

Montréal, le 20 septembre 2024

Monsieur Philippe Bourke
Président
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Recommandations relatives aux cibles de nouveaux logements dans le cadre du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de Montréal

Monsieur le président,

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) représente près de 28 000 entreprises, pour la plupart actives dans le domaine résidentiel, dont plus de 6 200 membres dans la région métropolitaine. L'APCHQ a pour mission d'être un acteur de changement rassembleur au bénéfice de la société québécoise et agit comme un moteur de développement social et économique par la promotion de la durabilité et de la qualité en habitation.

Comme exprimé durant les consultations publiques, en 2022, l'APCHQ salue la décision de planifier conjointement l'aménagement du territoire et des réseaux de mobilité, ainsi que la volonté de Montréal d'assurer la qualité des habitations, notamment par la rénovation du parc locatif.

Néanmoins, les défis que la Ville devra relever d'ici à 2050 en matière d'habitation, de développement économique, d'adaptation aux changements climatiques et de transition énergétique sont nombreux, complexes et interreliés.

Aussi, l'APCHQ suggère que la Ville instaure un processus périodique de révision de sa cible de nouveaux logements ainsi que des cibles pour les arrondissements afin que nous puissions mettre toutes les chances de notre côté de résoudre la crise de l'habitation.

Des besoins pressants en habitation

Pour s'attaquer à la crise de l'habitation, la Ville de Montréal propose entre autres de construire 12 000 nouveaux logements par année au cours des dix prochaines années.

Cette cible peut sembler ambitieuse, considérant qu'elle a seulement été atteinte une seule fois au cours des 20 dernières années, avec environ 13 200 unités en 2021¹.

¹ Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements, Société canadienne d'hypothèques et de logement.



Toutefois, celle-ci semble toujours insuffisante pour répondre aux besoins sur l'ensemble du continuum de l'habitation, des maisons d'hébergement d'urgence aux logements aux prix du marché.

Rappelons que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estime qu'il faudra construire 1,2 million de nouveaux logements d'ici 2030 pour rétablir l'abordabilité au Québec². Montréal n'échappe pas à cette réalité et le défi est de taille.

Quoique l'organisation n'estime pas le nombre de logements requis par municipalité ou région métropolitaine de recensement, il est évident qu'une part significative des besoins est concentrée dans les grands centres comme Montréal. Selon les statistiques du dernier recensement canadien, 82 165 ménages montréalais avaient des besoins impérieux en matière de logement, ce qui est également le cas pour près de 40 % des ménages au Québec. Pourtant, moins de 25 % des ménages québécois résident à Montréal.

Depuis 2021, le taux d'inoccupation sur le marché locatif a chuté de deux points de pourcentage pour atteindre 1,6 % en 2023 et le loyer moyen pour un logement de deux chambres à coucher a augmenté de 14 %³. La hausse des prix et des taux d'intérêt a rendu l'accession à la propriété plus difficile que jamais pour les ménages montréalais et un nombre grandissant de personnes se retrouvent en situation d'itinérance. La crise de l'habitation s'est donc gravement accentuée depuis le dernier recensement.

En somme, les données sont sans équivoque. Afin d'atteindre ses objectifs d'abordabilité en matière d'habitation, **l'APCHQ recommande que la Ville de Montréal adopte une cible plus ambitieuse afin de s'attaquer à l'inadéquation entre l'offre et la demande, et ce, pour l'ensemble des types de logements du continuum de l'habitation.**

Par ailleurs, dans les documents explicatifs du PUM, on estime la croissance annuelle des ménages de Montréal à 4 100, soit une augmentation annuelle d'environ 0,5 % par rapport à 2021. Toutefois, seulement en 2023, la population de l'agglomération de Montréal a augmenté de près de 90 000 résidents, ce qui représente une hausse de 4,4 %⁴. Les projections démographiques sont un outil essentiel à la planification urbaine, mais peuvent s'avérer erronées, notamment sur de longues périodes. Il est donc essentiel que la cible de nouveaux logements du PUM soit dynamique plutôt que statique si l'on veut résoudre la crise de l'habitation. Ainsi, **l'APCHQ recommande également que la Ville de Montréal instaure un mécanisme de révision de sa cible de nouveaux logements tous les cinq ans, soit lors de la rédaction du bilan des cibles du PUM et du rapport des plans d'action.**

² Source : Pénurie de logements au Canada, Mise à jour sur la quantité de logements nécessaires d'ici 2030 (2023), Société canadienne d'hypothèques et de logement.

³ Source : Enquête sur les logements locatifs, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

⁴ Source : Estimations de la population des régions administratives, Institut de la statistique du Québec.



Le rôle des arrondissements dans l'atteinte des objectifs de la Ville

À la lecture du PUM, il n'est pas évident de comprendre comment la Ville de Montréal entend atteindre sa cible de nouveaux logements par année. Cette décision a été déléguée aux arrondissements à travers leur règlement de concordance et leur propre planification urbaine. Puisque la Ville de Montréal entend adopter le PUM d'ici l'été 2025 et que des élections municipales seront tenues à l'automne 2025, il est difficile d'entrevoir l'implantation des nouvelles orientations par un arrondissement avant 2026. Par exemple, le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal a été adopté en 2015 et certains arrondissements ne se sont toujours pas conformés aux normes prescrites en matière de densité. Il sera important pour la Ville d'être ferme sur les échéanciers pour l'adoption des règlements de concordance afin d'éviter le flou réglementaire entourant le SAD.

Alors que les secteurs de la construction et de l'immobilier demandaient plus de prévisibilité lors des consultations du « Projet de ville » en 2022, le PUM octroie de nouveaux pouvoirs discrétionnaires aux arrondissements et introduit de nouvelles notions comme l'intensification et les séquences urbaines. Les effets qu'auront ces nouveautés sur la planification des projets immobiliers demeurent pour l'instant nébuleux. L'APCHQ s'inquiète donc de voir le processus d'approbation s'alourdir, entraînant des hausses de coûts de développement pour les projets résidentiels, incluant ceux hors marché.

L'APCHQ est également préoccupée par l'absence de mécanisme de répartition de la cible de nouveaux logements par arrondissement. Considérant les enjeux d'opposition citoyenne du type « pas dans ma cour », il n'est pas exclu que les arrondissements n'atteignent pas collectivement la cible de nouveaux logements malgré les bonnes intentions de la Ville. Un tel mécanisme permettrait de mieux évaluer la performance des arrondissements sur ce point.

L'adoption de mesures réglementaires cohérentes avec la cible de nouveaux logements de la Ville n'est pas non plus une garantie de son atteinte. Plusieurs projets promus par des membres de l'APCHQ ont été refusés par les arrondissements, même s'ils étaient conformes à la réglementation ou aux objectifs du PPU en place. Le nombre de logements dans ces projets doit être révisé à la baisse puisque les infrastructures municipales en eau sont insuffisantes pour répondre à la demande anticipée, bien que la réglementation permette un plus grand nombre de logements. Similairement, certains arrondissements ne sont toujours pas conformes aux normes du SAD, comme mentionné ci-dessus. Cette réalité force les promoteurs à procéder par Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour obtenir les densités prescrites au plan. Cette procédure est supposée être une mesure d'exception, mais elle doit fréquemment être utilisée par les promoteurs, ajoutant des coûts, des risques et des délais à la réalisation des projets résidentiels. **Dans un contexte de crise historique de l'habitation, ces situations sont déphasées avec l'ampleur du problème et l'APCHQ recommande d'assurer une meilleure prévisibilité pour la concrétisation des logements dont la population a tant besoin.**



L'APCHQ salue le travail des équipes de la Ville de Montréal dans le développement du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050. La planification d'une métropole inclusive, diversifiée, sécuritaire, verte et à échelle humaine est un exercice complexe et laborieux. L'APCHQ soutient les orientations de la Ville en matière d'abordabilité pérenne de l'habitation et espère que les recommandations présentées ci-dessus aideront la Ville à atteindre ses objectifs.

Veuillez agréer, Monsieur le président, l'expression de nos sentiments les plus distingués.



David Goulet
Directeur du service économique
APCHQ

