Front d'action populaire en réaménagement urbain [FRAPRU], 2021) De plus en plus de **ménages se retrouvent sans toit** le lendemain du 1^{er} juillet. Ils étaient 373 en 2020 et plus de 500 en 2021. **23 000 personnes attendent sur les listes de l'Office municipal de Montréal**, certaines depuis une dizaine d'années, afin de se loger à l'intérieur de leurs moyens. En plus d'être insuffisant, la qualité du stock des habitations à loyer modique (HLM) laisse à désirer : selon la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique (Thériault, 2021), 57 % des unités à Montréal requièrent des rénovations d'urgence.

L'itinérance visible est en **hausse marquée** partout au Québec, ce qui laisse présumer que l'itinérance invisible connaît aussi une forte progression. Les effets combinés de l'augmentation des loyers, du manque de logements et d'unités hors marché sur l'augmentation de l'itinérance dépassent largement le cadre des métropoles. Les centres d'hébergement de tout le Québec peinent à accueillir les individus incapables de se trouver un logement. (Guérin, 2022)



CONSTAT

1

LES MOYENNES ET LES MÉDIANES CACHENT UNE RÉALITÉ BIEN PLUS COMPLEXE

Dans les ensembles urbains où les prix immobiliers sont élevés, le revenu par ménage a tendance à être également élevé (Beckstead et al., 2010).

Par exemple, on pourrait supposer que les prix médians de Toronto sont abordables puisque ses logements sont occupés par des ménages qui ne dépensent pas plus de 30 % de leurs revenus bruts pour y vivre. Mais ce portrait occulte deux réalités complexes : la grande variabilité des revenus dans une région métropolitaine et les trajectoires divergentes des revenus et des prix immobiliers.

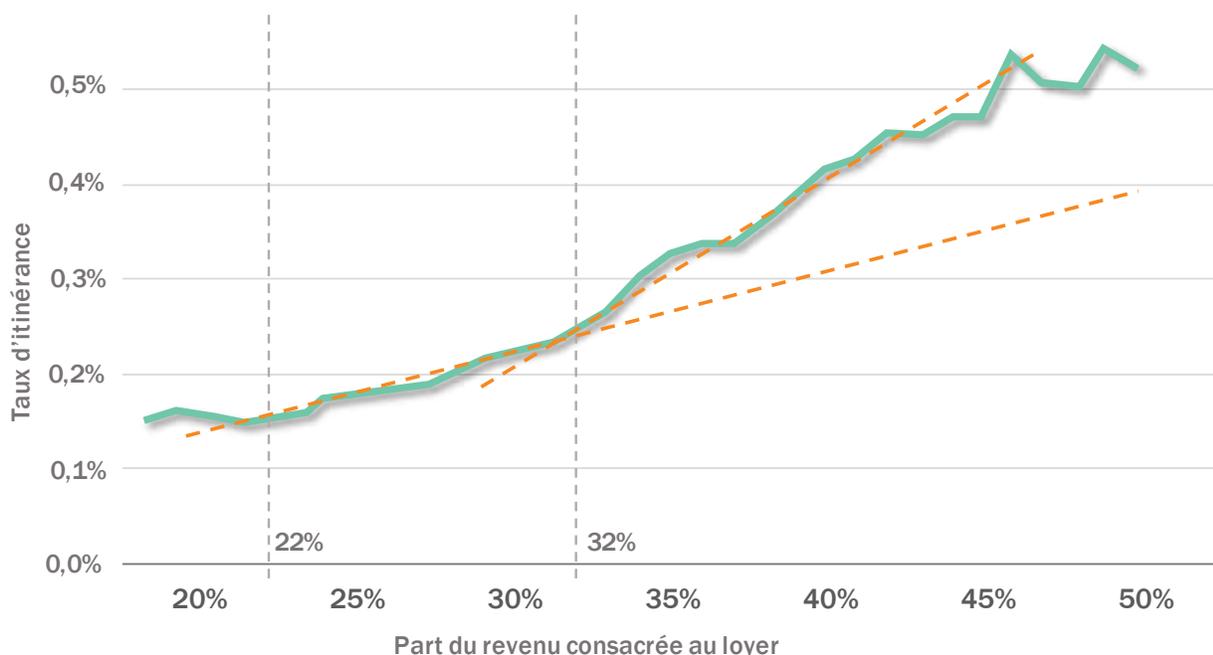


Le revenu minimum observé dans une région métropolitaine peut être nul : on trouve alors certaines personnes qui n'ont aucune source de revenu, mais qui doivent néanmoins se loger. En contrepartie, aucun logement permanent n'est offert à coût nul, il y a donc des individus pour qui aucun logement n'est abordable.

Au fur et à mesure que les revenus des ménages augmentent, de plus en plus de logements sont abordables, d'abord avec un taux d'effort qui dépasse les 30 %, puis abordable selon la définition de la SNL.



LE LIEN ENTRE LE TAUX D'EFFORT MOYEN ET LE TAUX D'ITINÉRANCE AUX ÉTATS-UNIS



Source: Zillow Group, 2020

Des études économétriques ont démontré le lien causal entre le taux d'effort moyen et le taux d'itinérance dans un territoire donné. Les trajectoires de prix du Québec mèneront, tôt ou tard, à une crise d'itinérance endémique.

En somme, en observant les médianes et les moyennes, on occulte la réalité : les ménages dont les revenus sont sous la médiane ne sont pas nécessairement logés dans des unités qui leur sont abordables et les logements abordables ne sont pas forcément occupés par des ménages à faible revenu.

Qui plus est, la seule existence d'une unité abordable n'est pas une mesure utile de l'abordabilité du logement : si une unité déjà existante est occupée par un ménage, elle ne peut pas être saisie par un autre ménage. Comme les populations des villes et des territoires sont constamment en mouvement et que le Québec affiche une croissance démographique positive depuis plus de 40 ans, l'abordabilité au sens large dépend des logements disponibles ou de ceux en construction ; autrement dit, par des unités disponibles pour de nouveaux ménages. Toutefois, les logements disponibles ne sont pas nécessairement également distribués dans la courbe des prix : dans une région donnée, rien n'empêche ces unités d'être louées ou vendues à un prix auquel elles ne sont pas abordables pour une majorité de la population.

LE DUR SORT DES LOCATAIRES

A contrario des propriétaires de longue date qui profitent directement de la hausse des valeurs foncières, les locataires se retrouvent dans une situation de plus en plus difficile. La situation est particulièrement douloureuse pour les personnes qui cherchent un appartement : si les prix peuvent rester relativement stables pendant qu'un ménage occupe une unité, les propriétaires chercheront (légalement ou non) à ajuster leur prix à la hauteur du marché, donc à son plein potentiel de revenu, lorsqu'elle sera remise en location. Comme tous les prix dans le marché immobilier sont établis en se comparant entre eux, le prix des loyers suit le prix des propriétés. Bien que le Code civil du Québec offre de nombreuses protections aux locataires, la pression sur le marché et la surenchère entre les locataires eux-mêmes viendront, tôt ou tard, à détruire l'abordabilité relative du parc locatif. En parallèle, le revenu disponible pour l'épargne fond également au fur et à mesure que les dépenses fixes augmentent, ce qui creuse d'autant plus l'écart de richesse entre les ménages locataires et propriétaires.



CONSTAT

2

CE N'EST PAS LE REVENU MÉDIAN QUI DICTE LE PRIX MÉDIAN EN HABITATION

L'adéquation entre les revenus médians et les prix moyens n'est pas acquise. Bien que le revenu des ménages et le prix de l'habitation semblent couplés en surface, les deux variantes sont indépendantes et n'évoluent pas à la même vitesse. En particulier, les marchés immobiliers conventionnels n'ont pas de prix maximal fixe et les prix à la vente peuvent se déconnecter des revenus des ménages résidant dans le marché. Par exemple, entre 2008 et 2018, les prix médians des maisons individuelles dans plusieurs municipalités du Québec ont explosé, atteignant une croissance de plus de 100% dans certains cas. (APCIQ, s.d.)

LE PRIX DE L'HABITATION PAR RAPPORT AUX MAISONS INDIVIDUELLES

Dans le cadre de l'étude des dynamiques du marché de l'habitation, Vivre en Ville concentre ses observations sur le prix des maisons individuelles au Canada et au Québec.

Dans le modèle de [continuum du logement utilisé par la SCHL](#) (2018), le logement du marché pour propriétaire-occupant est situé à l'extrême sur l'axe jouissance et sécurité, opposé à l'itinérance à l'autre extrême. Dans la catégorie de logement du marché pour propriétaire-occupant, la maison individuelle constitue le produit **le plus exclusif**, celui qui est le plus dispendieux par rapport aux autres typologies de propriétaires occupants.

Cela ne veut pas dire que les maisons sont universellement plus dispendieuses que toute autre alternative, mais plutôt que, **sur un terrain donné, l'usage le plus exclusif est la maison individuelle**, donc que leur valeur marchande établit le prix à partir duquel tous les autres prix sont déclinés. Ce prix constitue donc un **plafond fictif** au niveau du **coût par ménage** pour cet emplacement donné.

En d'autres mots, à **taille, qualité et centralité égales**, le produit immobilier le plus dispendieux pour **un ménage est toujours** une maison individuelle. Conséquemment, en concentrant la réflexion sur ce type d'unités, on étudie aussi tout le stock immobilier qui est lié aux maisons par des mécanismes de marché.



CONSTAT

3

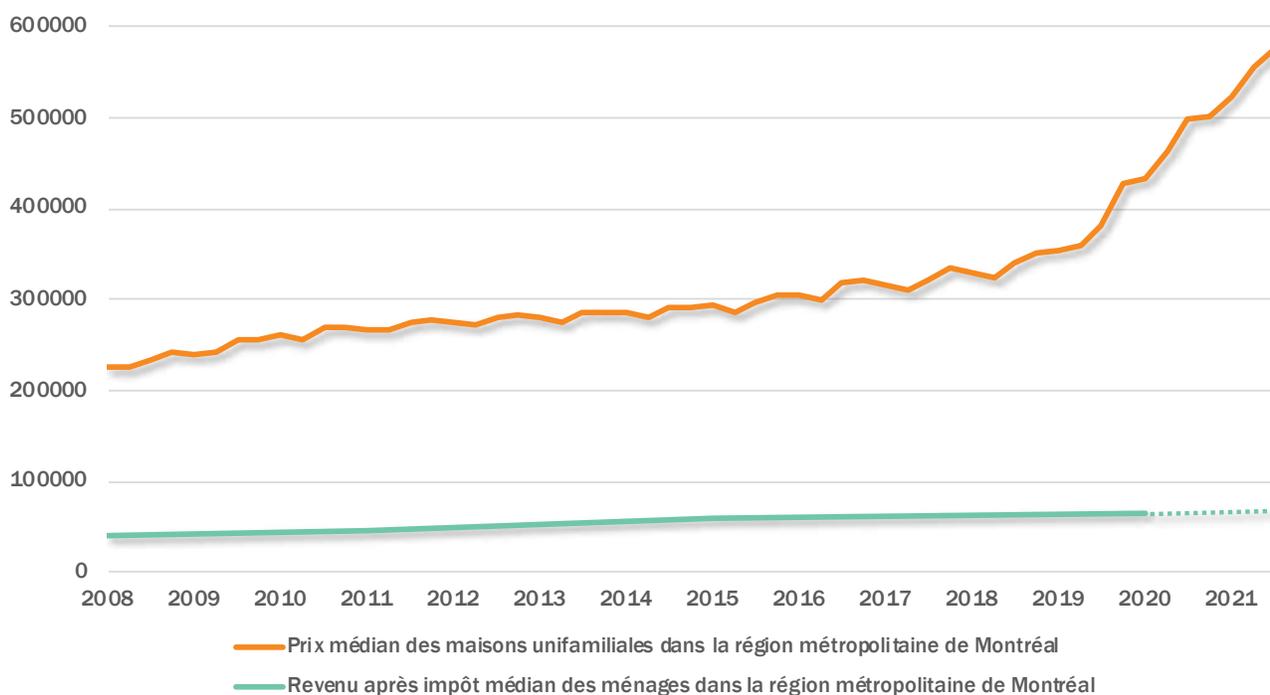
L'EXPLOSION DES PRIX N'A PAS ÉTÉ PROVOQUÉE PAR UNE EXPLOSION DES REVENUS

Dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le revenu médian par ménage a augmenté de 36,28% entre 2008 et 2018 (Statistique Canada, 2022a), alors que le prix médian y a progressé de 45,37% (APCIQ, 2008a, 2018a). Ce n'est donc pas une vive augmentation des revenus dans la population de l'agglomération qui a stimulé la hausse des prix. Il y a un découplage observé des revenus et des prix, et le phénomène est relativement récent: entre 1998 et 2008, les prix en habitation ont augmenté d'environ 26,86%, soit un taux comparable à l'augmentation des revenus pour la même période.

Bien que ce soit dans la RMR de Montréal que l'on trouve les plus grandes augmentations en termes nominaux, le découplage des trajectoires entre les prix en habitation et le revenu disponible des ménages est aussi observé dans la RMR de Québec: les prix médians y ont augmenté de 39,7% entre 2008 et 2018 (APCIQ, 2008b, 2018b), tandis que le revenu des ménages y a seulement progressé de 18,31% (Statistique Canada, 2022a).

Cela semble indiquer que le phénomène n'est pas uniquement montréalais, mais pourrait être observé dans toutes les régions soumises aux mêmes dynamiques de marché.

ÉVOLUTION DES REVENUS ET PRIX MÉDIANS DANS LES LOGEMENTS DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL



Source: APCIQ, 2008-2018; SCHL, 2022

CONSTAT

4

LES EXTRÊMES DISPARITÉS ENTRE LES REVENUS ET LES PRIX PASSENT D'AVANTAGE PAR LE REHAUSSEMENT DES PRIX QUE PAR L'ÉCRASEMENT DES REVENUS

Les données présentées précédemment ne dressent pas un portrait juste de l'écart entre le revenu des ménages et le prix des logements qui existe dans certaines municipalités, comme à Côte-Saint-Luc. En 2015, l'écart entre le revenu médian par ménage (58 935 \$) et le prix médian des maisons individuelles (510 500 \$) (APCIQ, 2015) reflétait une situation dans laquelle le ménage médian pouvait difficilement acheter la maison médiane. Depuis, le prix médian des maisons est passé à 810 500 \$, soit une augmentation de 58,76%. Bien que les données sur le revenu pour Côte-Saint-Luc ne soient pas disponibles pour l'année 2020, tout indique que le ménage médian n'a pas vu son revenu augmenter de plus de 50% depuis 2015. Serait-il possible que l'écart soit toujours en train de se creuser?

Qui plus est, le revenu des ménages n'est pas uniquement moins volatile que les prix en habitation, il est également mieux distribué. Bien qu'il existe des municipalités plus riches que d'autres, on trouve, dans chaque municipalité des agglomérations urbaines, des ménages situés dans tous les quartiles de la distribution totale du Québec : il y a des ménages riches et des ménages pauvres partout.

Conséquemment, pour que le logement soit abordable tel que défini par la SNL, il faudrait que les unités soient distribuées également sur le territoire selon leur prix, donc que le prix des unités soit couplé aux revenus des ménages, peu importe où ils sont situés.

Ce n'est évidemment pas le cas et la hausse des prix des dix dernières années a exacerbé la précarité vécue par les ménages dont le revenu est sous la médiane, en plus d'exacerber le taux d'endettement de la classe moyenne.

En somme, bien que l'abordabilité du logement soit considérée profitable pour la vaste majorité des ménages, sa désirabilité ne semble pas en mesure d'organiser les forces du marché immobilier pour produire du logement abordable à une échelle suffisante pour que tous les ménages en profitent. Cette dynamique de marché peut aussi évoluer jusqu'à ce que les prix médians soient complètement découplés du revenu des ménages.

UNE CRISE QUI PLOMBE L'ÉCONOMIE

On ne cesse de constater la profondeur de la pénurie de main-d'œuvre qui plombe l'économie québécoise. Dans pratiquement tous les secteurs de l'économie, en 2022, on ne trouve pas assez de travailleurs pour répondre à la demande. Bien que cette pénurie s'explique en grande partie par des facteurs démographiques, une partie importante du problème revient à l'inadéquation entre les salaires offerts et le coût de la vie : bon nombre

de firmes ne sont pas en mesure d'offrir des conditions salariales qui permettent à leurs employés de s'installer proche de leur emploi. S'il est vrai que les employeurs pourraient augmenter les prix pour garantir des salaires plus intéressants, ils se retrouvent également coincés de l'autre côté : la hausse du coût de l'habitation attaque directement les dépenses discrétionnaires des ménages!



ÉTAT DES LIEUX: DURABILITÉ

Les dynamiques de prix sont importantes autant pour des raisons d'équité sociale que pour des raisons écologiques : les choix individuels et collectifs en habitation ont un impact marqué sur la capacité du territoire à soutenir les croissances économique et démographique des prochaines années.

De plus, les changements climatiques vont, tôt ou tard, imposer une limite dure sur le territoire aménageable, au-delà de laquelle on ne pourra qu'optimiser un espace relativement restreint et potentiellement pollué.

Il faut donc des efforts concertés de tous les acteurs en habitation, quel que soit leur champ d'intervention, afin d'aménager le territoire de façon durable, c'est-à-dire en collectivités viables (Vivre en Ville, 2013). Or, l'horizon des possibles est balisé par des mécanismes de marché : ni les individus, ni les gouvernements ne disposent de ressources infinies et les prix des unités d'habitation encadrent ce qu'il est possible de faire durablement.

Bien que le prix de l'habitation ait universellement augmenté au cours des trente dernières années, il n'a pas augmenté uniformément.

CONSTAT

1

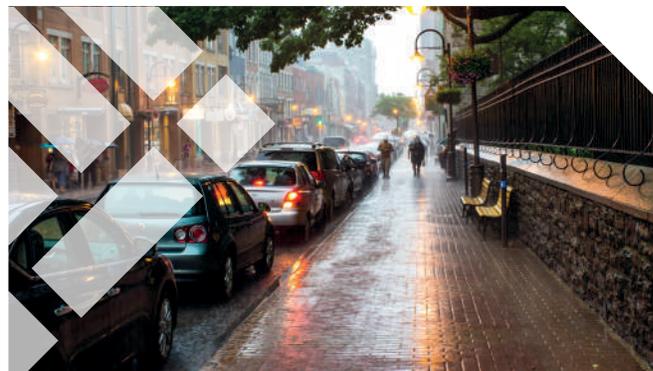
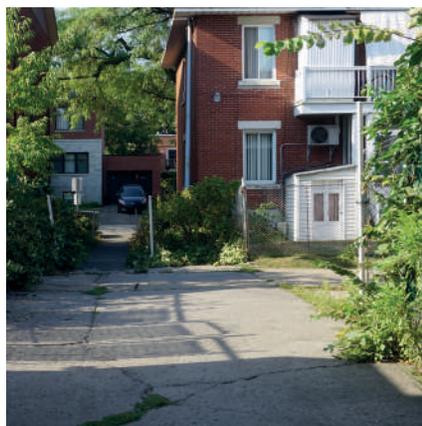
L'AUGMENTATION DES PRIX EST UN PHÉNOMÈNE CENTRIFUGE

De façon générale, les cœurs des régions métropolitaines « irradient » leur prix : un terrain dont la valeur est élevée partage les qualités qui le rendent désirable avec ses terrains voisins, qui les partagent ensuite à leurs propres voisins, ainsi de suite. De manière générale, au fur et à mesure qu'on s'éloigne du terrain le plus dispendieux, il y a une dilution de la valeur foncière.

Cette dynamique explique les différences de prix observées dans les municipalités centrales et excentrées au sein d'une agglomération urbaine : plus les terrains et les unités d'habitation sont loin des centres économiques, plus leur prix est bas. Les options résidentielles, du moins en matière de superficie habitable, ont donc tendance à augmenter pour les ménages qui s'éloignent des emplois. C'est la logique du *drive until you qualify* : implicitement, on comprend qu'il faut conduire pour s'éloigner.

Par ailleurs, si des prix nominalement élevés empêchent l'établissement de nouveaux ménages dans une région, il ne s'agit pas de la mesure la plus utile pour prédire l'aménagement du territoire résidentiel. En effet, l'écart entre le prix médian des propriétés et le revenu médian dans une région métropolitaine est un meilleur indice.

Il semble exister une relation directe observée entre le ratio prix/revenu dans une région métropolitaine et le profil des acheteurs dans les quartiers et les municipalités où les revenus des ménages sont sous la médiane régionale. En d'autres mots, plus le ratio est élevé, plus les acheteurs riches sont surreprésentés dans les quartiers où la majorité des ménages sont dans ou sous la médiane régionale, au détriment du taux de propriété de ces mêmes ménages (Goodman, Seidman et Zhu, 2020).



LA NÉGLIGENCE VOLONTAIRE, UNE SOLUTION INACCEPTABLE

Certains quartiers historiquement précarisés ou défavorisés n'attirent pas une part disproportionnée de ménages aisés. Bien que les dynamiques de mouvements démographiques aient des particularités locales qu'on ne peut généraliser à l'ensemble du territoire, ces quartiers « oubliés » ont tendance à présenter quelques caractéristiques communes : **enclavement, îlots de chaleur urbains, déserts alimentaires, crime et vandalisme, insalubrité.**

Il pourrait paraître conséquent, dans une initiative large de lutte contre la spéculation et le déplacement des populations vulnérables, de ne pas chercher à corriger ces travers à dessein de « garder » les prix bas dans le quartier.

Mais c'est une **fausse solution** et sa mise en application représenterait une **honte collective**. D'une part, les personnes qui vivent dans des quartiers défavorisés n'ont pas à être punies par une **négligence volontaire**, ils méritent la même **dignité**, la même **qualité de vie** et les mêmes **fruits de la collectivité** que les personnes vivant dans des quartiers cossus. D'autre part, même en ralentissant le raz-de-marée de la spéculation, la **pression foncière** en vigueur atteindra un jour un tel point que tout le territoire urbanisé sera **contaminé par une hausse des prix généralisée**, indépendamment de la qualité de l'environnement urbain.

Nous **pouvons et devons** trouver de meilleures réponses à ces questions.

En combinant les observations selon lesquelles les valeurs foncières sont plus élevées au cœur d'une région métropolitaine et les ménages plus fortunés achètent dans des ensembles urbains où résident les ménages moins riches, on obtient un portrait de la force centrifuge du marché immobilier : plus les prix montent, plus le ratio prix/revenu est grand, et plus le ratio est grand, plus de ménages en moyens s'établissent plus loin du centre économique.

CONSTAT

2

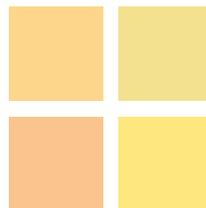
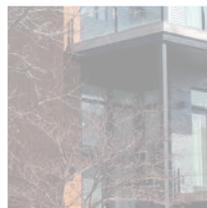
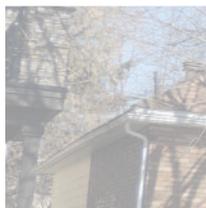
LE BAS PRIX DES TERRAINS EXCENTRÉS FACILITE LA CONSTRUCTION HORS DES NOYAUX URBAINS

L'abordabilité relative des unités excentrées facilite l'établissement de nouveaux ménages dans la périphérie des grandes et moyennes municipalités.

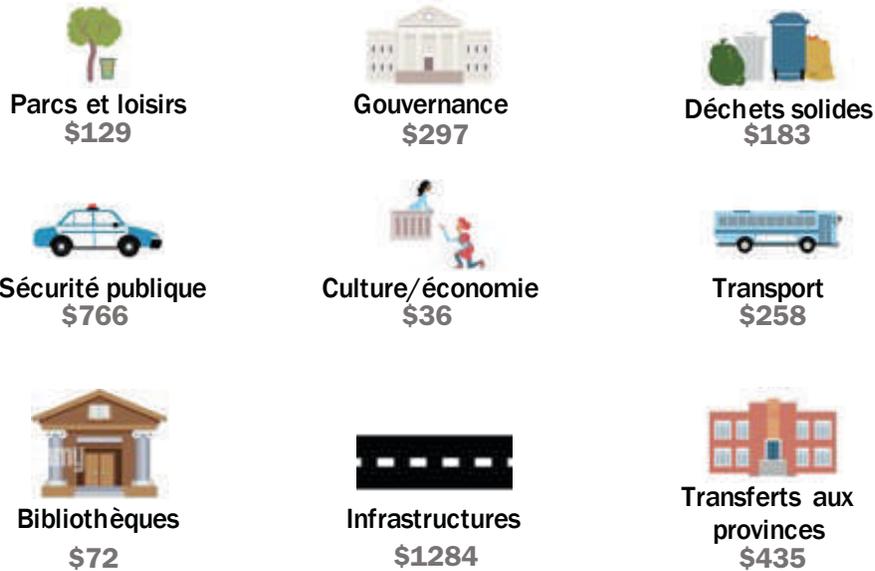
C'est l'une des raisons pour lesquelles, au cours des 50 dernières années, le développement du parc immobilier s'est réalisé à l'horizontal : la majorité des logements construits entre 1980 et 2016 l'ont été dans les couronnes de banlieues des agglomérations urbaines (Statistique Canada, 2022b). En périphérie, le coût moindre des terrains a parallèlement permis la construction d'un grand nombre de maisons individuelles, dont la multiplication conduit à repousser continuellement les limites des périmètres d'urbanisation.

Comme cette abordabilité est relative, elle est aussi dépendante des autres prix observés dans une même région : leurs prix sont bas par rapport à ceux situés au centre des agglomérations urbaines, et une augmentation des prix au centre ouvre la voie à l'augmentation des prix en périphérie.

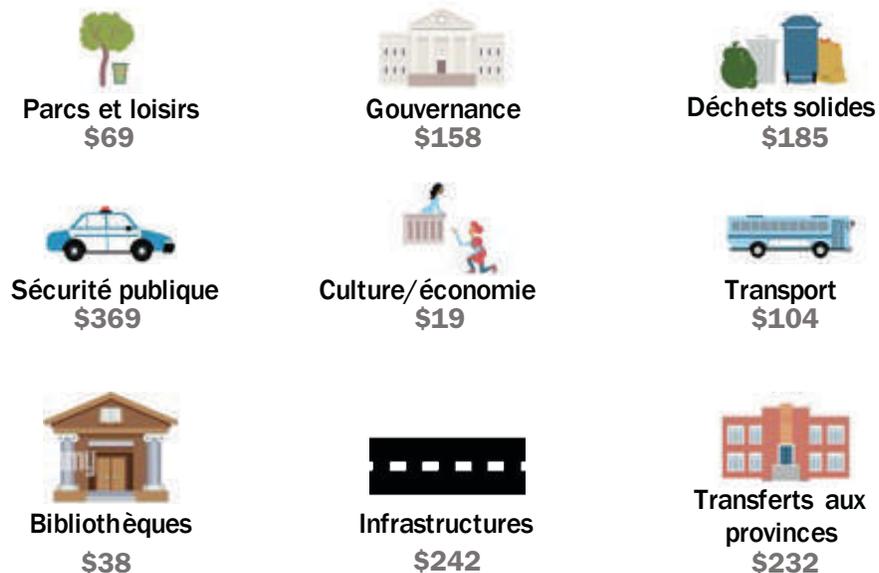
Si les prix ne plafonnent pas dans un centre urbain, les terrains constructibles qui sont aujourd'hui abordables verront leur valeur augmenter et la frontière de l'abordabilité sera repoussée un peu plus loin. Les ménages, dont le revenu ne suit pas nécessairement les prix de l'habitation, feront alors le choix de s'installer de plus en plus en périphérie, donc selon des critères de moins en moins durables.



BANLIEUE \$3462 FAIBLE DENSITÉ



URBAIN \$1416 HAUTE DENSITÉ



Tel que rapporté par le Smart Prosperity Institute (2013), l'abordabilité relative des maisons construites dans un contexte d'étalement urbain camoufle une multitude de subventions directes et indirectes de la part des gouvernements.



CONSTAT

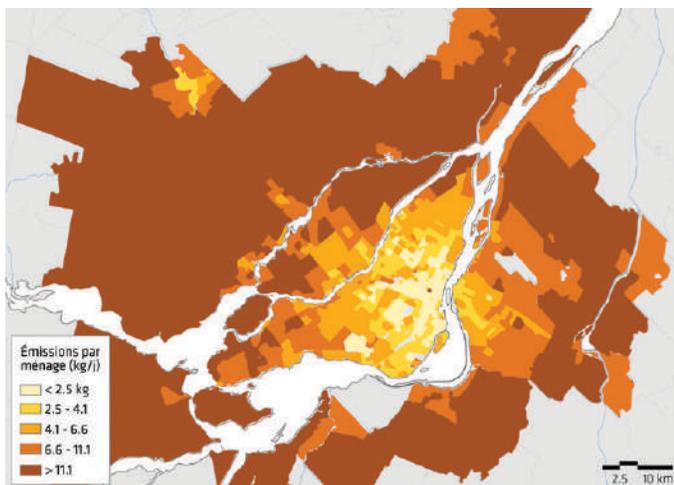
3

LES MÉNAGES VIVANT DANS DES LOGEMENTS EXCENTRÉS SONT MAJORITAIREMENT DÉPENDANTS DE L'AUTOMOBILE

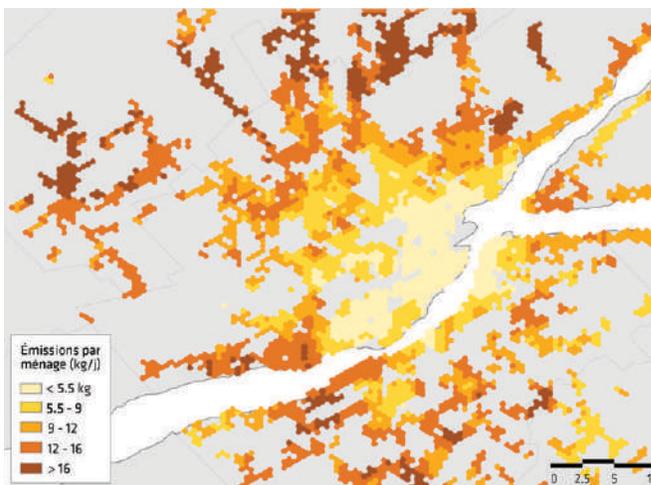
Dans les territoires où la desserte en transport collectif n'est pas en mesure de combler les besoins en mobilité des ménages, les constructions récentes sont majoritairement dépendantes du développement du réseau autoroutier et d'une utilisation continue de l'automobile. Les ménages qui s'installent en périphérie voient donc leurs émissions de gaz à effet de serre augmenter, ce qui permet de supposer qu'en général, à qualité égale, les unités les plus abordables sont également les moins durables.

L'étalement urbain est incontestablement l'un des responsables de la dégradation environnementale du territoire et l'un des moteurs de l'accélération des changements climatiques (Feng et Gauthier, 2021).

LES ÉMISSIONS DES MÉNAGES, PLUS ÉLEVÉES DANS LES MILIEUX DÉPENDANTS À L'AUTOMOBILE



Source: Vivre en Ville d'après M. Hatzopoulou dans Québec. ASSSM, 2014.

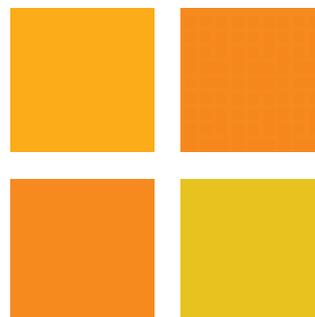


Source: Vivre en Ville d'après Thériault et collab., 2012.

Le bilan carbone par ménage dans la RMR de Montréal.

La dépendance à l'automobile, dont l'une des manifestations possibles est la dominance des maisons individuelles, est négativement corrélée avec les émissions de gaz à effet de serre. Dans cette carte, les émissions de GES relativement faibles dans les zones jaunes peuvent être attribuées, entre autres facteurs, à une beaucoup plus grande densité résidentielle, à une meilleure offre en transport actif et collectif et à beaucoup plus de services de proximité que les zones brunes, entre autres caractéristiques.

Le bilan carbone par ménage dans la RMR de Québec



CONSTAT

4

LA DURABILITÉ DU CADRE BÂTI PASSE AUSSI PAR L'ABORDABILITÉ

Par ailleurs, toute maison n'est pas également durable, indépendamment de sa localisation (Vivre en Ville, 2020). Bien que la dépendance à l'automobile soit l'un des principaux facteurs déterminant les émissions de gaz à effet de serre d'un ménage, la qualité du cadre bâti joue un rôle déterminant dans la durabilité des ensembles urbains. Toutefois, ce cadre bâti est lui aussi soumis aux mêmes contraintes de marché qui régissent l'aménagement à l'échelle d'une agglomération.

Les coûts de réalisation sont endogènes à un marché immobilier : c'est donc dire que plus les maisons sont chères, plus leur construction et leur rénovation coûtent chères (Sommerville, 1999). La qualité des matériaux et de la main-d'œuvre détermine ensuite les minimums et maximums que peut coûter la production d'une unité. Or, la construction durable est une construction de qualité et impose donc une certaine « taxe durable » aux prix de vente et de revente.

Parallèlement, si la construction ou le cadre bâti sont durables, mais excentrés, leurs bénéfices écologiques peuvent être minés ou même annulés par la dépendance contrainte à l'automobile. De l'autre côté, la construction durable dans les centralités est également la plus dispendieuse de toutes, combinant les coûts élevés de construction avec la grande valeur des terrains.

CONSTAT

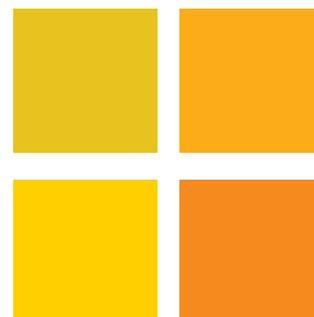
5

LA DURABILITÉ DU TERRITOIRE EST SUR LE POINT D'ÊTRE HORS DE PORTÉE

En combinant ces facteurs, il appert que les marchés immobiliers marchandisent la durabilité : l'accès aux collectivités viables dépend du pouvoir d'achat des ménages.

Les quartiers et les municipalités dont la densité favorise l'utilisation durable des ressources naturelles sont également les territoires où les logements disponibles sont les plus dispendieux. Peu de ménages peuvent donc s'y installer, et l'étalement urbain se poursuit.

Sans intervention, ce statu quo pourrait entraîner un appauvrissement graduel de la population à travers une augmentation des coûts de logement non proportionnelle à celle de ses revenus et une dégradation irréversible de l'environnement à travers l'étalement urbain.



LES GAGNANTS DE LA CRISE DE L'HABITATION



La crise du logement est une crise, mais une crise pour qui ?

L'état actuel des choses entraîne un **appauvrissement collectif et social** en grugeant le **revenu disponible**, en **expulsant les ménages** loin des services et emplois, en **artificialisant hectare après hectare** les terres agricoles et les milieux naturels. Mais parallèlement et paradoxalement, la crise du logement génère **des sommes astronomiques de richesse**. Après tout, chaque transaction implique nécessairement un vendeur et un acheteur. Et quand les acheteurs se battent entre eux, les vendeurs en profitent. Pour agir avec clarté et cohérence, il faut établir **qui gagne et qui perd** lorsqu'on laisse les prix monter.

Le simple fait de profiter d'une situation qui touche tout le monde **ne fait pas** de quelqu'un une **mauvaise personne**, pas plus que d'être perdant garantit qu'on a à cœur le **bien collectif**. Ce n'est pas pour séparer les bons des méchants qu'il faut établir la liste des **gagnants** et des **perdants**. Il s'agit plutôt d'un passage obligé pour comprendre la position de tous les resquilleurs avant de faire table rase, question d'établir les structures incitatives qu'il faut remplacer en faveur d'une **abordabilité pérenne, collective et productive**.

LES GAGNANTS

GAGNANT N° 1 LES GRANDS PROMOTEURS IMMOBILIERS

Au fur et à mesure que les **coûts d'acquisition** et que les **coûts de construction** augmentent, la porte se ferme de plus en plus pour les projets de **petite envergure**. Dans les milieux les plus dispendieux, seuls les **grands promoteurs immobiliers** ont les reins assez solides pour investir les sommes nécessaires en **prédémarrage**. Conséquemment, une partie importante des profits dégagés par toute la construction neuve dans le marché privé revient à seulement une **poignée** de joueurs.

SCHÉMATISATION SIMPLIFIÉE DES COÛTS EN CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE



Source: National Multifamily Housing Council, 2021

Les coûts en construction et les conditions de financement fixent le prix le plus bas auquel un bien immobilier peut être loué ou vendu: sauf exception, aucun projet n'est réalisé à perte. Pour faire descendre le prix des loyers et le prix des maisons neuves, il faut impérativement faire descendre les coûts d'acquisition et de réalisation, notamment les coûts accessoires sur lesquels on peut plus rapidement agir que sur les coûts essentiels.

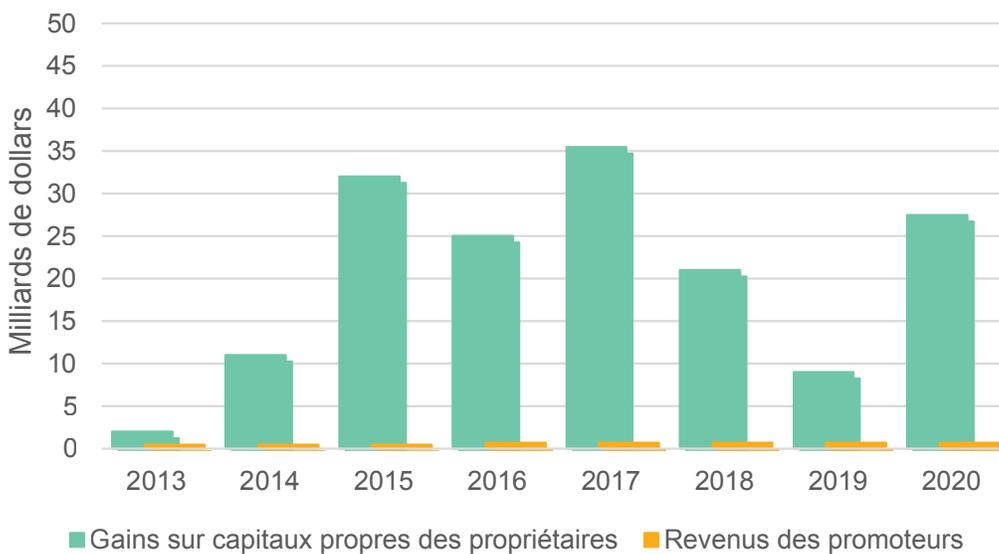


GAGNANT N° 2 LES PROPRIÉTAIRES DE LONGUE DATE

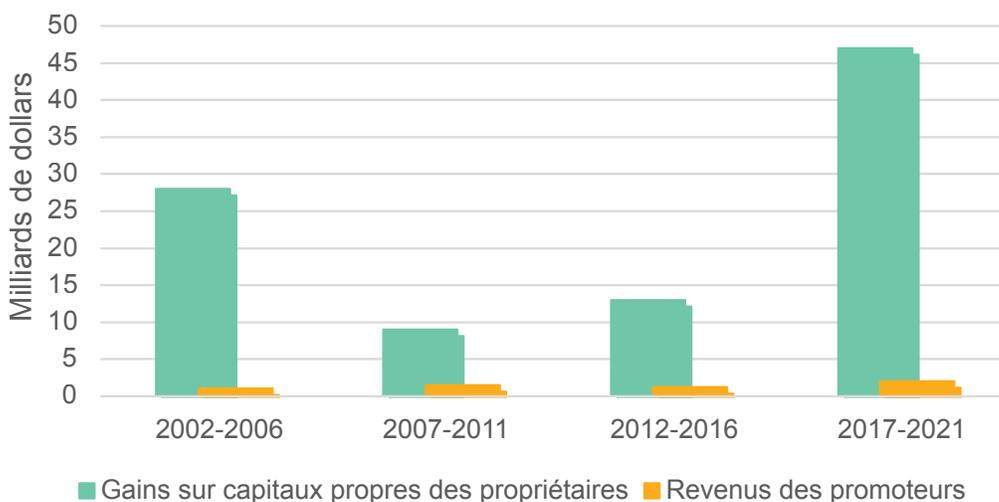
Le terme *spéculateur* semble indiquer qu'il est possible de provoquer la spéculation, qu'une propriété acquise par un spéculateur va prendre de la valeur de par ce seul fait. Mais la spéculation est une marée montante qui prend sa source dans un enchevêtrement de facteurs qui dépassent de loin le pouvoir d'un acteur particulier dans le marché. Et quand le marché est dans une boucle spéculative, tous les propriétaires en profitent. En outre, quand

le prix d'une maison augmente plus rapidement que l'inflation alors qu'aucun travail n'y est investi pour en améliorer la qualité, c'est forcément un gain issu de la spéculation. Et plus on détient une propriété longtemps, plus le gain est important. À cet effet, les propriétaires de longue date sont les grands gagnants de la crise du logement. La hausse récente de la valeur des maisons a créé beaucoup, beaucoup de richesse agrégée pour les propriétaires.

GAINS DE CAPITAUX PROPRES DES PROPRIÉTAIRES PAR RAPPORT AUX GAINS DES PROMOTEURS EN OREGON



GAINS DE CAPITAUX PROPRES DES PROPRIÉTAIRES PAR RAPPORT AUX GAINS DES PROMOTEURS À VICTORIA

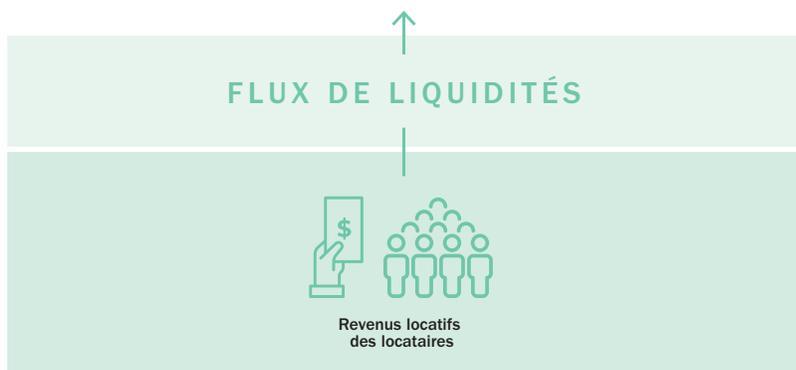
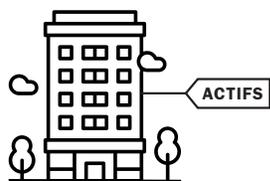
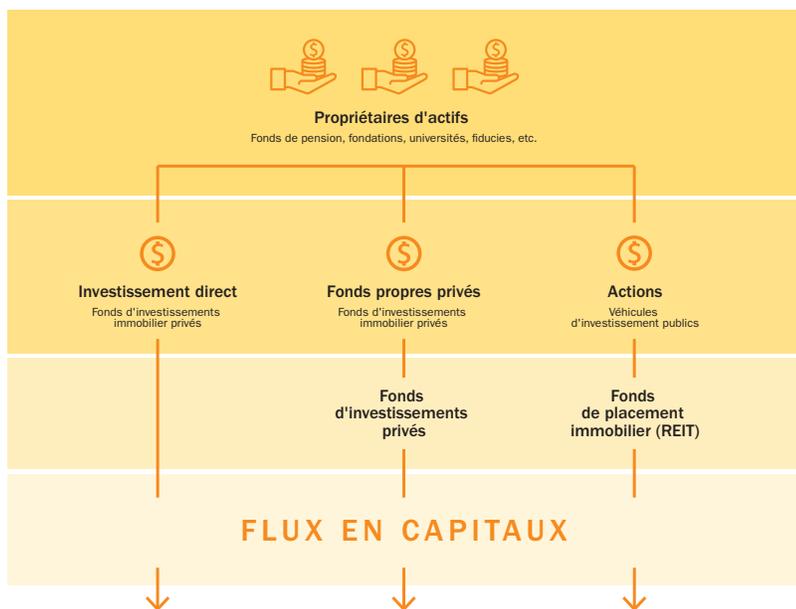


Source: House Hunt Victoria, 2021

GAGNANT N° 3

LES INVESTISSEURS IMMOBILIERS

Pour les personnes physiques et morales qui ont du capital à investir, la crise du logement se traduit par des affaires en or. D'abord, la valeur de revente des biens immobiliers augmente si vite, et l'imposition des ventes d'actifs immobiliers est si préférentielle, que l'achat d'un immeuble est un investissement plus ou moins béton par rapport aux autres véhicules d'épargne. Mais d'autre part, la crise a également révélé la très grande inélasticité de la demande en logement : la hausse de prix n'a pas mené à des appartements vides, et les unités mises en location à des prix sans précédent trouvent preneurs. Cette promesse d'importants revenus futurs représente un potentiel d'investissement à ce point attrayant qu'il importe peu de bannir certaines classes d'investisseurs : c'est le profit qui crée les profiteurs, et non l'inverse !



D'OÙ VIENT L'ARGENT?

La schématisation simplifiée ci-contre démontre de façon assez élégante comment on fait de l'argent en immobilier : avec les revenus locatifs. Même si on peut bien sûr vendre des actifs à profit, les recettes engrangées par ces transactions sont nécessairement une fonction du potentiel de revenus du bien immeuble transigé. Au bout du compte, ce sont les locataires qui paient.

Source : Shareholder Association for Research and Education, 2021.



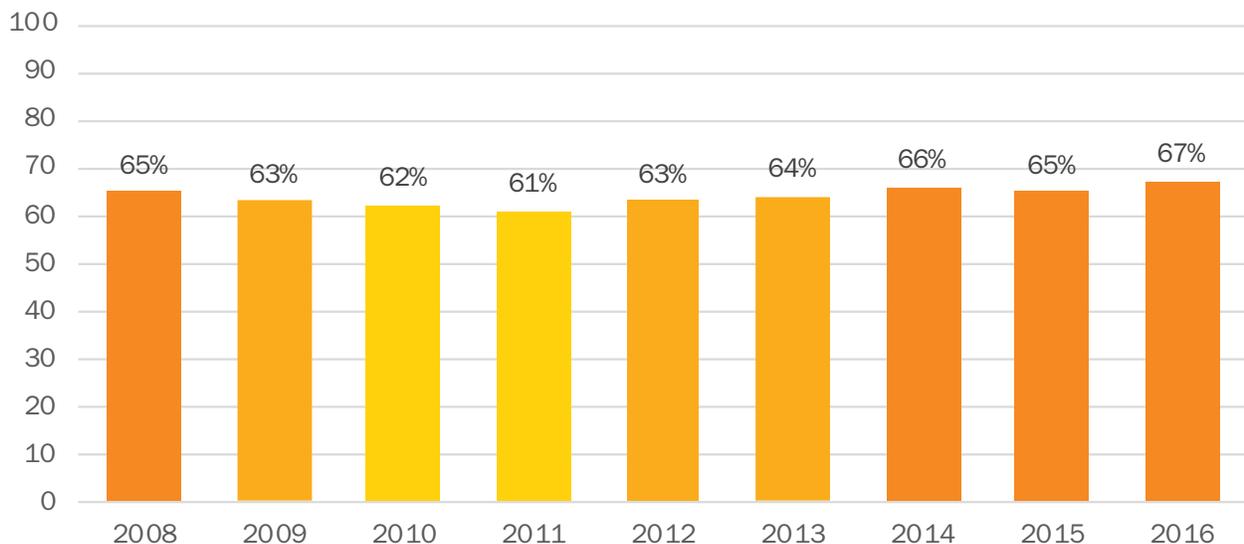
GAGNANT N° 4 LES COURTIERS IMMOBILIERS

Vendre une maison, c'est du travail. Mais est-ce que vendre une maison en 2022 représente cinq fois plus de travail qu'en 1992 ? Il s'agit d'un processus exigeant et complexe qui peut être grandement facilité par un professionnel expérimenté. Mais si on compare les revenus dégagés par chaque transaction pour le courtier, il est clair que l'explosion de prix a eu pour conséquence de les enrichir de façon disproportionnée : 5 % de 500 000 \$, c'est évidemment beaucoup plus que 5 % de 100 000 \$, alors que ça représente une quantité équivalente de travail. Les courtiers immobiliers sont plus des passagers que des pilotes de la fusée spéculative, mais ils ont tout à gagner de l'appréciation continue des prix.

GAGNANT N° 5 LES FINANCES MUNICIPALES

Bien que les municipalités soient aujourd'hui conscientes de la crise criante du logement, leur forte dépendance au revenu foncier les place dans une situation délicate : l'appréciation fulgurante du prix des maisons règle autant de problèmes qu'elle n'en cause. Malheureusement, l'explosion en valeur du parc immobilier représente un soulagement important pour beaucoup d'administrations municipales qui gagnent des moyens importants pour s'acquitter de leurs responsabilités gouvernementales. Bien que ce ne sont pas les municipalités elles-mêmes qui ont établi le cadre fiscal qui les rend accros à la spéculation, elles ne peuvent pas envisager se priver de ces gains sans occasionner de sérieux problèmes de gouvernance.

PART DE L'IMPÔT FONCIER DANS LES REVENUS TOTAUX DES MUNICIPALITÉS, EN %



Source : Union des municipalités [UMQ], 2018

GAGNANT N° 6 LES INSTITUTIONS FINANCIÈRES

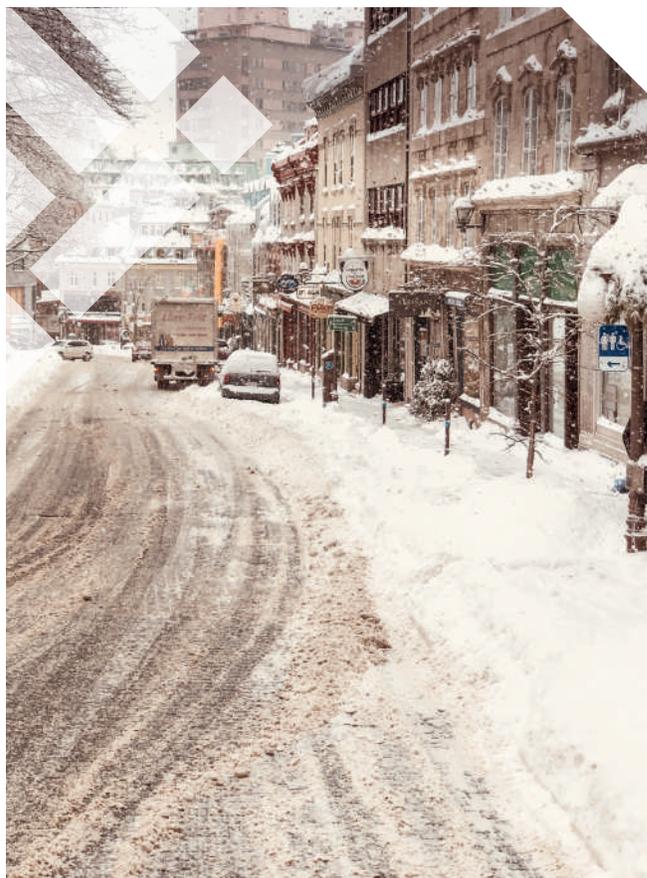
Tout comme les courtiers immobiliers, les institutions financières ont grandement profité des hausses généralisées : même avec des taux d'intérêt généralement plus bas, les sommes nominales engrangées par les produits hypothécaires ont atteint des sommets stratosphériques au cours

des dernières années. Qui plus est, les assurances hypothécaires, dont celles soutenues par l'investissement public, permettent aux institutions financières d'investir dans le marché immobilier sans partager les risques lorsque les prêts hypothécaires sont en défaut. La titrisation de ces mêmes hypothèques assurées représente quant à elle une réelle mine d'or, prête à renflouer les coffres au fur et à mesure que le capital disponible est prêté à des acheteurs de plus en plus endettés.



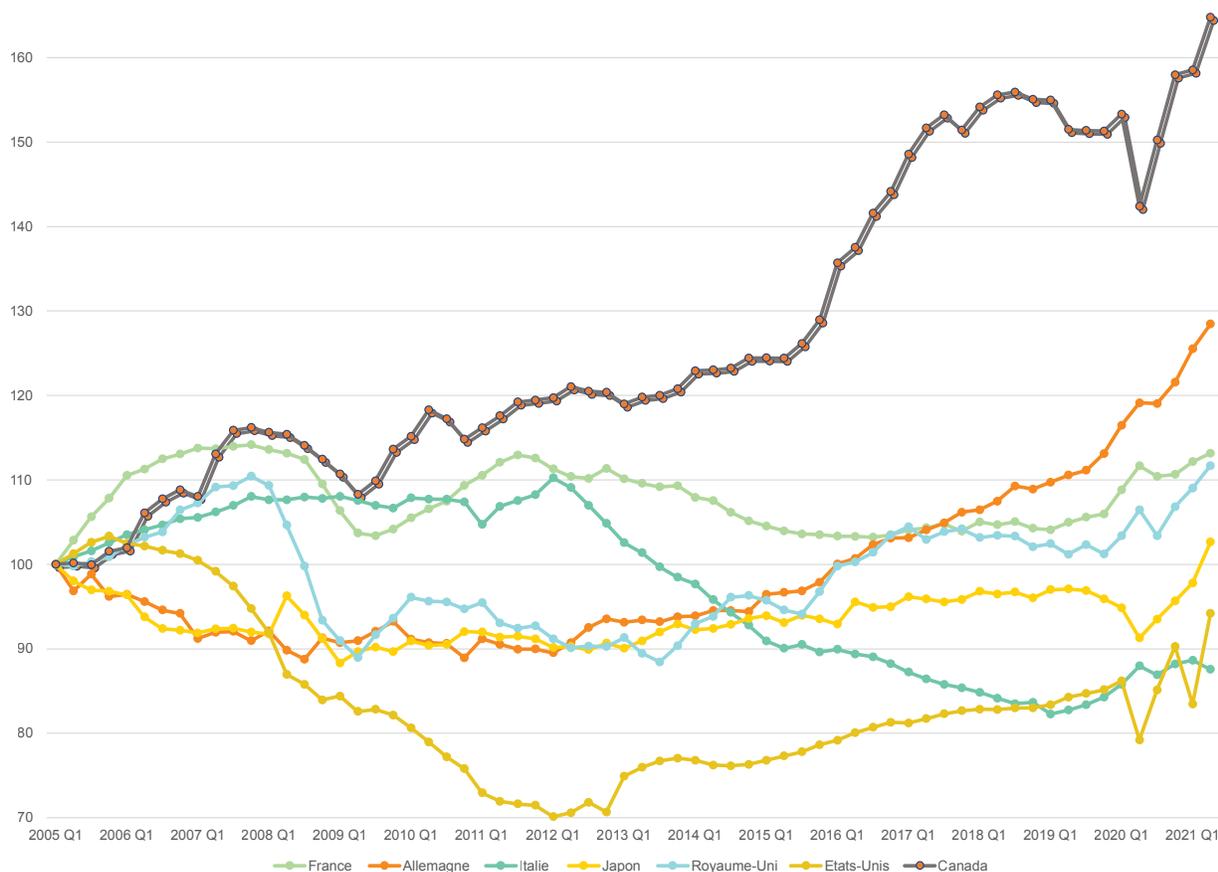
PORTES OUVERTES

QUATRE PORTES À OUVRIR POUR CRÉER UN CONTEXTE D'ABORDABILITÉ DURABLE



Les crises conjointes de l'abordabilité et de la durabilité sont **endogènes, endémiques** et intrinsèquement **complexes**.
Mais elles ne sont pas **insolubles**. Elles ne sont pas **obligées**.
Et elles ne sont pas **inévitables**.

LA VALEUR INDEXÉE DU RATIO PRIX DE L'IMMOBILIER/REVENU POUR LES PAYS DU G7



Source: Better Dwelling, 2021



En regardant par-dessus la clôture, nous constatons que notre crise n'est pas une **fatalité**. Nous voyons des courbes de prix où le pouvoir d'achat des ménages **progresses** par rapport au prix de l'immobilier. Nous savons qu'il existe des territoires où les prix n'**explorent pas**, où la construction dans les milieux durables est **plausible et facilitée**, où la spéculation **ne chasse pas** les ménages loin des emplois et des services. Il s'agit d'exemples **inspirants et pragmatiques** pour guider nos interventions dans le marché afin d'établir un **contexte d'abordabilité**.

QUELLE ABORDABILITÉ ?

Le terme « logement abordable » invite une grande confusion en ne précisant pas clairement le prix du bien résidentiel. La mesure des revenus du ménage, utilisée entre autres dans le cadre de la SNL, donne lieu à des aberrations notoires : l'écrasante majorité des maisons dont l'hypothèque est payée sont de facto abordables. Les pied-à-terre réservés par des personnes particulièrement fortunés dans les centres-villes exclusifs sont aussi abordables. Outremont, où le prix médian des maisons à vendre en 2021 était de 1,8 millions (APCIQ, 2021), se retrouve à être l'un des quartiers les plus abordables à Montréal.

Pour dépasser ces ambiguïtés et ces incohérences, on peut choisir d'observer les relations entre l'ensemble du parc résidentiel et l'ensemble des ménages. Après

tout, le fait qu'une unité en particulier soit abordable pour le ménage qui l'occupe ne permet pas de déterminer les conditions de marché pour les personnes qui cherchent à déménager ou à acheter dans un quartier précis.

C'est pourquoi Vivre en Ville propose une définition originale : l'abordabilité est un contexte dans lequel tous les ménages sont en mesure de faire des choix résidentiels, peu importe leur niveau de revenus et dans lequel le prix de l'habitation n'augmente pas plus vite que les revenus. Plutôt que d'être la caractéristique d'une seule unité dans le marché, l'abordabilité est une situation généralisée qui permet à l'ensemble de la population de changer de logis pour répondre à ses besoins changeants.

OUVRIRE L'HORIZON DES POSSIBLES

Si ce document s'appelle **PORTES OUVERTES**, c'est à dessein : tout comme les événements homonymes organisés dans les écoles ou pour la visite de maisons à vendre, l'objet est de **faire rêver**. De l'autre côté des portes qui sont aujourd'hui fermées, un monde meilleur est possible.

Avec des **loyers moins chers**, des **paiements hypothécaires réduits**, de **réelles options pour assurer la mobilité résidentielle** et des quartiers **affranchis de la dépendance à l'auto solo**, le **temps que nous avons** pourrait être libéré pour les loisirs, le repos et l'éducation. **L'énergie que nous avons**

pourrait être canalisée dans l'**entrepreneuriat**, les **arts** et le **bénévolat**. L'argent que nous avons pourrait servir à soutenir les **commerces de proximité**, les **réseaux nourriciers locaux** et les **activités culturelles**.

De l'autre côté de ces **portes ouvertes**, il y a des questions. **Qui serions-nous, avec plus de temps et plus d'argent ? Comment nous occuperions-nous de nos enfants, des aînés, de nos voisins et amis, si nous n'avions pas à nous battre pour survivre ? Que bâtirions-nous, si nous avions les moyens de nos ambitions ?**



BEAUCOUP DE SOLUTIONS AUCUNE ABSOLUTION

Pour répondre à ces questions, il faudra d'abord **ouvrir la porte à l'abordabilité**. Dans le cadre du projet *PORTES – Laboratoire de solutions pour l'abordabilité et la durabilité en habitation*, Vivre en Ville a identifié **quatre grands chantiers** à entamer pour renverser la vapeur et créer un réel **contexte d'abordabilité durable**. Pour chacun de ces chantiers, Vivre en Ville identifie **quatre changements à opérer** pour lesquels nous suggérons des **mécanismes** de mise en œuvre, sous la forme de **solutions-clés**.

Les prochaines phrases sont les plus importantes de toute cette publication. Pour **chacune** de ces solutions, le problème à régler est **plus important** que le mécanisme recommandé. Les solutions-phares de PORTES OUVERTES sont potentiellement **incomplètes, difficiles, impopulaires ou impraticables** dans les circonstances d'aujourd'hui.

C'est normal.

C'est anticipé.

Ce ne sont pas les solutions qui doivent changer, c'est nous. Leur imperfection ne nous absout pas de notre responsabilité à faire mieux, à faire différemment, à faire ce qu'il faut. Nous serons tous, sans exception, affectés par les changements qui doivent avoir lieu pour garantir un contexte d'abordabilité pérenne.

Pour en finir avec la crise de l'habitation et des changements climatiques, les défis à relever sont des défis de **gouvernance** et de **solidarité**. Les solutions mises en place ne seront **jamais assez bonnes, assez innovantes, assez bien financées** pour nous décharger de l'**obligation de changer**. Changer la façon dont on **aménage le territoire**, changer la façon dont on **épargne de l'argent**, changer

la **mesure d'espace** que l'on se réserve à **nous-mêmes** et que l'on protège des **autres**, changer ce qu'on exige de nos **élus** et de nos **professionnels**.

À cet effet, les solutions clés recommandées **ne sont pas** supposées être **suffisantes** ou **autoportantes** : à l'image d'une voiture qui a besoin de **quatre roues** pour avancer, il est **impératif** de lancer tous les chantiers **en même temps**. Nous ne présentons pas un « buffet à volonté » de solutions dans lequel tous peuvent puiser selon leurs préférences. Nous invitons **l'ensemble de la société civile** à mettre l'épaule à la roue en gardant les yeux sur **le problème à régler**, et non sur la **façon** dont on le règle.

Par exemple, si le **problème à régler** est la **spéculation immobilière**, un **registre des loyers public**, obligatoire et universel, est une **solution clé** cohérente... mais insuffisante. Même avec un **financement adéquat**, même avec une **mise en œuvre exemplaire**, même avec une **solidarité sociale**, ce seul outil **ne suffira pas**. La voiture a besoin de ses **quatre roues**. Le changement doit s'opérer à **toutes les échelles simultanément**. Cela **ne veut pas dire** que les solutions à la pièce ne méritent pas d'être mises en application et **nous devons nous réjouir de tout progrès**, marginal ou structurant, vers un contexte d'abordabilité. L'objet est plutôt que l'objectif à atteindre dépend d'une **action concertée** sur tous les fronts.

Plutôt que de se **décourager** face à la grandeur du défi, cet état de fait peut s'avérer **galvanisant**. Comme **tout** doit changer, **tout le monde** est appelé à jouer un **rôle important** dans la **construction** du monde à venir. C'est **ensemble** que nous **ouvrirons** les portes à l'abordabilité. C'est **ensemble** que nous **profiterons** de la liberté offerte par ces **portes ouvertes**. Nous avons les **moyens** de créer assez de **place pour tout le monde, aux bons endroits**.



PREMIÈRE PORTE À OUVRIR: COMBLER LE DÉFICIT D'ESPACE HABITABLE DANS LES MILIEUX DURABLES

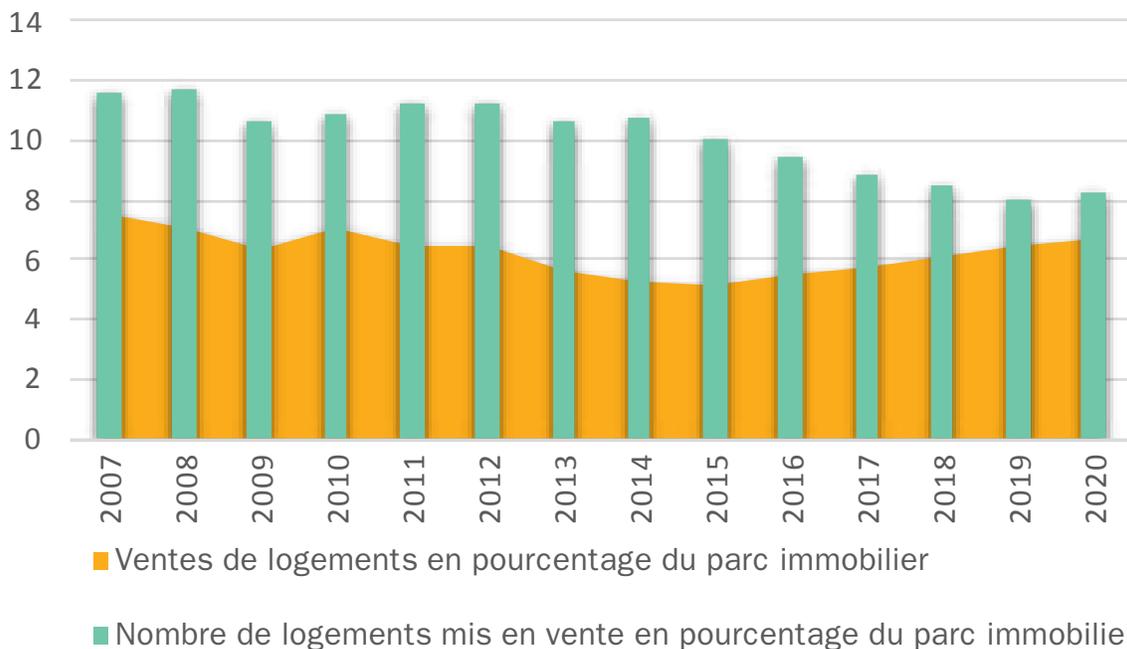


C'est par la force de la demande que les prix explosent : les hausses rapportées, tant par l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec que le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, ont comme point commun que les unités mises en vente ou en location trouvent **preneurs**. C'est donc dire que les personnes cherchant à déménager sont prêtes à payer des sommes sans précédent pour se loger. Et cette explosion des prix, bien que sentie à la grandeur du Québec,

est **systématiquement** plus marquée dans les milieux les plus durables : les endroits près des emplois, des services et, souvent, des axes de transport collectif et favorables à la mobilité durable.

Si la crise de l'habitation ne se résume pas à un simple déséquilibre entre l'offre et la demande, ses symptômes indiquent clairement un **déficit** important et croissant d'unités disponibles au sein **des milieux de vie complets**, près des emplois et des services, tant dans les cœurs villageois que dans les quartiers centraux des grandes villes.

L'ÉCART ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DANS LA RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL



Source: SCHL, 2022



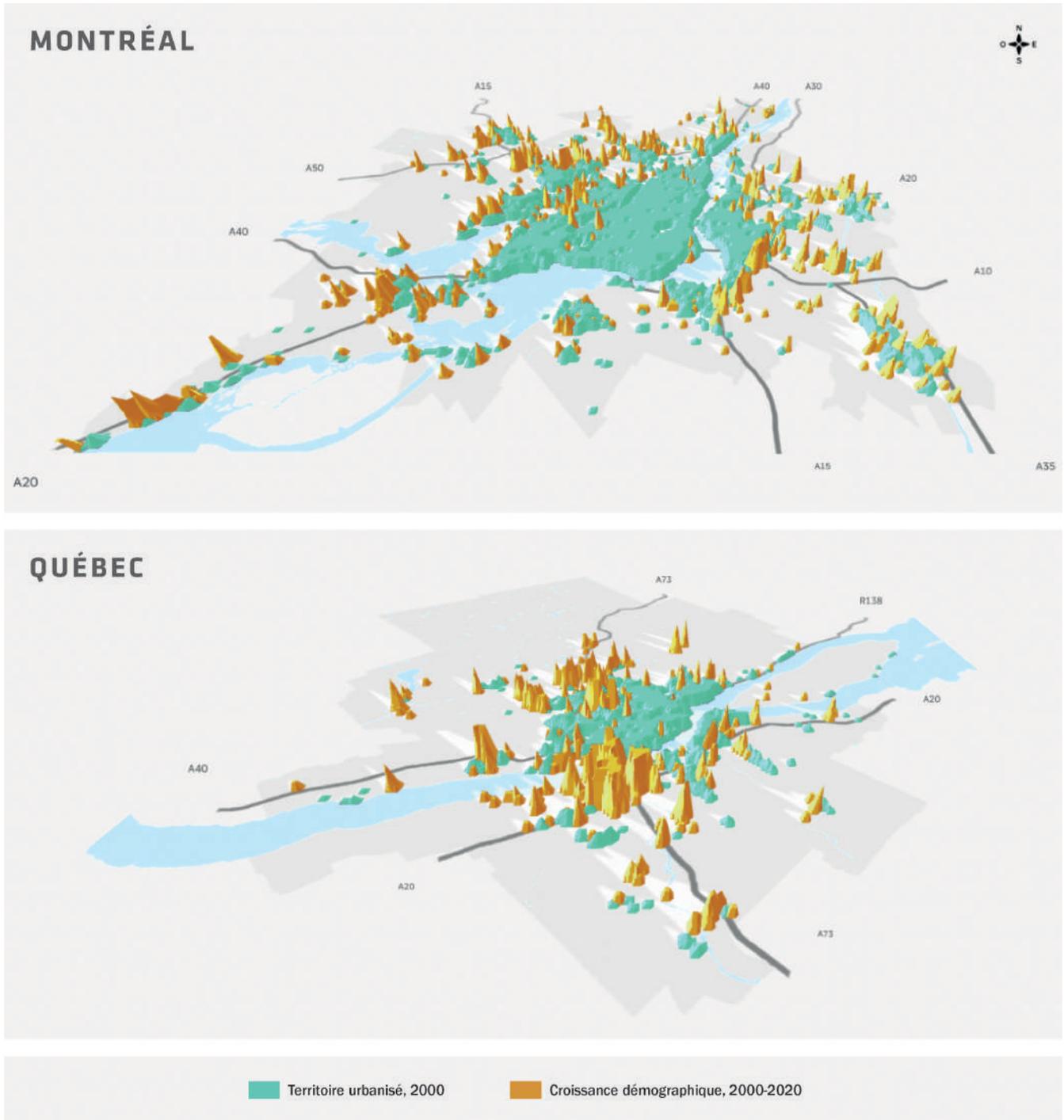
Or, dans un marché décentralisé comme celui de l'habitation, le principal mécanisme de hausse des prix est la **surenchère** : les personnes qui mettent en vente leurs maisons ne font pas de collusion entre elles pour fixer les prix, c'est plutôt les acheteurs qui se font compétition pour accéder à un inventaire limité. Il y aura bien sûr une personne qui remportera l'enchère pour une unité donnée, mais toutes les autres personnes intéressées devront trouver ailleurs.

Cet « ailleurs » est idéalement dans le même milieu que l'unité qu'une personne n'a pas réussi à acheter. Mais encore faut-il que cette unité alternative **existe**. Dans les faits, il n'y a tout simplement pas assez d'unités à vendre ou à louer dans les milieux de vie durables pour accueillir tout le monde qui **souhaite** y vivre.

Cet état de fait est **catastrophique**, autant pour les finances des ménages québécois que pour l'atteinte de nos objectifs en matière de lutte contre les changements climatiques, et pour la vitalité et la prospérité du territoire. Les personnes qui ne réussissent pas à trouver un chez-soi dans les milieux de vie durables ne cessent ni d'exister ni de chercher. Et au cours des dernières décennies, elles ont trouvé leur logis **en s'éloignant** des caractéristiques dispendieuses des collectivités viables : emplois, transports collectifs et actifs, services essentiels. Les subventions directes et indirectes aux automobilistes, sous la forme d'investissements massifs dans le réseau autoroutier et de conditions favorables à l'achat d'un véhicule personnel, sont à la fois tributaires et instigatrices de cette grande force **centrifuge** qui chasse la croissance démographique des centralités : *drive until you qualify*.



PROGRESSION DU TERRITOIRE URBANISÉ ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LES RMR DE MONTRÉAL ET DE QUÉBEC, 2000-2020.



Source: Shiab et Bouchard, 2022



LE CUL-DE-SAC DE L'ÉTALEMENT : LES MÉNAGES ÉCRASÉS PAR LA FORCE CENTRIFUGE DE LA SPÉCULATION

Il est **impératif** de revoir cette façon d'aménager l'espace habitable sur l'ensemble du territoire. Non seulement la demande pour les milieux de vie complets est réelle, observable et **légitime**, le territoire non urbanisé doit à tout prix être protégé à des fins d'autonomie alimentaire et de résilience climatique. En outre, les **disparités réglementaires** entre les milieux urbanisés et les espaces intouchés peuvent contribuer à faciliter le développement urbain là où il ne doit **absolument pas** y en avoir.

Toutefois, même en stoppant l'étalement urbain, si la demande pour les milieux de vie complets est **excédentaire**, la formation de nouveaux ménages et la croissance démographique seront reléguées en **périphérie**, toujours selon une logique d'insuffisance d'espace habitable là où les gens **souhaitent** habiter. En d'autres mots, même en limitant l'étalement, on peut toujours reléguer la croissance résidentielle là où les terrains valent moins chers, où les emplois sont plus loins, où l'offre en services est incomplète.

OUVRIRE LES PORTES DES MILIEUX DURABLES : PAYER LA DETTE D'ESPACE HABITABLE DANS LES COLLECTIVITÉS VIABLES

Si le manque d'espace habitable est une dette, la hausse des loyers en représente les **intérêts**. Tant que nous serons dans une situation où le prix du logement sera soumis à une compétition entre ménages, le pouvoir d'achat de la population continuera de reculer pour dédier une partie de plus en plus grande de ses revenus à ses dépenses en habitation.

On ne peut pas contourner ni surmonter ce problème sans l'attaquer de front : le déficit d'espace habitable dans les milieux durables doit être **effacé**. Pour y accueillir l'essentiel de la croissance et atteindre nos objectifs de durabilité, de vitalité et de solidarité, il faut plutôt une **abondance** d'unités disponibles dans les centralités afin que **chaque** personne qui souhaite s'y installer trouve le chez-soi qui lui **convient**. À cette fin, aucun effort ne peut être ménagé pour ouvrir les portes des collectivités viables. Il s'agit d'un passage **obligé** pour résoudre, une fois pour toutes, les crises du logement.



SOLUTIONS CLÉS POUR COMBLER LE DÉFICIT D'ESPACE HABITABLE DANS LES MILIEUX DURABLES



1

Réformer le cadre d'aménagement québécois afin que l'offre suffisante de logement soit une **responsabilité partagée**.

Planifier **avec cohérence** le développement résidentiel et les densités en dépassant les frontières administratives municipales en fonction des bassins d'emplois et des infrastructures de transport

La structure municipale est **inadaptée** pour faire face aux défis d'abordabilité d'une région : si un ménage à faible revenu est remplacé par un ménage à revenu élevé, la municipalité ne doit **rien** au premier.

Pour une **planification à la hauteur des défis**, la réglementation urbanistique doit tenir compte des besoins au-delà des frontières municipales, comme c'est le cas au Japon. Une réforme du cadre d'aménagement québécois – notamment des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme – est nécessaire afin de planifier le développement résidentiel et les densités **en cohérence** avec les bassins d'emplois et les infrastructures de transport.

LE CODE D'URBANISME DE TOKYO

Plutôt que de chercher à contrôler avec précision la forme urbaine, l'encadrement réglementaire japonais mise sur la mixité et le développement spontanés. Cette spontanéité est rendue possible, entre autres mécanismes structurants, en planifiant l'aménagement sur des territoires supramunicipaux (préfectures), qui héritent de leur pouvoir du gouvernement national et non pas des municipalités. Ce ne sont donc pas les villes qui déterminent leurs propres capacités résidentielles.

Qui plus est, même s'il existe bel et bien des prescriptions en matière d'usages et de superficies, le Japon entier n'a que douze zones réglementaires, et tout ce qui est permis dans une zone restrictive est aussi permis dans une zone permissive, comme un emboîtement de poupées russes. C'est donc une situation dans laquelle les règles sont uniformisées des deux côtés d'une frontière municipale et dans laquelle un usage particulier n'en empêche pratiquement jamais un autre.

2

Augmenter les capacités résidentielles des milieux déjà urbanisés, par exemple en mettant en place un **zonage dynamique** qui augmente **automatiquement** les seuils de densité dès que le taux d'inoccupation descend **sous un certain seuil**

Il n'y a pas meilleur indicateur de la demande pour un milieu que la surenchère, et cette **surenchère** se présente **systématiquement** quand l'inventaire en vente ne réussit pas à absorber la **demande réelle**. La capacité résidentielle devrait être ajustée automatiquement, comme en ajoutant un étage à ce qui est déjà permis, dès que le taux d'inoccupation **glisse sous un taux plancher**, comme 5 %, pendant une période de 12 mois. L'ajustement automatique pourrait être modulé pour exempter certains bâtiments de la densification incrémentale, par exemple les immeubles patrimoniaux.

LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DES QUARTIERS OUVRIERS DE MONTRÉAL

Les villes existent depuis plus longtemps que les projections démographiques, que les plans d'urbanisme et que les codes du bâtiment. Depuis des millénaires, les humains construisent des maisons pour y habiter, dans des milieux densément peuplés, en fonction de facteurs économiques, sociaux et régionaux. Dans le grand ordre des choses, les limites imposées au développement résidentiel sont une invention relativement récente.

Les plex emblématiques de Montréal se sont d'ailleurs majoritairement construits dans un contexte de développement plus ou moins sauvage. La forme exacte des bâtiments était plutôt dictée par les besoins en espace intérieur, les matériaux disponibles et les techniques de construction de l'époque, sans égard particulier à la densité résidentielle idéale. On avait besoin de place, on a donc créé de la place. Sans idéaliser les conditions de vie issues de ce mode de développement résidentiel, on peut reconnaître qu'il s'agit de la façon la plus élégante de réagir aux besoins en habitation : libérer un potentiel de développement et laisser les gens arriver.



3

Encourager la densification en égalisant les taxes foncières imposées aux immeubles multilogements et les typologies de faible densité de façon à **stimuler le redéveloppement** de lots

Les maisons individuelles et les autres types exclusifs profitent d'avantages fiscaux qui tempèrent la pression foncière, **ralentissant le réinvestissement** là où il serait le plus productif. L'égalisation des taxes foncières est une mesure **équitable et écologique** dont nous avons besoin.

LA TAXE FONCIÈRE ÉGALISÉE D'EDMONTON

En théorie, il n'est pas interdit d'acheter tous les billets de la représentation d'un film pour s'assurer d'être seul dans la salle de cinéma. En pratique, ça coûte si cher que bien peu de personnes l'envisagent sérieusement. On peut appliquer cette même logique au cadre fiscal qui balise la densification dans les municipalités.

Par exemple, la Ville d'Edmonton en Alberta étudie présentement la possibilité d'égaliser les taxes foncières sur un terrain, indépendamment du nombre d'unités qui y sont construites, de façon à ce que le potentiel de revenu soit le même, qu'il soit payé par un seul ménage ou par les cinq ménages d'un quintuplex. L'intention est évidemment de favoriser la densification en permettant de diviser le fardeau fiscal entre plusieurs personnes et, collatéralement, de décourager les formes peu denses avec une imposition plus lourde.

4

Freiner l'étalement urbain en imposant de lourdes charges de **développement** aux projets qui n'optimisent pas les **infrastructures existantes**

Si les frais de développement sont transférés des promoteurs aux acheteurs, il faut s'en servir à dessein de rendre la construction en étalement urbain plus dispendieuse que la construction en densification. Plutôt qu'une charge pour financer les services publics, ces montants doivent être une taxe pigouvienne pour décourager l'artificialisation des sols et le *drive until you qualify*.

LES EFFETS DES CHARGES SUR LE PRIX DE L'IMMOBILIER AU CANADA

En juillet 2022, la SCHL a publié un rapport d'étude sur l'incidence des frais gouvernementaux en lien avec les coûts de construction dans les grandes régions métropolitaines du Canada. Sans surprise, les résultats indiquent que les frais peuvent avoir un effet majeur sur les coûts de construction, allant représenter jusqu'à 20% du coût total de la construction neuve dans certaines villes. Le rapport indique également qu'il y a une corrélation entre le poids des charges et la vitesse d'octroi des permis : plus ça coûte cher, moins ça va vite.

Or, dans tous les territoires étudiés, les maisons individuelles faisaient l'objet des frais gouvernementaux les moins élevés, représentant une subvention implicite pour cette typologie au détriment de toutes les alternatives plus denses : on y rapporte que, sans ces charges, les coûts de construction dans la RMR de Montréal seraient inférieurs de 1,7% pour les maisons individuelles... mais de 12,2% pour les appartements locatifs en tour d'habitation ! Il s'agit d'une inversion parfaite de l'écofiscalité et ces pourcentages doivent être échangés afin de favoriser la construction en densité.



DEUXIÈME PORTE À OUVRIR : CRÉER UN MARCHÉ IMMOBILIER SANS SPÉCULATION

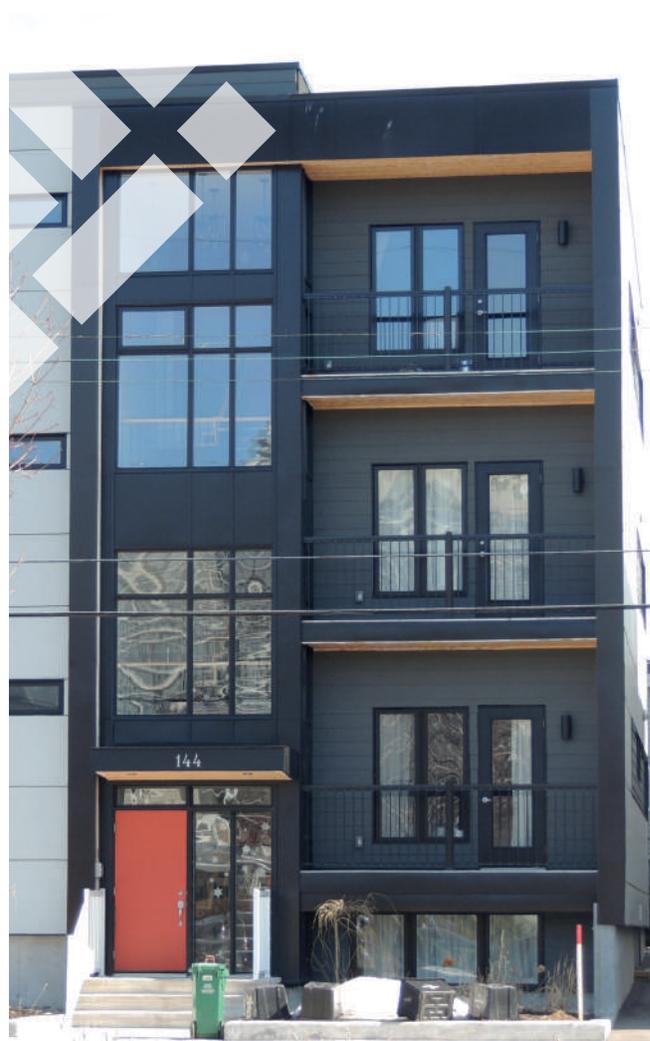
Pourquoi les portes de l'abordabilité sont-elles fermées ? Parce que la crise du logement, **c'est payant**. À pratiquement tous les niveaux administratifs, la hausse des prix en immobilier se traduit par des **indicateurs positifs**, reposant sur un exercice comptable qui est hostile à l'abordabilité.

Après tout, si on cherche à voir le **PIB augmenter**, la hausse des loyers et des hypothèques a un impact positif, tout comme **la hausse des coûts en infrastructures** qui soutiennent le développement résidentiel. Si on cherche à **auto-financer les services publics municipaux**, la hausse des prix des immeubles taxables a un impact positif. Si on cherche à **faire augmenter le patrimoine des ménages sans augmenter les salaires**, l'appréciation de l'actif immobilier a un impact positif. Si on compte sur l'**épargne personnelle** pour assurer une retraite digne, la hausse de la valeur marchande des maisons pour propriétaires-occupants a un impact positif. En parallèle, la **crise de l'habitation explose** et mène à un **appauvrissement collectif** sournois.

Ce n'est pas explicitement à dessein de nuire à l'abordabilité que ces calculs sont faits. Il s'agit plutôt des **conséquences logiques et anticipées** d'un système qui privilégie l'appréciation des actifs et d'une fiscalité publique au crochet de la hausse des prix. Tant que les tableaux de bord comptables indiqueront que la hausse des prix est bonne pour la croissance économique, la force centrifuge qui écrase le pouvoir d'achat des ménages et redirige la croissance démographique par l'étalement urbain ne constituera que le **prix à payer** pour maintenir le statu quo.

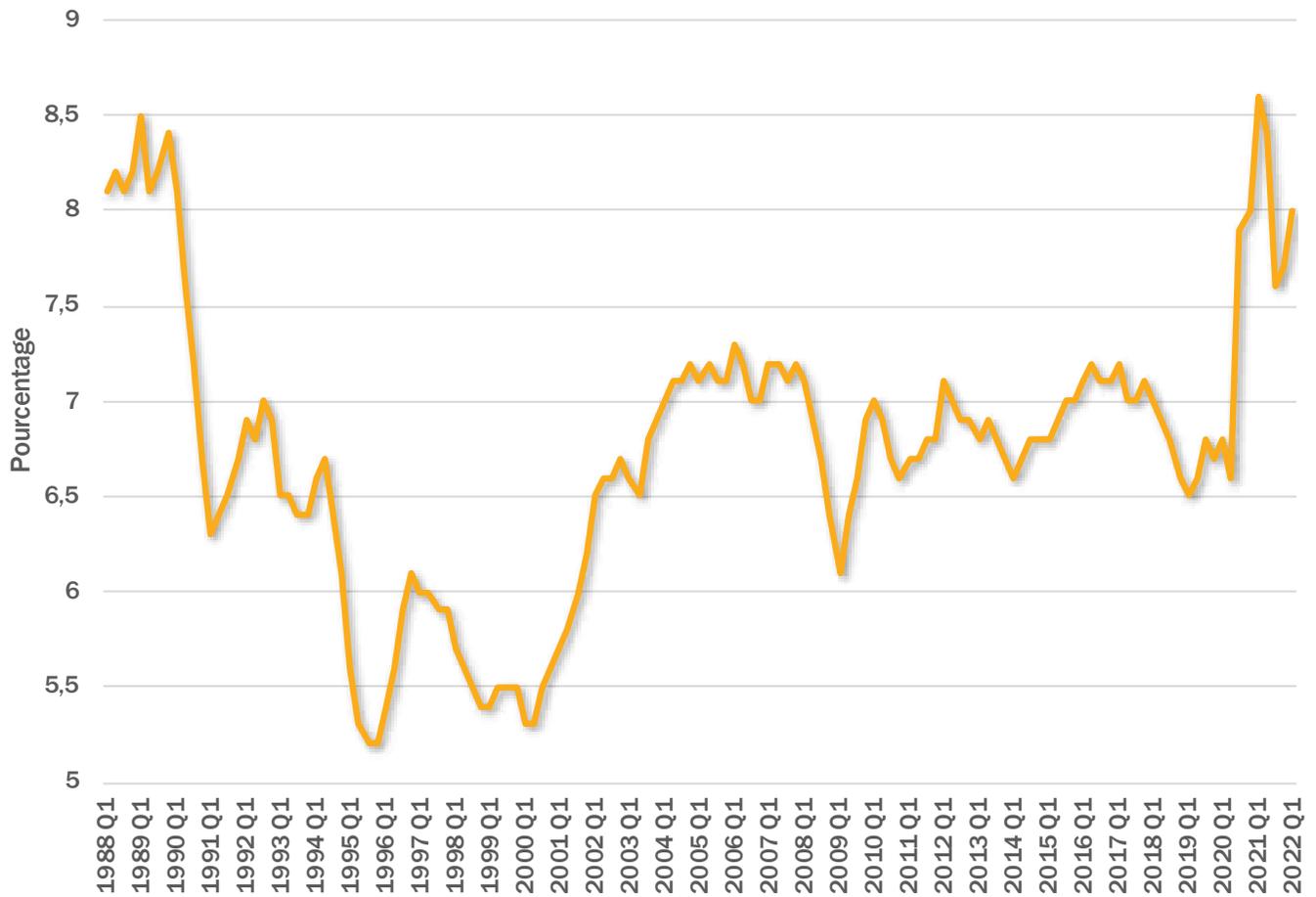
UNE ÉCONOMIE AU CROCHET DE LA SPÉCULATION

Le produit intérieur brut (PIB) est une mesure bien imparfaite du bonheur et de la santé de la population, mais il s'agit toujours d'un marqueur important de la croissance économique. Or, cet indicateur est notoirement indifférent au sujet de la **qualité de l'activité économique** qu'il comptabilise : pour le peu que les sommes transigées augmentent, la mesure indique du progrès.





LA PORTION DU SECTEUR RÉSIDENTIEL AU PIB CANADIEN



Source: Better Dwelling, 2022



Dans le cadre de cette logique, la spéculation représente plus ou moins de **l'argent gratuit**: si le prix des transactions dans le marché immobilier augmente sans que la qualité ni la quantité des unités sur le marché n'augmente en conséquence, les actifs immobiliers produisent une augmentation de richesse comptabilisée **sans que des efforts aient été investis pour produire de la valeur**. En d'autres mots, ça ne prend pas beaucoup plus de temps et d'efforts pour octroyer une hypothèque de 500 000 \$ par rapport à une hypothèque de 250 000 \$. Mais d'entre les deux, l'une est **nettement préférée** quand il est temps de calculer le PIB par habitant à des fins de bilan.

De façon corollaire, une réduction dans l'ensemble des prix immobiliers se traduit généralement par un recul de la part du secteur résidentiel dans le calcul du PIB. Si cela ne signale pas forcément une récession, la part de ce secteur dans l'économie canadienne est toutefois **disproportionnée**, ce qui indique une dépendance de l'économie au maintien des prix dans le marché résidentiel. Sans surprise, les gouvernements ont fait preuve de beaucoup de **sensibilité** aux risques de recul dans les prix, par exemple en multipliant les mesures qui permettent aux résidents de **payer de plus en plus cher** pour les biens immobiliers, sans nécessairement d'égards à l'état ou à l'abordabilité du parc résidentiel.

SOUTENIR LA DEMANDE : L'ASPIRATEUR À POUVOIR D'ACHAT

Or, dans un marché **décentralisé**, où la majorité des transactions ont lieu **entre particuliers**, ces mesures de soutien à la demande ont pour effet de relever **l'ensemble des prix** en facilitant une minorité des transactions. C'est une conséquence **logique et prévisible** des mécaniques de transactions immobilières : les personnes qui cherchent à vendre vont naturellement vendre au **plus offrant**. Si des mesures viennent bonifier le pouvoir d'achat de certains ménages, par exemple les familles ou les personnes qui sont à la limite de la qualification hypothécaire, l'apport public est **directement transféré** aux vendeurs.

Pour chacune de ces transactions, un ménage réussit bel et bien à accéder à la propriété. Mais comme les prix des maisons à vendre sont fixés en fonction des transactions observées – on sait à **quel prix vendre** sa maison en regardant le prix auquel **le voisin a vendu** –, chaque ménage qui accède à la propriété, grâce à ces mécanismes, rehausse **le coût général de l'habitation**. Ce faisant, les sommes déboursées pour se loger augmentent, année après année, plus rapidement que **le pouvoir d'achat** des ménages. Les mesures de soutien à la demande constituent un remède plus nocif que le mal qu'il cherche à traiter : on ne sort pas d'une épidémie en **soignant seulement 1% des malades**.



IL FAUT CHOISIR : L'ÉPARGNE OU L'ABORDABILITÉ

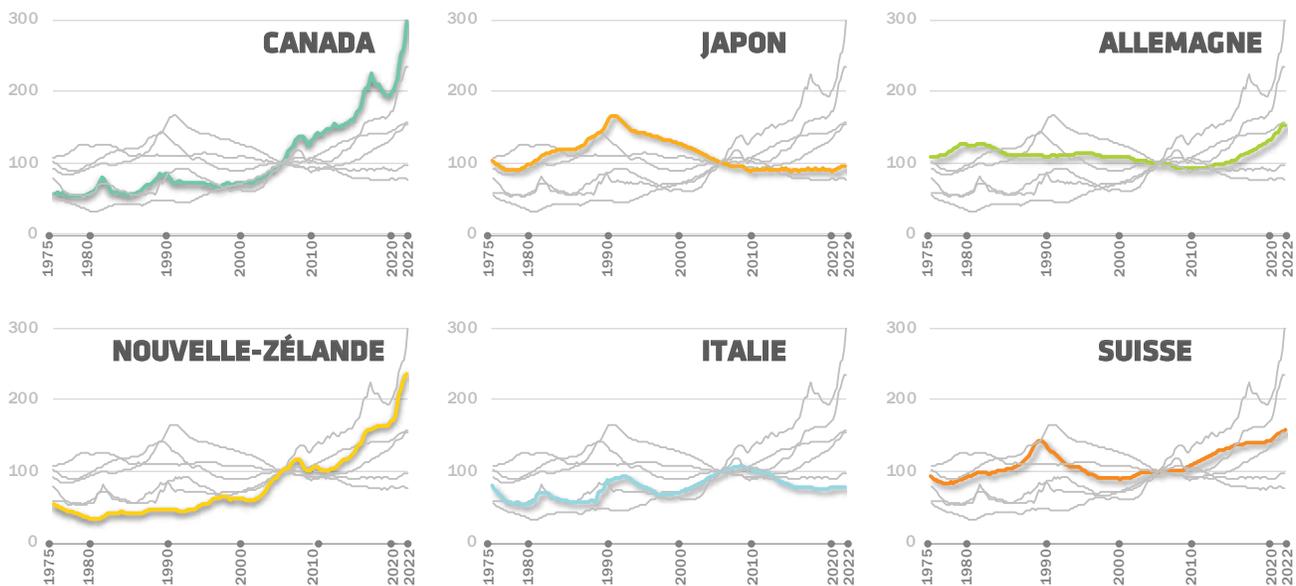
Dans les conditions de marché existantes, les politiques favorisent l'achat de propriétés immobilières à des fins d'**épargne**. En mobilisant tous les leviers réglementaires, fiscaux et administratifs pour **protéger** les prix d'un recul, le secteur public envoie le message clair aux ménages : l'argent dépensé dans l'achat d'une maison est de l'argent épargné, voire **investi**. Et s'il s'agit d'un investissement, il est à la fois parmi les plus **sécuritaires** et les plus **performants**.

Cet état de fait stimule évidemment l'investissement spéculatif : c'est **le profit qui crée les profiteurs**, et non l'inverse. Or, même si bien peu de décideurs sont clairement en **faveur** de la spéculation, on constate bien peu d'enthousiasme pour des solutions qui attaquent la **racine du problème** : tant que l'argent investi dans l'actif immobilier **appréciera plus rapidement** que le pouvoir d'achat issu des revenus des ménages, les prix en habitation continueront leur trajectoire à la hausse, et **de moins en moins de personnes** seront adéquatement, et abordablement, logées.



Le sacrifice de l'épargne en immobilier est un **passage obligé** pour créer des conditions de marché au service de tous les consommateurs. Sans engagement concret et prolongé en ce sens, les portes des collectivités viables ne seront jamais ouvertes.

INDICE DES PRIX IMMOBILIERS RÉELS - 2005=100



Source : Durning, 2021

DES MUNICIPALITÉS COMPLICES... FORCÉMENT

Cette spirale appréciative entraîne les municipalités du Québec qui se retrouvent prises entre deux feux. D'une part, la hausse généralisée des prix menace la **vitalité économique** de leur territoire, fragilise le tissu social et contribue à l'apparition de l'**itinérance**. D'une autre part, au Québec, les municipalités doivent financer les activités de leur gouvernement notamment avec la taxe foncière. En fait, compte tenu de l'**équilibre budgétaire imposé** aux municipalités du Québec à des fins d'**exercice comptable**, l'augmentation des valeurs foncières est souvent plus bénéfique que problématique pour les municipalités.

Cet état de fait place les **élus et les professionnels de l'urbanisme** dans une situation bien fâcheuse. Compte tenu des impératifs d'autofinancement et du cadre fiscal, le développement urbain est plus ou moins **essentiel** pour maintenir les budgets municipaux à flots. Mais pour que le développement résidentiel soit payant pour les villes, il doit, idéalement, coûter cher pour le consommateur ! Il s'agit d'un cercle vicieux que seul un **grand rebrassage** des sources de revenus des municipalités pourra casser.



L'INCOHÉRENCE DE FAIRE PORTER NOS PROBLÈMES À LA CONSTRUCTION NEUVE

La spirale spéculative traîne tous les prix vers le haut, mais **tous en même temps** : si une personne achète à un moment particulier et que sa propriété gagne 100% en valeur au cours des cinq années suivantes, ses paiements hypothécaires demeurent conséquents avec la valeur de la propriété au moment de l'achat. Schématiquement, toute richesse potentielle capturée dans une propriété ne se concrétise qu'au moment de la transaction, moment auquel une personne peut profiter de l'**écart qui s'est creusé** entre les prix médians au moment de son entrée dans le marché et le moment où elle en sort.

Ce décalage temporel **camoufle l'appréciation générale et rend visibles les marqueurs** de la hausse des prix, en particulier les prix de vente des **unités neuves**. Quand on voit les prix affichés dans un nouveau projet de développement résidentiel, la progression des prix

peut être choquante par rapport aux référents connus, il paraît donc conséquent de chercher à **redistribuer la richesse créée par les nouvelles unités** au profit de la collectivité. On multiplie donc les **frais, les taxes et les redevances** sur la construction neuve en estimant que la production résidentielle doit faire sa **juste part** pour endiguer les inégalités dans le marché.

C'est un mécanisme de correction **incohérent**, semblable à l'image classique de tenter de se lever du sol en tirant sur ses lacets. Comme c'est l'état du **marché régional** qui balise les coûts de réalisation du développement immobilier, il ne peut porter le fardeau d'**équilibrer les prix du marché dans lequel il s'insère**. Qui plus est, comme les prix dans le marché entier s'ajustent en fonction des transactions observées, les **surcoûts imposés** à la construction neuve ont pour effet de tirer les prix dans l'ensemble de leur marché... vers le haut!



SOLUTIONS CLÉS POUR CRÉER UN MARCHÉ IMMOBILIER SANS SPÉCULATION



5

Affranchir les municipalités de leur dépendance à l'appréciation foncière en ajoutant de nouvelles sources de revenu à leur assiette fiscale

Tant que la taxe foncière restera la **principale source de revenu** des municipalités et que leurs responsabilités gouvernementales s'alourdiront, elles seront enclines à **laisser les prix monter**. Toutes les sources de revenu permettant un sevrage à la spéculation doivent être envisagées, que ce soit des taxes sur la **consommation**, sur les **revenus** ou l'**exploitation** d'entreprises publiques à but lucratif.

FINANCEMENT DES COMMUNES ALLEMANDES

A contrario de certains de ses voisins pourtant moins prospères, l'Allemagne a réussi à maintenir les prix résidentiels bas pendant de longues années de croissance économique, au point où les prix réels ont carrément reculé pour les ménages allemands entre 2000 et 2012. Cette stabilité est attribuable à plusieurs facteurs structurels qu'on ne pourrait pas facilement exporter, mais un élément en particulier retient l'attention : l'impôt foncier compte pour seulement 14% de l'assiette fiscale des communes.

Et c'est dans un contexte où ces mêmes communes disposent d'une autonomie financière beaucoup plus poussée que ce qu'on retrouve au Québec : les municipalités ne font généralement jamais appel aux gouvernements régionaux ou au national pour financer leurs projets et responsabilités. Elles comptent plutôt sur des revenus autonomes provenant de taxes et d'impôts sur les achats et les revenus, prélevés directement ou transférés sans condition.

6

Redistribuer la plus value immobilière créée en imposant fortement, voire pleinement, le gain en capital provenant des ventes immobilières

C'est quand l'**économie** va bien, quand les **investissements publics** créent de la valeur, quand les citoyens s'approprient et améliorent leurs **milieux de vie** que le prix des maisons augmente le plus. Cette richesse est de source **collective** et elle doit être **redistribuée** en conséquence. Il est grand temps que **toutes** les transactions immobilières soient **imposées en conséquence**.

LA VALEUR FONCIÈRE ET TAXATION GEORGISTE

Pourquoi le progrès économique n'est-il pas en mesure d'éradiquer la pauvreté dans nos sociétés ? Comment tolérons-nous encore l'itinérance alors que nous construisons des maisons depuis des siècles, que nous n'avons jamais été plus productifs et plus riches ? Ce sont les questions qui animaient le philosophe américain Henry George lors de la rédaction de l'ouvrage *Progress and Poverty*, paru en 1879.

Pour George, il n'y a que trois sources de richesse : le salaire issu du travail, les intérêts générés par le capital et les rentes produites par la propriété foncière. Son argument repose sur l'observation que, alors que le travail et le capital peuvent produire de la richesse utile pour la collectivité, les rentes ne produisent aucune valeur : il s'agit d'une sorte de pseudo-impôt au bénéfice seulement du propriétaire, une privatisation de la richesse issue du travail collectif. Il proposait donc de taxer l'entièreté de la valeur du sol afin que la valeur de l'activité économique puisse être redistribuée aux travailleurs et aux entrepreneurs qui la génèrent.



7

Empêcher la spéculation sur les immeubles locatifs en établissant **un registre des loyers public, universel et obligatoire** à l'échelle nationale

La valeur marchande des immeubles à revenu n'est plus calculée sur la base de leurs **revenus réels**, mais de leurs **revenus potentiels bruts**, autrement dit, sur les loyers qu'on **pourrait exiger** si on se débarrassait des **locataires en place**. La mise en place d'un registre des loyers aurait le **double bénéfique** de protéger les locataires en cohérence avec les garanties du Code civil et de forcer la valeur marchande à s'ajuster aux **vrais prix des loyers**.

LE REGISTRE

DES LOYERS DE SYRACUSE, NEW YORK

L'établissement d'un registre des loyers public et obligatoire est une revendication historique des groupes de défenses de locataires au Québec. Il viendrait combler un manquement important dans l'application de la loi qui balise les transactions entre locateurs et locataires, soit la disponibilité d'une information publique et fiable qui permet aux deux parties de négocier de bonne foi. Toutefois, les gouvernements ont tous refusé, à ce jour, d'en instaurer un à l'échelle nationale, citant notamment les coûts d'opérations et d'entretien.

Or, il existe des exemples contemporains de registres publics... qui ne sont manifestement pas trop onéreux pour exister! Par exemple, dans la ville de Syracuse, dans l'État de New York, tous les locateurs sont obligés d'enregistrer leurs appartements à des fins de conformité. Et ce sont les propriétaires eux-mêmes qui paient leurs frais d'inscription au registre pour avoir le droit de tirer des revenus de location. Ici, il suffirait de modifier le relevé 31 et de placer les données en format données ouvertes pour arriver à établir un registre extrêmement utile pour tous les locataires du Québec.

8

Protéger le parc locatif de la conversion en hôtels clandestins en contrôlant très étroitement les plateformes de location à court terme de type Airbnb qui grugent le parc existant

Pour que le parc locatif soit réellement à l'abri de la spéculation, il doit être impossible à morceler à des fins plus profitables. Si l'écart de revenus mensuels entre les locations à long terme et les locations à court terme est déséquilibré, les unités à bas prix seront inlassablement converties en hôtels clandestins. Comme toujours, le profit crée des profiteurs. On ne peut pas empêcher les touristes de vouloir visiter le Québec, mais on peut s'assurer qu'ils le fassent en visitant des hôtels légitimes, donc en interdisant complètement les plateformes qui facilitent la conversion du stock locatif à profit, comme Airbnb.

LES EFFETS D'AIRBNB

SUR LE PARC LOCATIF À BARCELONE

Au Québec, la location à court terme est relativement encadrée depuis le passage du projet de loi 67 en mars 2021 : elle est permise de plein droit seulement dans la résidence principale des particuliers et seulement dans certaines conditions. Les particuliers en affaires et les entreprises qui souhaitent exploiter une unité pour la location à court terme doivent obtenir une accréditation de Tourisme Québec, sans quoi ils s'exposent à des amendes imposées par Revenu Québec.

Mais il s'agit toujours d'un système réactif, qui laisse amplement d'espace à la délinquance : Revenu Québec ne dispose pas des effectifs nécessaires pour surveiller l'entièreté du parc et épingler les hôtels clandestins. C'est un non-sens de tolérer la situation quand on connaît les effets de la conversion du stock locatif à long terme : des chercheurs de l'Institut d'Economia de Barcelona ont démontré que les prix des loyers peuvent augmenter de 7% et les prix d'achat de 19% dans les quartiers où Airbnb est particulièrement actif (Garcia-López et al., 2019).



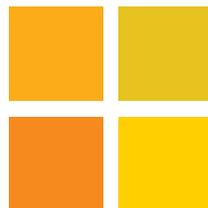
TROISIÈME PORTE À OUVRIR : CONSTRUIRE UNE ABONDANCE D'UNITÉS HORS MARCHÉ

L'attention accordée à la crise du logement dans l'espace public tient de l'extension de ses effets sur des populations habituellement épargnées, dont les classes moyennes et les acheteurs. Pourtant, les groupes les moins nantis de notre société vivent dans une **situation perpétuelle de crise de l'habitation**. Il est temps de décider collectivement d'éradiquer cette précarité. Les solutions existent, mais encore faut-il se doter des moyens de l'accomplir. Le développement soutenu de logements sociaux, ou hors-marché – HLM, les coopératives et les OSBL d'habitation – constitue un levier concret afin d'offrir un **toit convenable pour tout le monde**. Mais ses effets dépassent largement cet impératif éthique : le logement hors marché agit également comme **levier d'enrichissement collectif**. D'abord, moins de personnes sont mal logées, moins les services publics sont sollicités. Des loyers qui respectent les capacités de payer des ménages à faible revenu permettent également d'accroître la part de leurs budgets allouée à d'autres dépenses en plus de bonifier leur implication sociale et politique. Le logement social offre donc à la société québécoise le potentiel de réaliser des **économies en prestation de services** et d'**améliorer la cohésion sociale**. Les investissements dans le logement social stimulent également les **activités économiques**.



RETOUR SUR INVESTISSEMENT EN LOGEMENT SOCIAL

En 2011, chaque dollar versé en subvention par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le domaine de l'habitation a généré 2,3 millions \$ dans l'économie québécoise (AECOM, 2011). Selon une étude plus récente, on estime que le logement social permet de réaliser des économies annuelles en prestation de services de 103 000 000 \$ pour les aînés et de 15 000 000 \$ pour les personnes handicapées (SHQ, 2013).



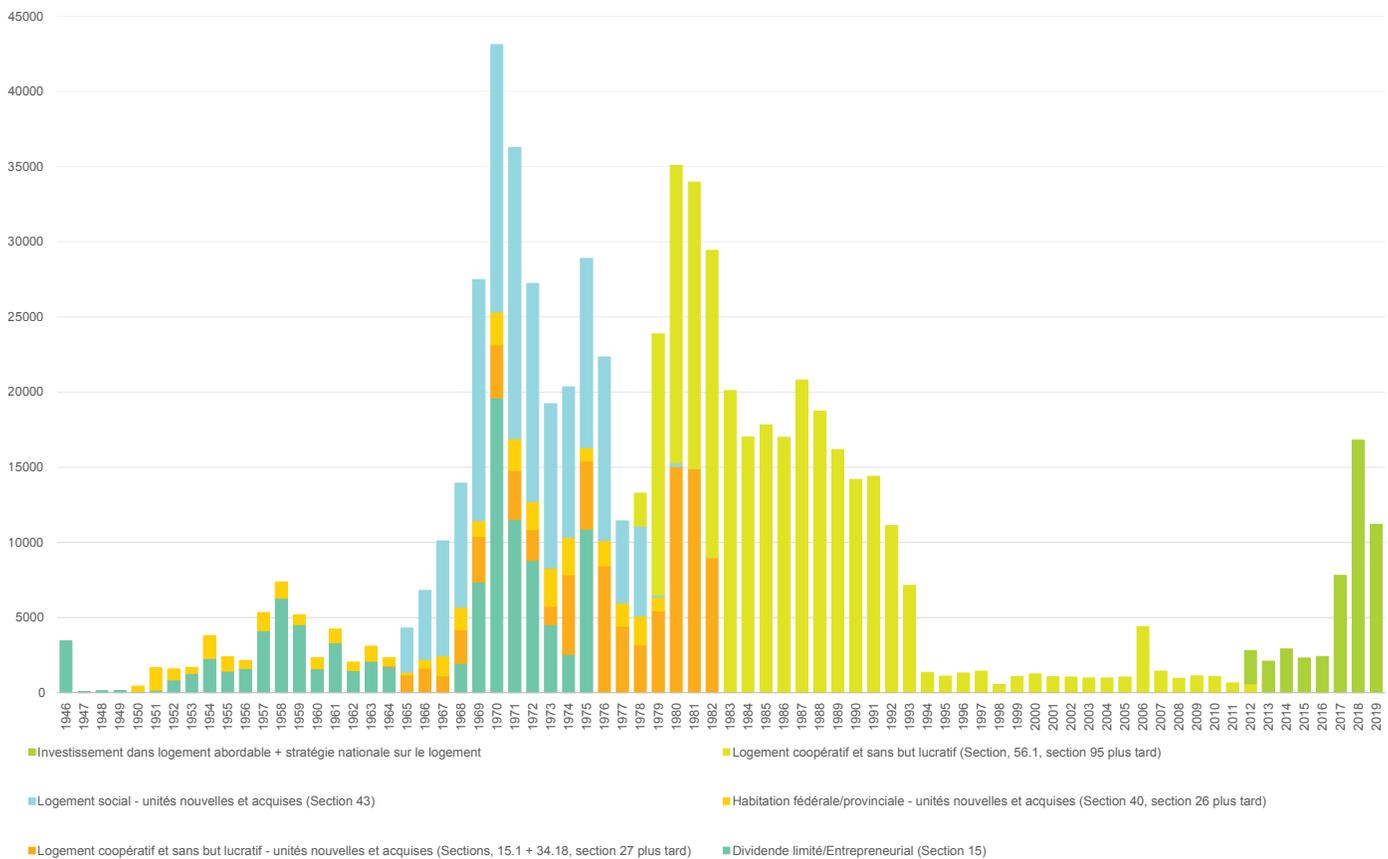
LE TROU QUE NOUS AVONS CREUSÉ : SOUS-FINANCEMENT CHRONIQUE DU LOGEMENT SOCIAL, COMMUNAUTAIRE ET À BUT NON LUCRATIF

Nous connaissons les bénéfices du logement social parce que nous en avons. Depuis les années 1950, les trois paliers gouvernementaux ont investi des centaines de millions de dollars pour soutenir la construction de **dizaines de milliers de logements sociaux** au Québec. Ce parc forme

une fondation solide à partir de laquelle des centaines de milliers de personnes peuvent s'épanouir et s'investir dans la société.

Or, les investissements publics dans la création et le maintien de ces actifs ont **drastiquement chuté** au cours des 30 dernières années. Le gouvernement du Canada s'est d'abord **retiré** du financement de la construction d'unités neuves en 1994, **reléguant le fardeau du logement social aux provinces**. Bien que le gouvernement du Québec ait assuré la création de nouveaux logements hors marché avec de nouveaux programmes comme AccèsLogis, les mises en chantier accusent un décalage par rapport aux besoins sur le terrain et le **fossé se creuse** un peu plus chaque jour.

LOGEMENTS ABORDABLES FINANÇÉS PAR LE GOUVERNEMENT FÉDÉRAL PAR PROGRAMME



Source: St-denis, 2022

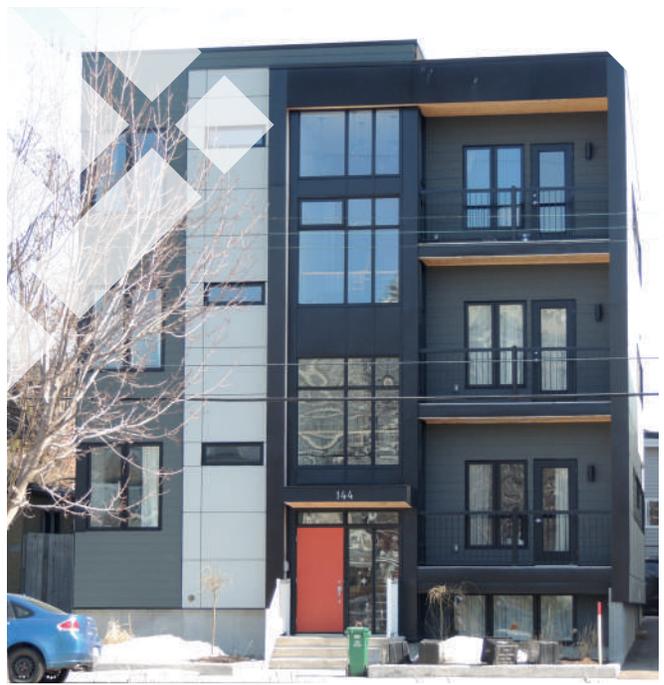
L'un des signes les plus marquants de ce désengagement est que, depuis des années, les budgets provinciaux n'ont alloué **que des sommes faméliqués** à la construction de nouvelles unités hors marché. Alors qu'on évalue **les besoins en logements sociaux à un minimum de 50 000 unités** pour les cinq prochaines années (FRAPRU, 2022), le gouvernement du Québec n'a financé la création que d'à peine 500 nouveaux logements sociaux depuis 2018 (Association des groupes de ressources techniques du Québec [AGRTQ], 2022).

Ces chiffres sont aussi désastreux que **conservateurs**. Avec l'explosion des prix au Québec, les estimations historiques des besoins en matière de logement hors marché sont assurément trop timides. Il est impératif de sortir du **trou que nous avons creusé**.

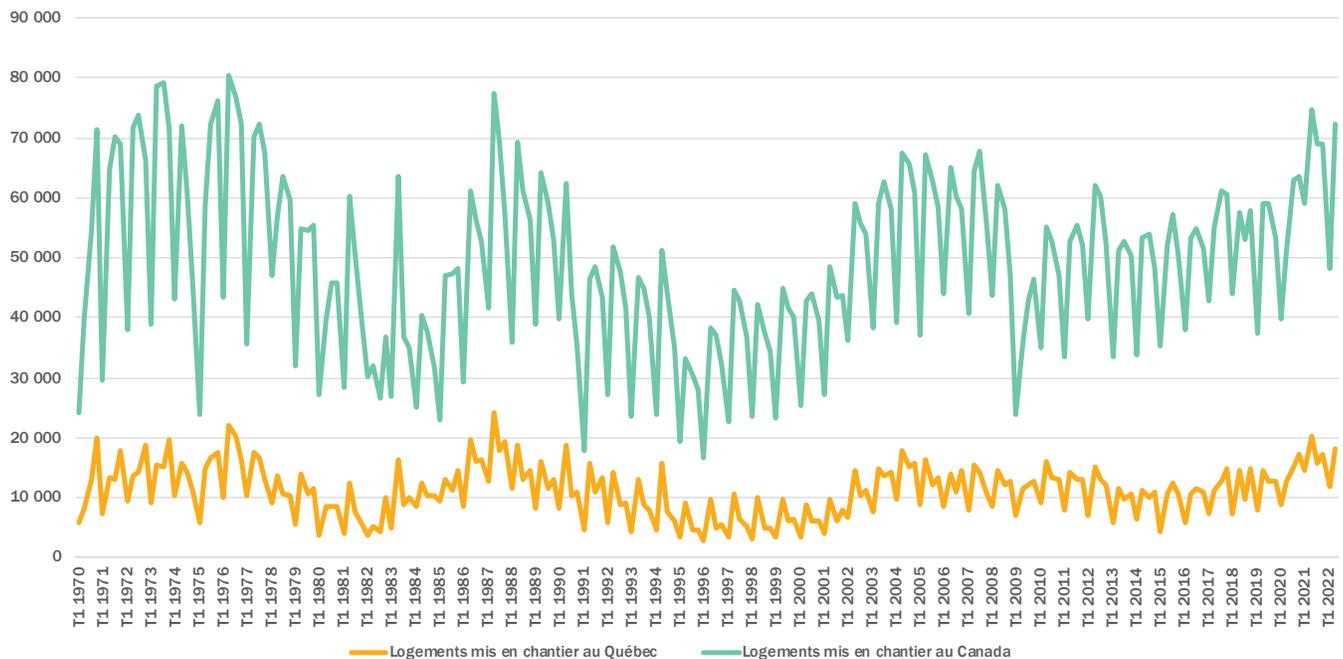


SORTIR DE L'IMMOBILISME : LE LOGEMENT SOCIAL COMME LEVIER ÉCONOMIQUE

Le logement social et communautaire est également appelé à exercer un **effet structurant** sur le marché global de l'habitation. D'une part, il s'agit d'une **mesure concrète et efficace** pour rembourser la **dette d'espace habitable** dans les milieux de vie complets. Les milieux de vie sobres en carbone, favorables à la santé et productifs économiquement doivent accueillir la **totalité** de la croissance démographique le plus **rapidement** possible ; la construction d'unités **bien situées** par un acteur public est la **meilleure façon** d'accélérer cette transformation. D'autre part, les mises en chantier de projets résidentiels par les acteurs privés suivent un **cycle variable** en fonction des conditions de marché : règle générale, les mises en chantier **s'écrasent en période de récession** et ne reprennent qu'avec la sortie de crise. Cette dynamique entraîne des effets pervers à deux égards.



LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

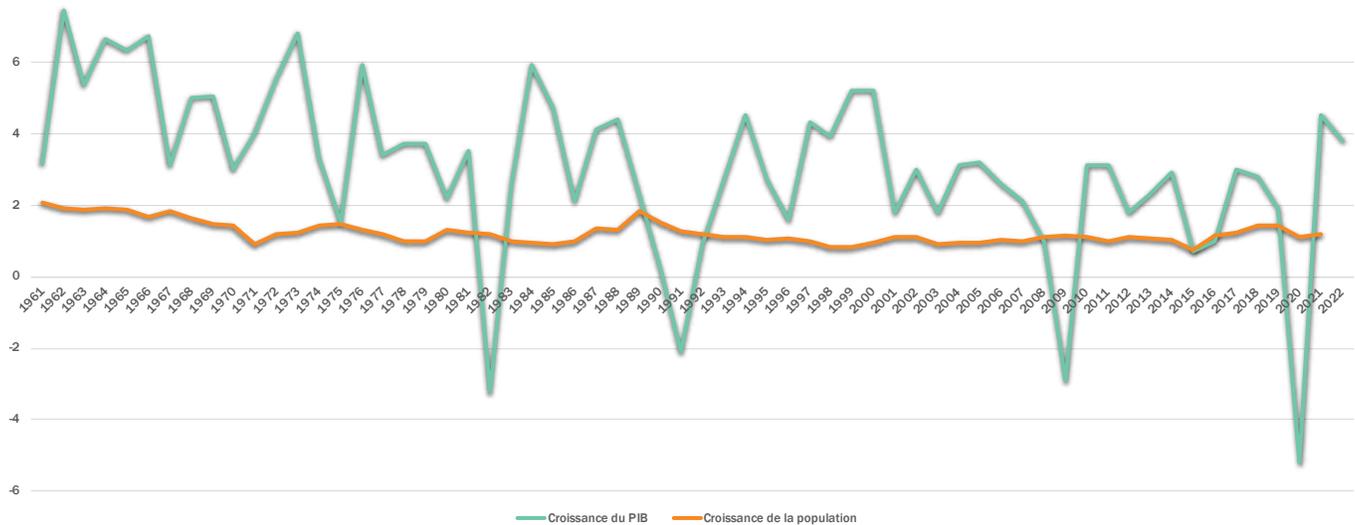


Source : SCHL

Premièrement, en période de récession et de chômage endémique, les **revenus des ménages** chutent et une offre en logement à bas prix est **d'autant plus essentielle**. Deuxièmement, les besoins en logement ne reculent pas en période de récession. La croissance démographique **n'est pas assujettie** à la croissance du PIB. Ce retrait ponctuel du secteur privé de la création de logements a pour effet de **priver des ménages d'un toit et d'exacerber la crise de l'habitation** issue de la spéculation sur le stock existant.



LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LA CROISSANCE DU PIB AU CANADA



Source : Organisation de coopération et de développement économique [OCDE], 2022a

Un parc de logements hors marché **abondant et attrayant** constituerait un rempart contre les sévices matériels et sociaux des crises économiques, et son **absence mine la résilience** de nos municipalités et territoires. Il s'agit également d'une **opportunité en or** pour les gouvernements de soutenir la vitalité économique de façon **durable et constructive**. La question du logement est **déterminante** quant à la qualité et la vitalité de la société elle-même. La création et la disponibilité d'unités soustraites à la spéculation sont appelées à jouer un **effet structurant** dans le marché résidentiel en offrant une **saine concurrence** au secteur privé.

OBJECTIF : DES LISTES D'ATTENTE VIDES

Si l'absence d'un stock structurant de logement social, communautaire et à but non lucratif est une faillite sociale, morale et économique, il importe de se doter d'une vision qui prenne la juste mesure de cette affirmation. **Un changement de paradigme s'impose**. Il faut recadrer la place du logement **non-spéculatif** dans l'imagination collective : plutôt qu'une **faveur** qu'on concède aux personnes pauvres, ce doit être l'affaire **d'une société entière**. Plutôt que de n'occuper qu'une part résiduelle du marché, le logement social doit jouer un rôle structurant grâce à des mises en chantier constantes sur des décennies.

Il y a une façon **élégante** de s'assurer que nous avons atteint nos objectifs en matière de logement hors marché : à terme, que **tout le monde** qui souhaite y habiter trouve une unité adéquate sans passer par **une liste d'attente, une loterie ou par un examen de ressources**. L'objectif est aussi radical que **nécessaire**.

Les actions à entreprendre pour réaliser un tel chantier dépendent toutes **de la volonté et de la cohésion** politiques des paliers de gouvernement. Le financement accordé au logement hors marché doit refléter l'urgence de la situation. Des milliards de dollars demandent à être investis pour générer **des dizaines de milliers de nouvelles unités**, dont des logements pour les familles, et ce, sur l'entièreté du territoire québécois. Les **modalités de développement** méritent également d'être bonifiées en faveur du logement à but non lucratif. Les efforts pour la création de logements sociaux et communautaires devraient être **plus équitablement partagés** entre les quartiers de Montréal, entre Montréal et les villes liées, mais également à l'échelle métropolitaine et même celle du Québec.

LE MIRAGE DU LOGEMENT ABORDABLE

Avec le recul de la part de marché occupée par le logement social, communautaire et à but non lucratif, on observe une tendance favorable au développement du logement abordable. Le nouveau Programme d'habitation abordable Québec est notoirement dédié à la création d'un stock qui n'est pas explicitement social ou communautaire.

Or, il n'existe pas de consensus sur ce qui rend un logement abordable. C'est parce que l'**abordabilité**, au sens propre du terme, est une mesure à deux échelles : le **prix** du bien échangé et les moyens de la personne qui l'achète. En d'autres mots, si le prix est **nul**, le bien est abordable pour **tout le monde** ; tandis que si on est très riche, **tous les biens sont abordables**. Or, **il n'existe pas d'unités à coût nul**, et personne ne propose d'en réaliser. En contrepartie, il existe bel et bien des gens plus ou moins fortunés pour qui le parc immobilier **n'est pas mis hors d'atteinte** par la hausse des prix.



Pour surmonter cette ambiguïté, des **seuils d'abordabilité** sont fixés par des règlements et des programmes. Mais ces objectifs, ces planchers et ces plafonds sont souvent calqués sur des moyennes et des médianes de **marché**. Cette méthodologie, même si elle semble bien avisée au niveau de l'opérationnalisation, invite la **confusion**, l'**incohérence** et l'**inefficacité** dans les résultats.

Si les cibles visées sont calculées à partir des **prix** observés dans le marché, les unités dites abordables se retrouvent **vulnérables aux spirales spéculatives**: comme la hausse des prix dans le marché global est **indépendante** de la hausse du revenu des ménages, les unités créées par un programme peuvent bel et bien être mises en vente à un **prix carrément inabordable** pour la clientèle cible. Mais si les seuils d'abordabilité sont plutôt calculés à partir du **pouvoir d'achat** de cette même clientèle, les prix visés peuvent être si bas qu'aucun constructeur ne sera en mesure de les réaliser dans un contexte où les **coûts** d'acquisition et de réalisation sont découplés du revenu des ménages. En ce sens, le **logement abordable ne remplace pas le logement hors marché** lorsqu'il est question d'assurer un chez-soi convenable pour **tout le monde**.

Un nouveau logement est considéré à Montréal comme abordable s'il se vend 10% en dessous de sa valeur marchande. Or, seulement en 2021, les prix médians des reventes de biens immobiliers ont augmenté de 18,5% au sein de la RMR de Montréal (SCHL, 2022). Ce qui signifie que le logement « abordable » de 2022 coûterait, dans les faits, 8,5% plus cher que le logement au prix du marché de l'année précédente. Dans le même ordre d'idée, la référence aux revenus médians d'un secteur pour fixer des loyers abordables mène à subventionner des logements d'une seule chambre à coucher avec un loyer de 1500\$ par mois.



SOLUTIONS CLÉS POUR CONSTRUIRE UNE ABONDANCE D'UNITÉS HORS MARCHÉ

9

Financer et coordonner les programmes de logements sociaux

Orchestrer la livraison de dizaines de milliers de nouvelles unités au cours des cinq prochaines années.

Habiller les municipalités à exploiter un parc immobilier rentable

Modifier la *Loi sur les cités et villes* pour faciliter l'acquisition de terrains et permettre la promotion immobilière à but lucratif par des municipalités.

12

Faciliter la mise en œuvre de projets innovants

Encourager et subventionner les projets à capitalisation partagée, comme les coopératives de propriétaires.

10

Construire une abondance d'unités hors marché

Donner un avantage compétitif aux projets à but non lucratif

Adopter des règlements de zonage différenciés favorisant le développement de projets hors marché.

11



9

Financer et coordonner les programmes de logements sociaux pour permettre la livraison de dizaines de milliers de nouvelles unités au cours des cinq prochaines années

Il n'y a pas de sortie de crise qui fait l'économie de nos besoins en matière de logement social. Bien qu'il ne soit pas intrinsèquement mis en marché à un prix qui soit à la portée de tous, le logement social permet de lutter contre la spéculation et de discipliner le marché privé en offrant une alternative publique aux consommateurs. Pour rééquilibrer le parc résidentiel en faveur de l'abordabilité, il doit y avoir suffisamment d'unités de logement social sur le marché pour que tout le monde qui souhaite y habiter puisse le faire.

LA PRODUCTION DE LOGEMENT PUBLIC À SINGAPOUR

En 2020, 78,7% de la population de Singapour demeurait dans du logement social : des unités construites, entretenues et gérées par le gouvernement. Cela représente 3 554 000 personnes – plus que le double de la population de Montréal ! Mais comment est-ce possible ?

Depuis 1960, le bras immobilier du gouvernement, le Housing and Development Board, a directement construit des millions d'unités avec pour objectif de loger convenablement, et abordablement, la population de Singapour. La totale maîtrise foncière et d'ouvrage permet évidemment de contrôler les coûts de construction au possible, mais également de fixer les prix des loyers avec précision et granularité. Elle permet également des modèles innovants de mobilité résidentielle, comme le rachat de baux de 99 ans entre différents locataires. Qui plus est, la pleine possession d'une bonne partie du parc total facilite les taxes sur les baux multiples : la deuxième unité est taxée à 17% d'entrée de jeu et, la troisième, à 25% !

10

Faciliter la mise en œuvre de projets innovants en encourageant et en subventionnant les projets à capitalisation partagée, comme les coopératives de propriétaires

Les projets à **capitalisation partagée** et les **fiducies foncières** font face à de nombreux défis fiscaux et légaux, particulièrement au niveau des garanties et des produits hypothécaires. La création de nouveaux produits de financement calqués sur les besoins de ces projets faciliterait la **diversification des modes de tenures** et bonifierait l'offre sociale et communautaire.

LE QUARTIER ARTISAN DE LAC-MÉGANTIC

La crise de l'habitation frappe le Québec tout entier. Partout, on fait face aux mêmes enjeux, comme si la crise était un rouleau compresseur qui efface toutes les différences régionales pour ne laisser que les mêmes questions dans toutes les bouches : comment réussir à acheter quand les prix sont si élevés ? Comment trouver de la main-d'œuvre quand les salaires ne paient pas les loyers ? Comment garder les villes vivantes quand personne ne peut y vivre ?

Lac-Mégantic a trouvé des réponses à ces questions. Dans le cadre du projet Quartier Artisan, mené conjointement avec l'organisme Vivacité, la Ville accompagne des entrepreneurs des métiers d'art qui souhaitent s'installer dans la municipalité à travers un programme d'accès à la propriété où la Ville avance une mise de fonds équivalente à 25% de la valeur de la propriété pour faciliter l'arrivée de nouveaux ménages. En retour, les personnes accompagnées acceptent de partager la plus-value de la revente de cette propriété avec la municipalité et ses partenaires afin de permettre d'autres mises de fonds pour d'autres nouveaux ménages.



11

Donner un avantage compétitif aux projets à but non lucratif en adoptant des règlements de zonage différencié favorisant le développement de projets hors marché

Les projets à but non lucratif, comme les coopératives d'habitation et le logement locatif perpétuellement abordable, doivent faire compétition au marché privé dans l'acquisition de terrains et l'exploitation du bâti. Afin de viabiliser des alternatives au marché privé, la réglementation peut accorder des exemptions, des assouplissements ou des bonifications à ces projets pour leur donner un avantage compétitif et faciliter leur réalisation.

LE AFFORDABLE HOUSING OVERLAY DE CAMBRIDGE, MASSACHUSETTS

Les côtes américaines sont aux prises avec une flambée des prix depuis des dizaines d'années, au point où, depuis longtemps, New York et San Francisco sont synonymes de loyers exorbitants. Le boom économique des années 2010 a exporté et exacerbé cette crise dans plusieurs villes et régions métropolitaines, notamment à Cambridge, au Massachusetts, où la demande en logement étudiant met une pression énorme sur le stock existant – c'est la ville où Harvard et le Massachusetts Institute of Technology ont leurs campus principaux.

Pour faciliter la mise en chantier de logements hors marché, la ville a adopté, en 2020, le Affordable Housing Overlay. Concrètement, il s'agit d'un cadre réglementaire superposé au cadre existant qui vient permettre des seuils de densité plus élevés aux projets qui proposent des unités 100% abordables. Cette optimisation du sol par rapport aux compétiteurs dans le marché conventionnel représente une sorte de subvention implicite qui se retrouve à ne rien coûter en pratique : la ville permet aux promoteurs à but non lucratif de rentabiliser leurs projets plus facilement, sans avoir à soutenir financièrement la mise en chantier.

12

Habiliter les municipalités à exploiter un parc immobilier rentable en modifiant la *Loi sur les cités et villes* pour faciliter l'acquisition de terrains et permettre la promotion immobilière à but lucratif par des municipalités

Si les municipalités doivent faire leur part dans le financement et la construction de logements sociaux et communautaires, ils doivent être en mesure de le faire à coût nul ou presque : l'équilibre budgétaire imposé aux municipalités empêche toute initiative structurellement déficitaire d'être réellement durable. Pour que les municipalités puissent subventionner adéquatement le logement social, elles doivent être en mesure de construire et d'exploiter des ensembles immobiliers rentables dont les revenus serviront à pallier le manque à gagner dans le parc à loyer modique.

LE ALASKAN PERMANENT FUND ET SES INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER

En 2015, pratiquement tous les résidents permanents de l'Alaska, aux États-Unis, ont reçu un dividende de 2072\$, transféré directement à partir du Alaskan Permanent Fund, le fonds souverain de l'Alaska. D'où proviennent les profits qui permettent ces dividendes? Entre autres, de la propriété et de l'exploitation d'immeubles résidentiels de luxe dans d'autres états américains, comme le nouveau projet du Christopher, à Dallas au Texas.

Cet exemple est remarquable parce qu'il est si banal : évidemment, les investissements en immobilier de luxe sont rentables. Ce que la performance des fonds souverains indique, c'est qu'il y a une opportunité formidable pour les municipalités du Québec de trouver l'argent dont elles ont besoin pour financer leurs projets hors marché avec des revenus qui proviennent directement du marché! Après tout, si un locataire paie un loyer de 2000\$ par mois, l'identité du locataire lui importe peu. Il n'y a pas de cas au Québec où les villes profitent directement de la vigueur du marché sur leur territoire. Habiliter les municipalités à devenir des promoteurs immobiliers compétitifs leur donnerait également les moyens d'investir et d'entretenir le parc hors marché.



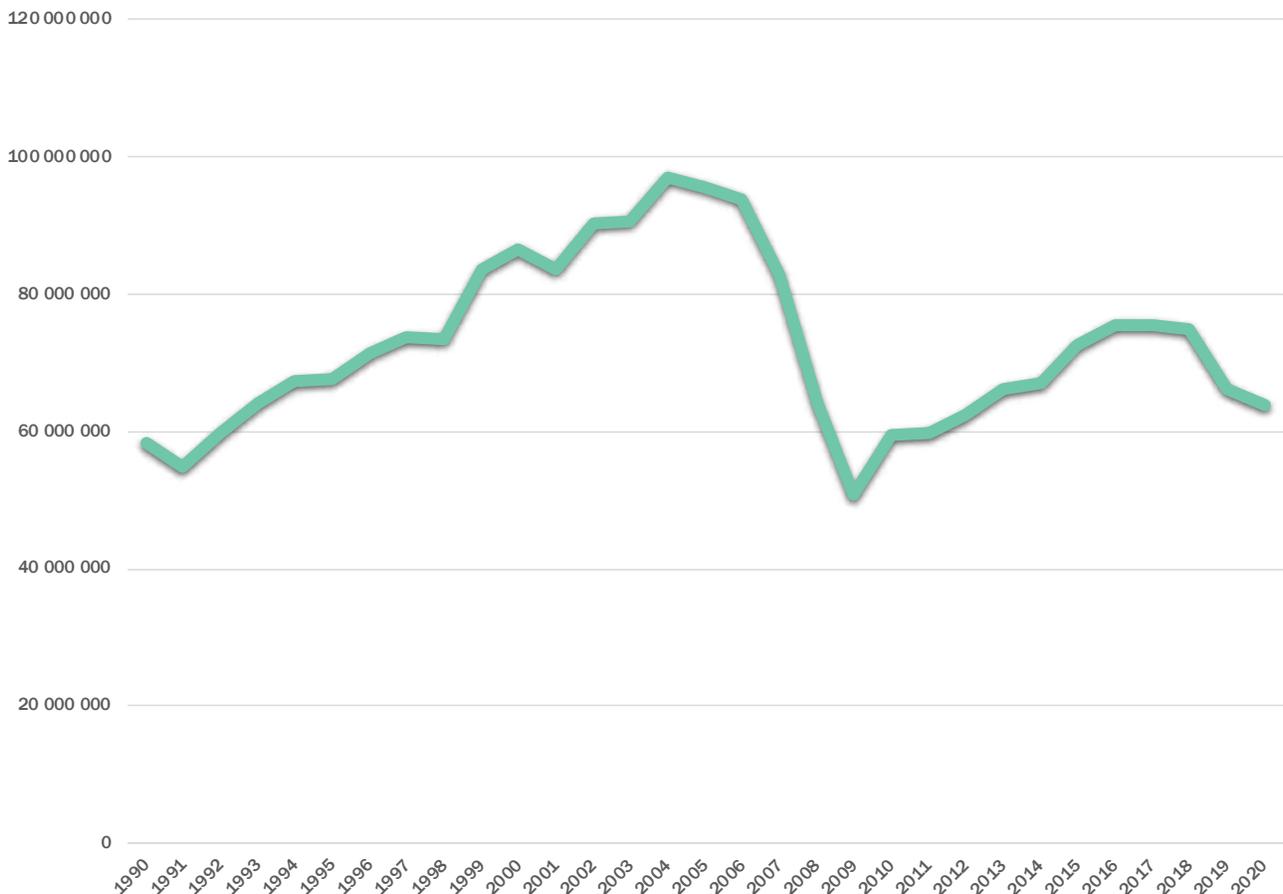
QUATRIÈME PORTE À OUVRIR : DÉCOUPLER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR DE L'HABITATION

On aura beau libérer des **sommes astronomiques** pour s'attaquer aux chantiers devant nous, il ne suffira pas de s'intéresser uniquement à la mise de fonds : il faut impérativement **contrôler les coûts** du développement résidentiel.

Même en convenant du besoin de créer de l'espace résidentiel aux **bons endroits**, même en convenant que le bien immobilier doit **cesser d'être un moyen d'épargner**, même en soulignant que les acteurs publics doivent créer et soutenir **une offre abondante de logements sociaux** et communautaires, **une porte reste fermée et verrouillée à double tour** : la **capacité du secteur** de l'habitation à répondre à nos besoins **avec le temps et l'argent que nous avons**.

Cela **ne veut pas dire** « en faire beaucoup avec peu » : les pratiques managériales qui cherchent à améliorer la performance des **industries complexes** ont souvent mené à des **conditions de travail misérables**, à des **échecs prévisibles** dans les chaînes d'approvisionnement et à une **intolérance paralysante à la prise de risque**. La productivité du secteur doit absolument bénéficier autant aux **travailleurs qui y œuvrent** qu'à la **société qui dépend de ses produits**. Il faut néanmoins reconnaître que nous nous contentons aujourd'hui d'en **faire peu avec beaucoup**. En termes de **mètre carré habitable par dollar investi**, les chiffres n'ont jamais été aussi **mauvais**. En ce qui a trait au **temps requis** pour développer un projet, aux **sommes à débours**er en **matériaux et en main-d'œuvre**, aux **coûts accessoires** issus de la **complexité et de l'imprévisibilité**, nous payons une **fortune** pour un stock résidentiel nettement **insuffisant**, tant en quantité qu'en qualité.

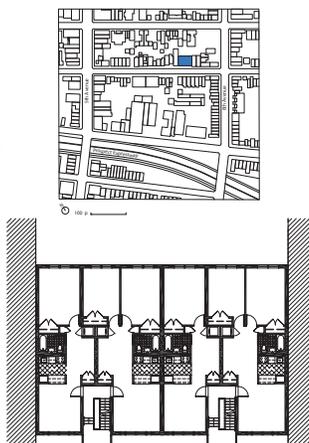
ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DU BOIS D'OEUVRE AU CANADA (MÈTRE CUBE)



Source : OCDE, 2022b



DES FAÇONS CONCRÈTES DE RÉDUIRE LES COÛTS DE RÉALISATION



Prospect Gardens

Un projet prototype du développement intercalaire
249-251 Rue 16e, Brooklyn, NY 11215

Unités : 16

\$/PC (Coûts essentiels) : 128 CAD/PC

Coût total de construction : 2,58 million CAD

La possibilité d'utiliser une seule sortie augmente l'espace habitable dans ce projet, ce qui ne serait pas légal au Québec.

Aussi, la conception d'un prototype diminue les coûts accessoires du projet.

La productivité du secteur résidentiel est influencée par les politiques publiques, et les réglementations. Mais les décisions quotidiennes des promoteurs peuvent aussi diminuer les coûts de construction sans autant compromettre la qualité.

Source : AIA New York Housing Committee, 2018.

Nous ne réussissons pas à relever les défis de l'abordabilité **sans nous attaquer de front** à la question des **coûts**. Même si les sommes investies afin de nous garantir un parc immobilier **durable, abondant et accessible** ne devraient pas être **plafonnées**, il est impératif de se doter de politiques et de moyens concrets pour assurer la **productivité** du dollar dépensé en développement résidentiel.

UN RÉGLEMENT POUR RÉGLER QUOI ?

Le **fardeau réglementaire** imposé au développement immobilier est justement décrié comme un grand frein à la vélocité des mises en chantier. Les constructeurs et les promoteurs, tant les acteurs privés que ceux des milieux sociaux et communautaires, associent l'improductivité du secteur en partie à la **lourdeur, la complexité et l'imprévisibilité** du cadre réglementaire. En outre, les retards et les délais occasionnés par le **processus d'octroi de permis** ont un effet délétère sur l'abordabilité : **directement** à travers une hausse des prix pour absorber les surcoûts de développement, et **indirectement** à travers un faible débit de parachèvements qui **creuse l'écart** entre la disponibilité des unités et les besoins en habitation. Ceci exacerbe la **compétition et la surenchère dans le marché**, ce qui fait monter les prix en intensifiant le déséquilibre entre l'offre et la demande.

Ces problèmes sont aujourd'hui si criants que la proposition d'alléger le fardeau réglementaire semble **évidente et évidemment bonne**. Or, il faut se rappeler que les gouvernements ne réglementent pas **pour le plaisir**. Chaque règlement, chaque programme et chaque loi en vigueur sont plutôt **des outils pour régler un problème**. De ce constat, une question s'impose : **quels problèmes ?** Au **service de quoi** les appareils réglementaires et législatifs du Québec sont-ils déployés ?

En d'autres mots, on peut déterminer à **quoi sert** un système en observant ce qu'il **réussit à faire**. Et en observant ce que le système de développement immobilier **réussit** à accomplir, on peut identifier quels problèmes sont réglés par l'appareil réglementaire : la **prise de risques** par les acteurs du secteur, la **remise en question** des modèles existants et la **redistribution de la richesse foncière**.

LA CONTRIBUTION DES EXPERTS DU MILIEU DANS LE CADRE DU PROJET PORTES

Vivre en Ville a mené le laboratoire de solution PORTES (SNL, 2020-2022) visant à identifier des stratégies innovantes permettant d'augmenter significativement le nombre de logements abordables qui soient également durables. Plusieurs dizaines d'acteurs du milieu de l'habitation de partout au Québec ont été sondés au courant de cette démarche ; les constats concernant la productivité du secteur de l'habitation en sont en partie issus.



ÉVITER LE RISQUE À TOUT PRIX, LITTÉRALEMENT

Pour protéger les acteurs du développement immobilier de poursuites ou d'échecs découlant d'une décision ponctuelle ou structurante, le cadre en place favorise le **prescriptivisme réglementaire**, une façon de baliser dont l'objet est d'**imposer** plutôt que de **permettre**. Cette façon d'envisager la promotion immobilière repose sur une conviction que les auteurs des règlements doivent être les **décideurs** en ce qui a trait au **produit final** résidentiel. Ce faisant, le cadre ne fait pas qu'informer la direction du développement immobilier, il **fixe les limites du possible**.

L'évolution des villes et des villages est ainsi **assujettie aux sensibilités** des élus et des professionnels qui les gouvernent. Bien que cela permette de régler les problèmes d'un projet de qualité inconnue, des imprévus en aménagement du territoire ou d'idées contentieuses qui mobilisent la population, il s'agit d'une façon **catastrophiquement improductive** de développer le territoire.

Parce que la prescription vient de plusieurs acteurs, on travaille avec une **superposition de lois et de règlements** provenant de différentes échelles de gouvernement, ce qui a pour effet de créer un cadre **incohérent, opaque et ambigu**. Cette ambiguïté force le développement immobilier à cheminer dans un contexte où le **pouvoir discrétionnaire** prime. Notoirement, l'émission des permis et l'octroi de subventions dépendent souvent de l'aval de personnes inconnues appelées à **approuver, critiquer ou améliorer** les projets soumis, et leurs commentaires sont forcément **subjectifs, donc imprévisibles**. Le progrès d'un projet donné est aujourd'hui si miné par ces évaluations que les constructeurs planifient **quelques années de débats** au sujet d'une proposition avant la première pelletée de terre sur le site. Il va sans dire que le coût associé à ces tergiversations est **refilé aux acheteurs** en fin de compte.

UNE AVERSION MALADIVE POUR L'INCONNU

Cette gestion des risques s'articule à une plus grande échelle dans la façon dont **toute nouveauté** est traitée comme un **danger**, comme une **menace**. Au service de garder les choses **telles qu'elles le sont**, le cadre réglementaire est déployé en fonction de craintes exprimées ou présumées : crainte du nouveau **trafic automobile**, crainte de nouvelles **ombres dans les cours privées**, crainte de nouveaux **enfants bruyants**, crainte de nouveaux voisins qui ne **ressemblent pas** aux voisins déjà établis, crainte de voir un **immeuble jurer** avec celui d'à côté.

UN PROBLÈME DÉCIDÉMENT RÉGLÉ

En 2022, le conseil municipal de Saint-Bruno-de-Montarville, en Montérégie, a adopté un nouveau plan d'urbanisme qui fixe la hauteur maximale de construction à deux étages dans son coeur villageois. La densification y est d'ailleurs explicitement redirigée hors du centre urbain.

Cet exemple fait cas d'école au sujet des fondations politiques des règlements d'urbanisme. Pour le conseil municipal, la densification du coeur villageois était un problème à régler et le nouveau code vient décidément le régler. Selon ces paramètres, la réglementation fonctionne.

Mais cette orientation exacerbe la crise de l'habitation. De quoi aurait eu l'air le nouveau code d'urbanisme si l'abordabilité et la durabilité avaient été les objectifs souhaités ?



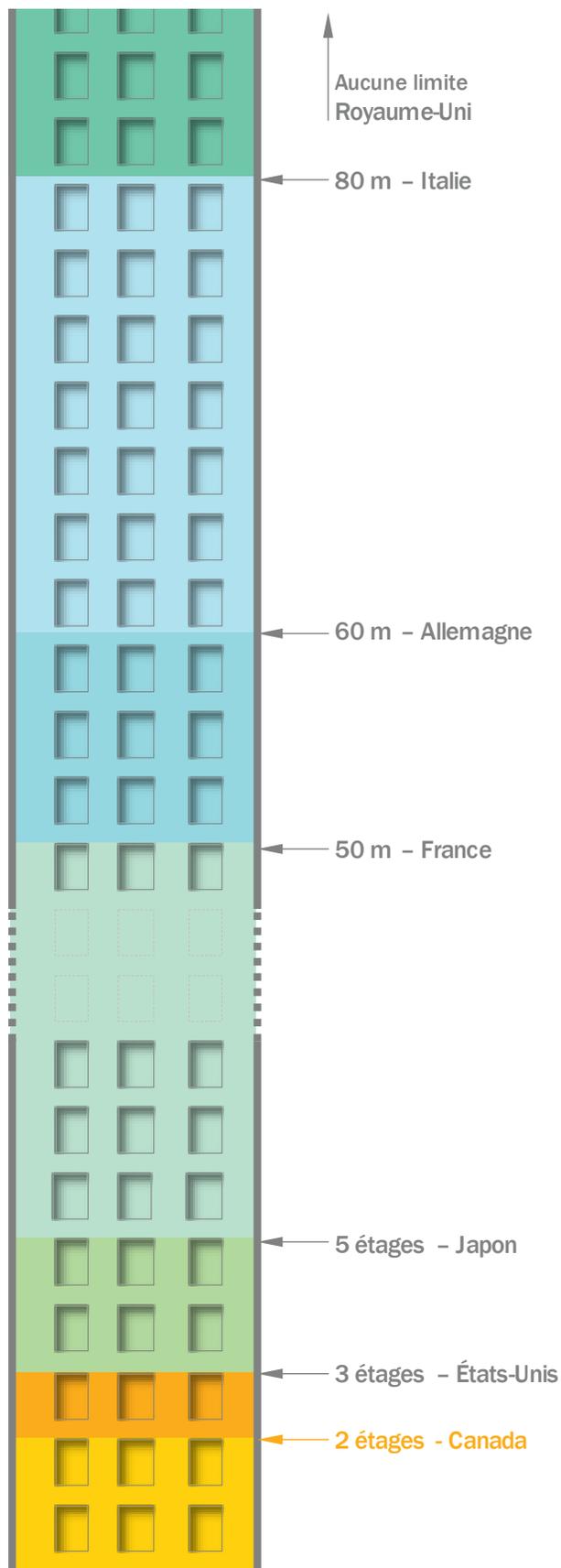
Cette **aversion maladive pour l'inconnu** plombe le dynamisme et la vitalité de tout le secteur résidentiel. En plus de **contraindre** la construction aux **modèles existants**, tant sur la forme que sur le fond, on **stoppe** parfois carrément la mise en marché de nouvelles unités. On **bloque** la conversion de stationnements de surface. On **interdit** le développement dans le centre-ville. On laisse des **terrains productifs** en friche pour aller construire en **zone agricole**, là où l'inconnu peut exister à l'abri des regards.



De surcroît, ce conservatisme **bloque l'émergence** de nouvelles technologies **résilientes**, de nouvelles pratiques **productives**, de nouveaux modèles **résilients** et de nouveaux matériaux **performants**. Ce n'est pas par **frugalité** que certains pays européens réussissent à construire des immeubles pour **une fraction** des coûts de réalisation nord-américains. C'est grâce à la **flexibilité** et **l'ouverture** quant à la forme et à la composition des immeubles que l'industrie de la construction européenne réussit à innover là où **notre industrie stagne**.



HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE AVEC UNE SEULE SORTIE



UN PLAFOND PRÊT À ÊTRE RELEVÉ

Le chercheur Conrad Speckert de l'Université McGill a documenté une particularité exceptionnellement contraignante du Code national du bâtiment – Canada (CNB) 2020 : l'interdiction de construire au-delà de deux étages sans ajouter une deuxième sortie pour les occupants. Comme il s'agit de construction au-delà de rez-de-chaussée, cela signifie, au minimum, deux cages d'escaliers.

Il s'agit d'une limite manifestement arbitraire puisque la limite canadienne est la plus basse du monde entier ! Les bâtiments à une seule cage d'escalier sont permis à des hauteurs supérieures littéralement partout dans le monde.

Le détail peut paraître anodin, mais l'obligation d'inclure deux cages d'escaliers limite grandement le cadre bâti qu'il est possible et rentable de construire. En outre, la performance énergétique des bâtiments à un seul escalier tend à être supérieure grâce à un plus petit coefficient d'occupation du sol.

Les coûts de réalisation des projets pourraient également être plus bas, compte tenu de la réduction en matériaux de construction nécessaires pour les bâtiments à seulement un escalier (Eliason, 2021).



PROTÉGER LES ACQUIS ET REFLER LA FACTURE

Si la rigidité du cadre et l'improductivité du secteur perdurent en dépit de leurs **inconvenients** évidents, c'est parce qu'ils réussissent néanmoins à atteindre un **objectif implicite** du système en place : l'**augmentation de la valeur marchande** du parc immobilier. Dans un contexte où **les besoins en logement** continuent de croître, les milieux bien situés font l'objet d'une **féroce surenchère** qui fait exploser les prix. Après tout, on ne peut pas emménager dans une maison **déjà pleine**. Dans les milieux statiques, la seule manière de s'insérer est **d'éjecter quelqu'un d'autre**. Cette dynamique revient à concentrer la richesse créée par la collectivité dans les mains des **propriétaires** fonciers qui ont eu la probité, ou la chance, d'acheter avant la crise du logement.

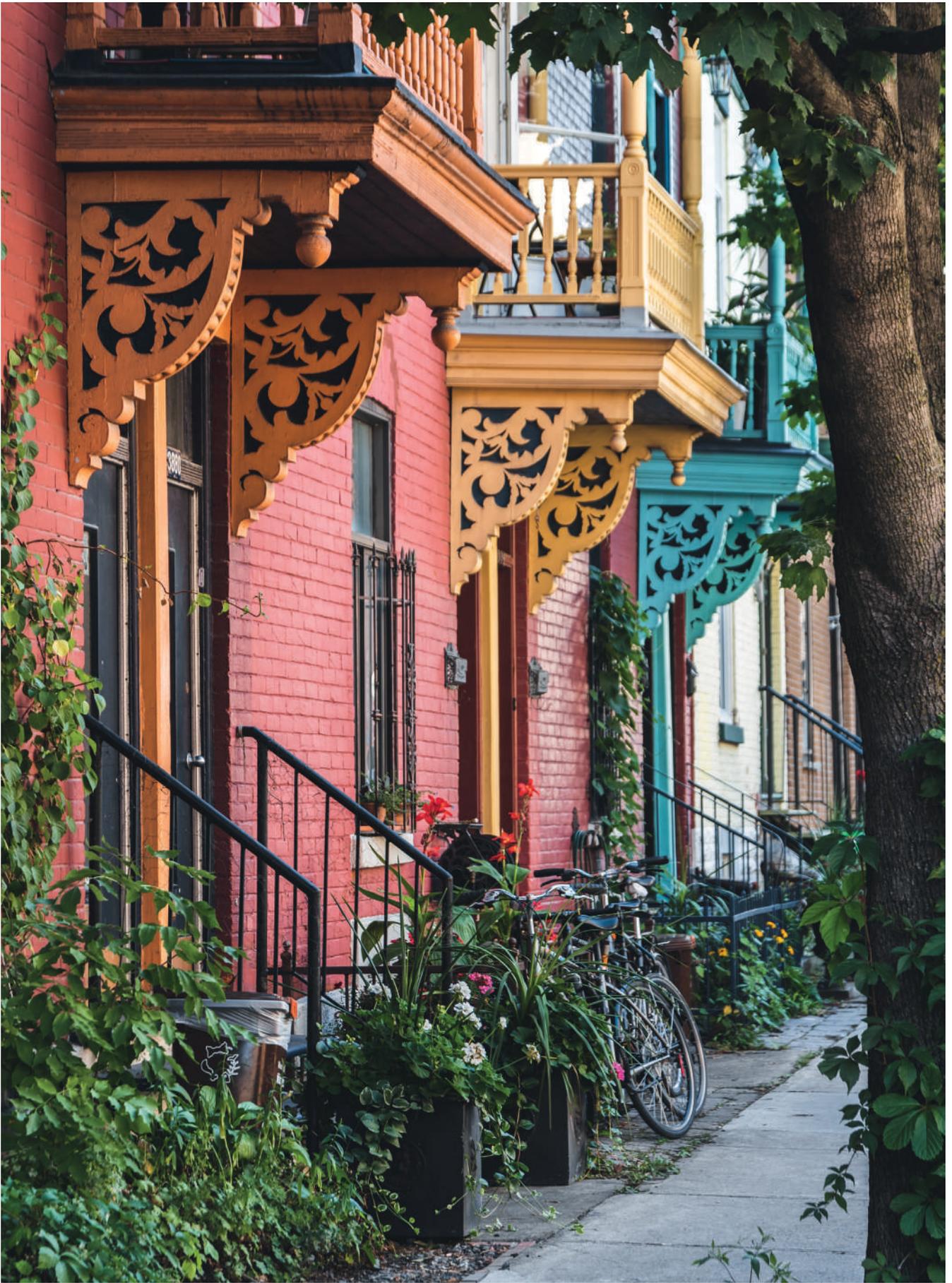
C'est par ce **détournement** que le secteur résidentiel réussit à générer autant de **richesse**. De façon relativement prévisible, les milieux où les valeurs immobilières sont **les plus élevées** ont tendance à avoir la réglementation la plus lourde, sans que ce soit l'œuvre d'aucun acteur individuel particulièrement avare ou mal intentionné. Il s'agit tout simplement de la conséquence **logique, prévisible et évitable** de l'existence d'un mécanisme facilitant l'appréciation des actifs au profit des personnes qui sont responsables de ce même mécanisme.

LE PAS-DANS-MA-COUR, UNE IDÉE PARMIS TANT D'AUTRES.

L'opposition au partage de l'espace et à la densification est une position politique légitime qui peut être tenue sans complexe par les résidents. L'enjeu vient du fait que le cadre réglementaire facilite et exacerbe cette position par rapport aux alternatives. En outre, le fait que le développement repose souvent sur des dérogations au cadre normatif vient réifier l'idée que la construction résidentielle va contre l'état normal et naturel des choses.

Plus largement, en l'absence d'une compréhension et d'une responsabilité partagées de l'importance d'accueillir des nouveaux ménages dans les milieux de vie complets, l'émergence d'un dialogue constructif sur la densification est peu propice. Des objectifs clairs en matière d'accès au logement gagneraient à être définis clairement afin de se donner les coudées franches pour agir.





SOLUTIONS CLÉS POUR DÉCOUPLER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR DE L'HABITATION



13

Remanier le cadre réglementaire au service de l'efficacité et de la productivité en établissant un large catalogue de typologies permises de plein droit sur l'ensemble du territoire urbanisé

La planification et la réglementation fonctionnent, dans la mesure où ces outils règlent réellement les problèmes qu'ils considèrent importants. Il est grand temps que les problèmes qui nous préoccupent cessent d'être le risque et l'inconnu et deviennent plutôt la hausse des prix et l'improductivité. Un catalogue national comprenant une multitude de bâtiments permis de plein droit sur l'ensemble du territoire permettrait prévisibilité et efficacité.

LA TRÈS LÉGÈRE CONSULTATION

PUBLIQUE EN ITALIE

L'Italie fait bonne figure parmi les pays du G7 en termes d'abordabilité du logement : c'est l'un des seuls endroits où les prix réels sont en recul et que le pouvoir d'achat avance. On ne peut pas réduire cet état de fait à un seul mécanisme ou un seul facteur – les marchés immobiliers sont des objets économiques et politiques complexes, peu importe la trajectoire de leur prix –, mais une caractéristique structurante du système italien est la prévalence de la construction de plein droit.

Par exemple, lorsqu'un terrain est sous la réglementation d'un plan général détaillé et qu'un projet de construction ou de rénovation se conforme aux provisions de ce plan, l'obtention d'un permis n'est carrément pas requise – les constructeurs sont en mesure de démarrer les travaux en annonçant le développement d'un projet conforme. La prévisibilité de ce cadre a pour bénéfice évident de faciliter la mise en chantier de projets qui conviennent à la fois aux orientations déterminées par les aménagistes et aux capacités des constructeurs d'aller de l'avant.

14

Uniformiser le processus de développement résidentiel en mettant en place un **cadre national de développement de projet** afin de **réduire le pouvoir discrétionnaire** et recréer facilement les projets de qualité

Plutôt que de recommencer à zéro à chaque fois, l'expérience acquise lors de la réalisation d'un projet résidentiel devrait être transférable d'un lot à l'autre, où que ce soit au Québec. À cet effet, une uniformisation du processus de développement résidentiel, orientée tant par des soucis de qualité que de rapidité, permettra de redévelopper le territoire avec la vitesse nécessaire pour payer la dette d'espace habitable.

LE PORTAIL DE REMISE DE PERMIS

DE WINDSOR, ONTARIO

Selon le rapport *Shaping the Future of Construction* du World Economic Forum, paru en 2016, la technologie la plus prometteuse en matière de productivité est le *Building Information Modeling* (BIM), une façon de gérer la planification et la construction de bâtiment à partir d'un seul fichier numérique qui contient l'ensemble des données nécessaires à la réalisation d'un projet. Cette technologie permet entre autres de gérer l'approvisionnement et l'obtention de permis à partir d'un document singulier, ce qui réduit grandement le dédoublement d'efforts intrinsèques à l'utilisation de plusieurs plateformes et processus.

Mais pour que ça fonctionne, tous les acteurs de la chaîne, allant des autorités qui délivrent les permis aux fournisseurs qui livrent les matériaux, doivent mettre à niveau leurs capacités technologiques de façon à accepter les données qui proviennent de processus BIM. À cet égard, la Ville de Windsor en Ontario a fait un premier pas encourageant en se dotant d'une plateforme de soumission de demande de permis en ligne, ce qui garantit accessibilité, transparence et prévisibilité pour les demandeurs. À terme plus d'initiatives en ce sens pourra accélérer la transition vers une intégration complète d'outils numériques productifs et efficaces.



15

Prévenir le **pas dans ma cour** en fin de projet en obligeant **des ententes négociées** entre municipalités, promoteurs et la société civile pour les projets d'envergure

Pour dépasser l'arbitrage improductif entre riverains, promoteurs et municipalités lors du développement de projets majeurs, toutes les parties devraient s'engager sur la pleine mesure des bénéfices et des conditions de réalisation, en conséquence et en conformité avec un cadre réglementaire favorisant l'abondance et la productivité.

LES COLLABORATIVE BENEFITS AGREEMENT NÉGOCIÉS DANS LE CADRE DU PROJET ZIBI

Le site du développement mixte carboneutre Zibi, chevauchant la rivière entre Gatineau et Ottawa, a été affecté à des usages industriels pendant des centaines d'années. En 2013, à l'aube d'un grand projet de conversion et de décontamination, le consortium de promoteurs responsables a saisi l'occasion pour approcher les communautés algonquines de la grande région d'Ottawa, résidents ancestraux du territoire, afin de négocier une entente de bénéfices partagés avec elles.

Signé en 2018, le *Collaborative Benefits Agreement* garantit plusieurs retombées et opportunités aux personnes des Premières Nations algonquines. Entre autres provisions, des parts des projets immobiliers et du système d'approvisionnement énergétique, des emplois pour jeunes et adultes, la décontamination des espaces naturels et la présence permanente d'un organe de gouvernance pour administrer les affaires relevant de l'autorité des Premières Nations sont inscrites à l'entente. Cette approche permet de faciliter la solidarité et la cohésion nécessaires à l'avancement de tout projet transformateur.

16

Développer l'**industrie locale** pour établir une chaîne **d'approvisionnement autonome** et performante en subventionnant **la production domestique de matériaux de construction**

Indépendamment des processus et des cadres en vigueur, la productivité du secteur dépend de l'abondance de matériaux et de main-d'œuvre. Plutôt que de dépendre des hauts et des bas de la production internationale, l'État doit prendre les choses en main en subventionnant directement la création de filières en mesure d'approvisionner les petits et grands chantiers des décennies à venir, avec des matériaux écologiques et performants, quitte à en faire une société d'état ou des institutions paragouvernementales.

LES AVANTAGES ET DÉFIS STRATÉGIQUES DU BOIS LAMELLÉ-CROISÉ

Après des décennies d'hégémonie du béton et de l'acier, un matériau particulier refait son apparition dans les structures de bâtiments de grande envergure : le bois. Ce retour est permis par une avancée européenne dans la fabrication de matériaux de construction, le bois lamellé-croisé. Il s'agit d'une alternative intéressante aux matériaux conventionnels pour des raisons évidentes : caractère renouvelable de la matière première, légèreté par mètre cube, potentiel de préfabrication, etc. Le Code national du bâtiment permet aujourd'hui la construction en bois lamellé-croisé jusqu'à une hauteur de douze étages, sous certaines conditions.

La question s'impose d'elle-même. Compte tenu de l'abondance de forêts productives sur le territoire du Québec, pourquoi ne profitons-nous pas du plein potentiel de cette avancée technologique ? Comme toujours, il est difficile de se défaire de nos habitudes... mais la situation le requiert. Une mise à niveau du bassin de main-d'œuvre et une sensibilisation de masse aux bénéfices de ces nouvelles technologies pourraient faire exploser la productivité de l'industrie de la construction et de la production de matériaux québécois.



DE L'AUTRE CÔTÉ DES PORTES OUVERTES

Comment saura-t-on que la crise est résorbée ? À qui ressemblera l'abordabilité durable ?

La crise de l'habitation sera une chose du passé quand tous les ménages auront une réelle mobilité résidentielle, près des emplois, des services et des commerces, peu importe leur niveau de revenu. Quand tout le monde pourra faire des choix en matière de chez-soi, plutôt que de se contenter de ce qui est possible dans une sélection insatisfaisante.

Cette abondance de choix est cruciale parce que la façon dont on répond à nos besoins en habitation, c'est en déménageant. Quand on fonde une famille, quand on se sépare, quand un enfant quitte le nid familial, quand on obtient un nouvel emploi, quand on retourne aux études, quand on adopte un chien, quand on veut un garage, quand on veut se débarrasser de sa voiture, il est toujours plus facile de trouver un logement qui convient à nos besoins que de modifier notre logement pour l'adapter ; trouver un plus grand logement pour accueillir un nouveau bébé est plus simple que de construire une nouvelle pièce dans un appartement existant.

Avoir des options dans le quartier qui nous intéresse, c'est se donner le droit de rêver, se donner le droit de bouger, se donner les moyens de vivre sans sacrifice et sans hypothéquer les milieux naturels. De l'autre côté des portes ouvertes, il n'y a pas qu'une maison de rêve : il y en a deux, ou trois, ou dix, et vous avez les moyens de choisir celle qui vous convient. De l'autre côté des portes ouvertes, aucune maison ne sera plus jamais une prison.





BIBLIOGRAPHIE

- AECOM, Aménagement, Environnement et Ressources. (2011). *Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*. [<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021371.pdf>]
- Agence métropolitaine de transport. (2013) *Enquête origine destination 2013*. [<https://www.artm.quebec/wp-content/uploads/2020/01/Mobilit%C3%A9%20des%20personnes%20dans%20la%20r%C3%A9gion%20de%20Montr%C3%A9al%202013.pdf>]
- Association des groupes de ressources techniques du Québec. (2022, mars). *Budget provincial 2022-2023: aucune réponse à la crise du logement*. [<https://agrtq.qc.ca/2022/03/23/budget-provincial-2022-2023-aucune-reponse-a-crise-logement/>]
- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (s.d.). Archives. Baromètre du marché résidentiel - Province. *APCIQ*. Consulté le 9 août 2022 sur [<https://apciq.ca/archives-barometres-province/>]
- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (2008a). *Le baromètre MLS du marché résidentiel du Québec. Région métropolitaine de Montréal*. [https://com.apciq.ca/pdf/Barometre_MLS/2008/fr/BARMLS-2008-Q4-MTL-FR.pdf]
- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (2008b). *Le baromètre MLS du marché résidentiel du Québec. Région métropolitaine de Québec*. [https://com.apciq.ca/pdf/Barometre_MLS/2008/fr/BARMLS-2008-Q4-QC-FR.pdf]
- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (2015). *Le baromètre MLS du marché résidentiel du Québec. Région métropolitaine de Montréal*. [https://com.apciq.ca/pdf/bar/bar_20154_mtl.pdf]
- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (2018a). *Le baromètre MLS du marché résidentiel du Québec. Région métropolitaine de Montréal*. [<https://com.apciq.ca/pdf/bar/201804-bar-mtl.pdf>]
- Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec. (2018b). *Le baromètre MLS du marché résidentiel du Québec. Région métropolitaine de Québec*. [<https://com.apciq.ca/pdf/bar/201804-bar-quebec.pdf>]
- Beacksted, D., Brown, W., M., Guo, Y., Newbold, K., B. (2010, janvier). *Villes et croissance: niveaux de gains selon les régions urbaines et rurales au Canada: le rôle du capital humain*. Statistiques Canada. [<https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11-622-m/11-622-m2010020-fra.pdf?st=cq29bbks>]
- Better Dwelling. (2021, décembre). *Canada Has The Biggest Gap Between Real Estate Prices and Incomes In The G7*. [<https://betterdwelling.com/canada-has-the-biggest-gap-between-real-estate-prices-and-incomes-in-the-g7/>]
- Better Dwelling. (2022, mai). *Canadian Real Estate Was Responsible For Nearly Half of GDP Growth Last Quarter*. [<https://betterdwelling.com/canadian-real-estate-was-responsible-for-nearly-half-of-gdp-growth-last-quarter/>]
- Durning, A. (2021, mai). *Yes, Other Countries do Housing Better, Case 2: Germany*. *Sightline Institute*. [<https://www.sightline.org/2021/05/27/yes-other-countries-do-housing-better-case-2-germany/>]
- Eliason (2021). *Unlocking livable, resilient, decarbonized housing with Point Access Blocks* [https://www.larchlab.com/wp-content/uploads/2022/01/Eliason_CoV-Point-Access-Blocks-report_v1.2.pdf]
- Feng, Q., Gauthier, P. (2021). *Untangling Urban Sprawl and Climate Change: a Review of the Literature on Physic Planning and transportation Drivers*. *Atmosphere*. 12(5), 547. DOI: [<https://doi.org/10.3390/atmos12050547>]
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2021, janvier). *Le FRAPRU lance une opération de visibilité: la crise du logement doit être une priorité budgétaire*. [<https://www.frapru.qc.ca/attentesbudgetquebec2021/>]
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2022, mars). *Budget Girard - Le FRAPRU dénonce l'abandon du logement social en pleine crise du logement*. [<https://www.frapru.qc.ca/reaction-budget2022/>]
- Garcia-Lopez, M-A., Jfre-Monseny, J., Martinez, M., Segu, M. (2019). *Do Short-Term Rent Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*. *Institut d'Economia de Barcelona*. [https://mpra.ub.uni-muenchen.de/96131/1/MPRA_paper_96131.pdf?fbclid=IwAR-07wVokeYfUI8eJwmYCLiYeXK3T12xPTMC3oX3_9W4Inp1o-dN_LbOlxCIA]
- Goodman, L., Seidman, E., Zhu, J. (2020, juin). *To Understand a City's Pace of Gentrification, Look at Its Housing Supply*. *The Urban Institute*. [<https://www.urban.org/urban-wire/understand-citys-pace-gentrification-look-its-housing-supply>]
- Guérin, S. (2022). *Le prix des logements augmentent, l'itinérance aussi*. *Radio-Canada*. [<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1862205/itinérance-bas-saint-laurent-2022-logement-penurie-sans-abri-maisons-hebergement-rimouski>]



House Hunt Victoria. (2021). *The Greedy Developers*. [https://househuntvictoria.ca/2021/07/19/the-greedy-developers/]

Organisation de coopération et de développement économique. (2022a). Prédiction du PIB réel (indicateur). DOI: 10.1787/c2ed0d5a-fr

Organisation de coopération et de développement économique. (2022b). Population (indicateur). DOI: 10.1787/d434f82b-en

Shareolder Association for Research and Education. (2021). *Investors for Affordable Cities. Responsible investment and affordable rental housing in Canada*. [https://share.ca/wp-content/uploads/2021/10/SHARE-InvestorsForAffordableCities-2021.pdf]

Shiab, N., Bouhard, I. (2022, 7 mars). On a utilisé une intelligence artificielle pour mesurer l'étalement urbain au Canada. *Radio-Canada*. [https://ici.radio-canada.ca/info/2022/03/etalement-urbain-densite-population-villes-transport-commun-changements-climatiques/]

Smart Prosperity Institute. (2013). *The Cost of Sprawl. A Comparison* [image en ligne]. Smart Prosperity Institute. [https://institute.smartprosperity.ca/content/cost-sprawl-comparison]

Société canadienne d'hypothèque et de logement. (2022, printemps). Perspectives du marché de l'habitation. [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-outlook/2022/housing-market-outlook-spring-2022-fr.pdf?rev=01dc8a6f-4a2f-43d8-b63b-c6d0eb896289]

Société d'habitation du Québec. (2013). *Supplément. Étude sur les impacts sociaux des activités de la Société d'habitation du Québec*. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000022924.pdf]

Société d'hypothèque et de logements. (2018, mars). *À propos du logement abordable au Canada*. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada]

Société canadienne d'hypothèque et de logements. (2022, janvier). Le marché sous la loupe. Offre et demande de logements au Québec par rapport à la taille du parc immobilier. [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-insight/2022/housing-market-insight-quebec-prov-m01-fr.pdf?rev=a3a305ec-e394-465d-8516-2eefc19c52bb]

Somerville, C.T. (1999). Residential Construction Costs and the Supply of New Housing: Endogeneity and Bias in Construction Cost Indexes. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 18(43), 62. DOI: [https://doi.org/10.1023/A:1007785312398]

Stratégie nationale sur le logement. (2018, mai). *Glossaire des termes courants*. [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/files/pdf/glossary/nhs-glossary-fr.pdf]

St.Denis, J. (2022, avril). Why Can't We Build Like It's the 1970s? *The Tye*. [https://thetye.ca/Analyse/2022/04/22/Why-Cant-We-Build-Like-1970s/]

Statistique Canada. (2022a). Tableau 11-10-0237-01. *Répartition du revenu du marché, total et après impôt selon le type de famille économique, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement (RMR)*. DOI: [https://doi.org/10.25318/1110023701-fra]

Statistique Canada. (2022b). Tableau 34-10-0135-01. *Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, en construction et achèvements, toutes les régions, trimestriel*. DOI: [https://doi.org/10.25318/3410013501-fra]

The Second Egress. (s.d.). [https://secondegress.ca/Jurisdictions]

Thériault, J-F. (2021, 25 février). Ces HLM qui vivent sur « du temps emprunté ». [Radio-Canada. https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1773260/logements-sociaux-hlm-mauvais-etat-investissement-federal]

Union des municipalités du Québec. (2018). *Économie numérique et changements démographiques. Quel avenir pour l'impôt foncier?* [https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2018/05/sommaire-etude-aviseo-umq-2018-impot-foncier-et-economie-numerique-1.pdf]

Vivre en Ville. (2013, décembre). *Collectivité viable*. [https://collectivitesviables.org/articles/collectivite-viable.aspx]

Vivre en Ville. (2020). *Construire avec le climat*. [https://www.construireavecleclimat.org/]

Zillow Group. (2020). Priced Out. Rising Rent and Homelessness Across America. [https://wp-tid.zillowstatic.com/3/Homelessness_AlexCasey_WP-aebb20.pdf]



L'INDEX

PORTES OUVERTES

Il n'y a pas toujours eu une crise de l'habitation, et il est possible d'en sortir. Toutefois, comme les autres crises contemporaines, celle-ci ne disparaîtra pas d'elle-même. Il faut un plan de match. Il faut des objectifs clairs et des moyens conséquents. Il faut, le plus rapidement possible, faire une place pour tout le monde, aux bons endroits.

Les changements climatiques l'imposent. Pour atteindre les cibles de réduction d'émission de GES, il est impératif de réimaginer notre façon d'habiter le territoire. La réduction de l'empreinte carbone collective et la protection des milieux naturels en dépendent.

Un changement de cap s'impose. Mais avant de passer de la parole aux actes, il faut établir la direction à prendre et surmonter les obstacles qui nous séparent d'un territoire à la fois durable et abordable. Il nous faut des PORTES OUVERTES.

Pour ce faire, Vivre en Ville propose la feuille de route suivante:

1. Établir un consensus au sujet des mécanismes et conséquences de la crise de l'habitation

États des lieux : abordabilité

États des lieux : durabilité

2. Identifier et reconnaître les parties prenantes de la crise de l'habitation

Les gagnants de la crise de l'habitation

3. Définir et ouvrir les portes à l'abordabilité dans le marché de l'habitation

Portes à ouvrir et solutions clés

LA COLLECTION L'INDEX

Contexte législatif, cadre budgétaire, gouvernance déficiente, etc. : les décideurs et les professionnels du Québec rencontrent divers obstacles à la réalisation de collectivités viables. Dans la collection L'Index, Vivre en Ville analyse les politiques et les pratiques à mettre à l'index pour mieux construire nos bâtiments, nos rues, nos quartiers, nos agglomérations. L'Index, une collection de titres à faire circuler au grand jour.

À PROPOS DE VIVRE EN VILLE

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



VIVRE EN VILLE

info@vivreenville.org | www.vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | facebook.com/vivreenville

■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK

870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9

T. 418.522.0011

■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4

T. 514.394.1125

■ GATINEAU

MAISON AUBRY

177, Promenade du Portage, 3^e étage
Gatineau (Québec) J8X 2K4

T. 819.205.2053