

PORTES OUVERTES

2^e édition



POUR UNE
SORTIE DE CRISE
DURABLE EN
HABITATION



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

L'INDEX

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**.

Nous savons ce que nous avons à faire pour aménager un territoire vivant, viable et durable en conjuguant les besoins de la population à la capacité des écosystèmes. Plus qu'une question de moyens, nous faisons face à **une question de priorités**. À quel monde aspirons-nous ?

Un grand chantier s'entame. 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 Proposer un projet collectif pour un renouveau en habitation (p. 6)**
- 2 Établir un consensus au sujet des mécanismes et des conséquences de la crise de l'habitation (p. 10)**
Tout ce qu'il faut savoir sur l'abordabilité en habitation
Tout ce qu'il faut savoir sur la durabilité en habitation
- 3 Identifier les quatre grands chantiers d'une sortie de crise durable (p. 31)**
Portes à ouvrir et solutions clés



SYNTHÈSE DES PORTES À OUVRIR ET SOLUTIONS CLÉS

Planifier et soutenir une offre abondante dans les milieux de vie durables

- 1 Imposer des minimums de densité près des infrastructures névralgiques** → Maximiser les capacités résidentielles des territoires bien desservis grâce à des minimums de densité obligatoires.
- 2 Augmenter la capacité résidentielle des milieux de vie durables en matière d'infrastructures** → Investir massivement dans les équipements publics pour renforcer la capacité des infrastructures d'eau et de mobilité.
- 3 Décourager l'étalement avec des outils fiscaux** → Créer de nouvelles taxes pour influencer les trajectoires collectives à travers certains comportements et choix individuels.
- 4 Cibler un taux d'inoccupation de 7 % dans les milieux déjà urbanisés** → Réglementer pour une offre suffisamment abondante pour protéger le pouvoir d'achat.

Rendre la construction plus payante que la propriété

- 5 Mener un chantier public et historique de rénovation écoénergétique** → Mener un effort collectif à la hauteur de la construction de barrages hydroélectriques pour réduire nos déficits économiques et environnementaux.
- 6 Encourager fiscalement l'augmentation de la qualité et de la quantité en habitation** → Planter un régime de taxation foncière pour encourager la construction et la rénovation.
- 7 Encadrer fortement et activement les augmentations de loyer** → Protéger le pouvoir d'achat et décourager la simple propriété comme source d'enrichissement.
- 8 Remplacer les hôtels clandestins par une offre touristique durable** → Remplacer la location à court terme sauvage par une offre touristique bien intégrée à son milieu.

Inonder le marché d'unités à but non lucratif

- 9 Établir un cadre fiscal différencié en faveur des municipalités et OBNL d'habitation** → Réduire les coûts d'acquisition et avantager les propriétaires qui choisissent de vendre des actifs à des OBNL en habitation.
- 10 Garantir un avantage compétitif normatif aux projets à but non lucratif** → Avantager le secteur avec un cadre normatif plus favorable au développement.
- 11 Financer et construire des dizaines de milliers de logements sociaux** → Financer suffisamment d'unités de logement social pour que tout le monde qui souhaite y habiter puisse le faire.
- 12 Affranchir le secteur des plafonds de loyer** → Développer des outils pour la construction de projets OBNL qui ne dépendent d'aucune subvention.

Découpler la productivité du secteur de la construction

- 13 Réécrire nos codes selon les normes ISO** → Se doter d'un code qui favorise l'efficacité et la durabilité.
- 14 Uniformiser le processus de développement résidentiel grâce à la numérisation** → Numériser les règlements d'urbanisme selon les standards issus du Building Information Modeling (BIM).
- 15 Faciliter la consolidation de l'industrie grâce à une stratégie de volume** → Encadrer et encourager la consolidation du secteur pour augmenter le potentiel d'économies d'échelle.
- 16 Investir des filières locales et durables** → Investir dans les filières locales pour approvisionner les chantiers avec des matériaux écologiques et performants.



AVANT-PROPOS

REMETTRE LES PENDULES À L'HEURE

PORTES OUVERTES: pour une sortie de crise durable en habitation a été publié en août 2022, au terme de deux ans de recherche et d'expérimentation dans le cadre du laboratoire de solutions *PORTES*. En tant que socle pour le plaidoyer de Vivre en Ville en matière d'habitation, le document avait pour objectifs de définir l'état des lieux, de proposer un nouveau vocabulaire, de tracer le chemin pour une sortie de crise permanente, et ainsi d'ouvrir de nouvelles portes et de les traverser vers un monde différent. Explicitement et précisément, **un monde meilleur**. C'est possible, et c'est urgent.

Un projet d'une telle envergure commence évidemment par une mise à niveau: **définitions, diagnostics, démonstrations**. Ce n'est pas de tout repos. À plusieurs égards, le cadre offert pourrait se résumer à souligner que les problèmes fondamentaux en habitation ne sont pas ceux que l'on croyait, et qu'ils sont, de surcroît, pires qu'on ne se l'imaginait. Ce sont ces constats qui ont mené à proposer le vocable « crise de l'habitation », plutôt que de nous appuyer sur l'habituelle « crise du logement ». Un terme adéquat pour nommer **un mal qui rejoint chaque personne**, ponctuellement ou systématiquement, pour peu qu'elle habite le territoire.

Alors que ces mises à niveau ont été proposées dans un contexte où la société traversait choc après choc – économique, politique, climatique –, force est d'admettre que de **remettre les pendules à l'heure, en matière d'habitation, est un exercice éreintant**. Diriger les regards vers la dysfonction, nommer les échecs, reconnaître le manque, la souffrance et le deuil: tout ça est à la fois nécessaire... et plombant. La crise de l'habitation est un problème totalisant et asphyxiant. Si le besoin de clarté, de rigueur et d'ambition est toujours avéré, nous reconnaissons aussi qu'on ne peut pas progresser à la vitesse requise si les forces vives de la collectivité sont démoralisées, excédées ou désintéressées par l'ampleur du défi.

Cette deuxième édition de *PORTES OUVERTES* est donc une occasion de remettre nos propres pendules à l'heure. D'une part, avec de nouvelles démonstrations, de nouvelles références et de nouvelles idées pour pérenniser la pertinence du document; et d'autre part, pour offrir **une main tendue** plutôt qu'une publication coup de poing. Le consensus grandissant au sujet de l'existence même de la crise nous donne l'opportunité d'ouvrir nos propres portes à la contribution de nouveaux partenaires, et de travailler de concert pour **construire l'avenir** dans lequel nous habiterons. Nous n'avons plus à scruter l'horizon pour trouver la marche à suivre. Le monde meilleur que nous proposons n'est pas que possible: il est **à nos portes**.

Recherche et rédaction

Laura Deronne, conseillère – Habitation

Adam Mongrain, directeur – Habitation

Ines Zerrouki, conseillère – Habitation

Collaboration à la recherche

Stéphanie Lopez, coordonnatrice – Bâtiment et immobilier durables

Élise Ménard, conseillère – Bâtiment durable et énergie

Direction

Samuel Pagé-Plouffe, directeur Affaires publiques et gouvernementales

David Paradis, directeur – Recherche, formation et accompagnement

Jeanne Robin, directrice principale

Christian Savard, directeur général

Illustrations

Alexandre Drouin, conseiller – Design urbain et urbanisme

Brigitte Lavallée, coordonnatrice – Design urbain

Joëlle Naud, conseillère – Design urbain et urbanisme

Graphisme

CORSAIRE Design | Communication | Web

Notice bibliographique recommandée

VIVRE EN VILLE (2025). *Portes ouvertes: pour une sortie de crise durable en habitation*, 2^e éd., 64 p. (coll. L'Index), 64 p. [vivreenville.org]

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: 978-2-923263-71-7, 1^{re} éd.;
978-2-923263-84-7, 2^e éd. (version imprimée)

ISBN: 978-2-923263-72-4, 1^{re} éd.;
978-2-923263-83-0, 2^e éd. (version PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2025

©Vivre en Ville (2025)

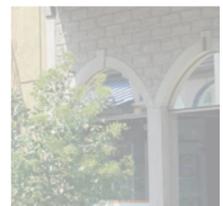
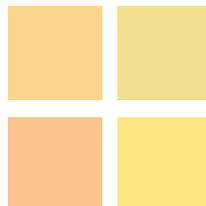
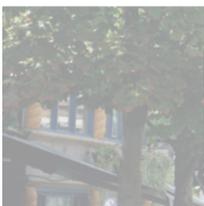
www.vivreenville.org

Crédits photo: Vivre en Ville (sauf mention contraire)



TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	2
SYNTHÈSE DES PORTES À OUVRIR ET SOLUTIONS CLÉS	3
AVANT-PROPOS	4
REFUSER L'HÉRITAGE	6
CE QU'ON SE DOIT	8
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR L'ABORDABILITÉ EN HABITATION	10
Constat 1: Habiter, c'est consommer	11
Constat 2: Le prix de l'habitation est la somme de deux valeurs	12
Constat 3: L'explosion des prix est une affaire de localisation	14
Constat 4: L'acheteur marginal fixe le prix pour tout le monde	16
Constat 5: La montée des prix décourage la construction	18
Constat 6: Tout le monde paie la facture de la crise	20
Synthèse: À quoi ressemble l'abordabilité durable?	22
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LA DURABILITÉ EN HABITATION	23
Constat 1: Notre sécurité exige un environnement protégé	23
Constat 2: Le développement durable protège l'humanité, pas la planète	25
Constat 3: Un système d'habitation durable évite les déficits	26
Constat 4: La durabilité passe par la sobriété territoriale	26
Constat 5: Tout est une question d'énergie	28
Constat 6: Le statu quo nous coûte plus cher que le changement	29
Synthèse: À quoi ressemble la durabilité abordable?	30
QUATRE PORTES À OUVRIR POUR CRÉER UN CONTEXTE D'ABORDABILITÉ DURABLE	31
PREMIÈRE PORTE À OUVRIR : PLANIFIER ET SOUTENIR UNE OFFRE ABONDANTE DANS LES MILIEUX DE VIE DURABLES	32
DEUXIÈME PORTE À OUVRIR : RENDRE LA CONSTRUCTION PLUS PAYANTE QUE LA PROPRIÉTÉ	39
TROISIÈME PORTE À OUVRIR : INONDER LE MARCHÉ D'UNITÉS À BUT NON LUCRATIF	47
QUATRIÈME PORTE À OUVRIR : DÉCOUPLER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION	53
DE L'AUTRE CÔTÉ DES PORTES OUVERTES	60
BIBLIOGRAPHIE	61



REFUSER L'HÉRITAGE

Au moment de publier ce document, nous sommes en 2025. Après d'interminables débats, le Québec a enfin pris conscience de l'**insuffisance de ses outils et de son vocabulaire** pour nommer ses frustrations par rapport à l'aménagement du territoire qu'il habite. L'effet est celui d'une maladie dont on connaît les symptômes, mais pas le nom. Les maux qu'elle occasionne sont multiples : des déplacements trop longs et difficiles, la disparition de commerces de proximité, l'impossibilité de pouvoir s'acheter même le plus petit condo... et aucun soulagement en vue.

Il y a quelque chose qui cloche. Les termes familiers « bulle immobilière » et « crise du logement » ne décrivent pas ces phénomènes à la hauteur des défis auxquels nous faisons face. C'est la raison pour laquelle nous choisissons le terme **crise de l'habitation**. Avec les bons mots, il est possible de poser un bon diagnostic. Avec un bon diagnostic, il est possible de se soigner. Avec les bons soins, nous pourrions retrouver la santé, la dignité et la liberté dont la crise nous prive.

CECI N'EST PAS UNE CRISE DU LOGEMENT

La crise du logement, qui réfère à un manque criant de logements locatifs, n'est pas faite pour décrire la juste ampleur de la crise qui secoue le Québec. Pour bien comprendre, il faut aussi **rendre visibles d'autres signaux d'alarme** comme le prix des logements occupés, l'emplacement des constructions neuves, la consommation énergétique issue des déplacements entre la maison et le travail, les conditions de vie des personnes logées et le taux d'itinérance.

Réduire la crise aux ménages qui se retrouvent carrément à la rue, faute d'endroit pour habiter, nous empêche de comprendre à quel point les symptômes de cette crise sont **multiples, complexes et enchevêtrés**. La crise affecte tout le monde et il est de plus en plus difficile de distinguer les causes des effets.

LA CRISE DE L'HABITATION



Source : Vivre en Ville.

Les signaux d'alarme viennent de toutes parts, au point où il est de plus en plus difficile de distinguer les causes des effets de la crise de l'habitation.



CHERCHER LE RESPONSABLE

Quand les choses vont mal, **il est naturel de chercher un coupable**. Dès qu'on établit un lien de causalité entre différents phénomènes, on peut s'affairer à retracer les événements déclencheurs et attribuer une intention aux acteurs qui ont amorcé un changement, surtout si c'est un changement pour le pire. La crise en habitation, avec sa trame de fond – les prix vertigineux qui font les manchettes, l'effritement de la confiance de la population et les **histoires inhumaines de ménages écrasés** par le rouleau compresseur du marché – est **si indignante**.

Il n'est donc pas surprenant de voir les explications se succéder quant aux raisons pour lesquelles nous traversons une crise, et plus particulièrement, un besoin d'**attribuer la responsabilité à un prétendu malfaiteur**. Prenons le taureau par les cornes : un phénomène aussi complexe, multifactoriel et endémique que la crise de l'habitation ne peut pas être l'œuvre d'un seul acteur, d'un seul groupe, ou d'une seule politique publique. **Personne ne dispose d'autant de pouvoir.**

Cet éparpillement nous éloigne d'un diagnostic honnête et adéquat. La vérité, c'est que la crise de l'habitation est **la conséquence logique et prévisible** de nos différentes politiques publiques. Ces mêmes politiques ont été en vigueur pendant des décennies, et ont été reconduites par des gouvernements différents, et ce, de tous les paliers. C'est donc dire que **la crise n'est pas un accident**. Nous récoltons ce que nous avons semé. Plutôt que le sinistre dessin d'un malfaiteur, la crise est une blessure que nous nous sommes infligée **nous-mêmes**. Mais à quel dessein ?

LE SUCCÈS ÉCRASANT DE NOS VIEILLES POLITIQUES D'HABITATION

La réponse la plus simple et la plus convaincante est que **les résultats de ces mêmes politiques étaient souhaitables** au moment où elles ont été mises en œuvre. Non pas que nous ayons collectivement souhaité essayer les contrecoups sociaux, économiques et environnementaux de la crise d'aujourd'hui, mais nous avons bel et bien **voulu transformer nos maisons en caisses de retraite**. Nous avons voulu faciliter le transport en auto solo et **nous offrir du stationnement gratuit et abondant**. Nous avons voulu **figer la transformation de nos milieux de vie** pour les préserver tels quels. Nous avons voulu **un chez-soi toujours de plus en plus grand** et plus isolé.

En fait, selon ces résultats, nos politiques en habitation sont une réussite pratiquement sans précédent. La raison pour laquelle nous les remettons en question aujourd'hui n'est pas qu'elles n'ont pas fonctionné, c'est que **nous sommes écrasés par leur succès**. Ce que nous avons réussi à faire, à construire, est un legs monumental, mais **ce n'est pas une fondation solide pour l'avenir**. Nous le tirons à la traîne alors que tout indique qu'il faut maintenant presser le pas pour **assurer notre liberté, notre sécurité et notre dignité dans les prochaines décennies**. La crise est une médaille qui nous étrangle lentement.

Maintenant que nous plions sous la charge, notre attention se tourne naturellement vers les coupables aux pieds de qui nous pourrions déposer la responsabilité de nous alléger. C'est du temps perdu. À la question « Qui est le grand gagnant de la crise de l'habitation ? », nous proposons une réponse simple : **le passé**. Tout ce qui a fonctionné si bien pendant si longtemps ne fonctionne plus. Nous avons atteint le point de bascule.



CE QU'ON SE DOIT

L'objet de cet appel à l'action n'est pas de tout abandonner et de repartir à partir de rien. Beaucoup de belles et bonnes choses peuvent être récupérées, réappropriées et réimaginées. Toutefois, pour que le passage entre le passé et l'avenir soit réussi, il doit être mis au service d'un projet cohérent et solidarissant. **C'est en proposant un futur qui fait rêver que nous pourrions travailler ensemble pour nous offrir ce qu'on se doit.**

Mais pour esquisser cet avenir, il faut d'abord comprendre les dynamiques qui gouvernent l'abordabilité et la durabilité, primordiales pour le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être. Ce n'est pas une mince affaire. Il ne suffit pas d'imaginer une ville pour créer un milieu de vie, l'addition de rues et d'immeubles ne suffit pas à créer un endroit où tout le monde souhaite – et peut – vivre. Pour une raison bien simple : la différence entre un paquet de briques et de béton et un milieu de vie, **c'est l'égard pour le bien commun.** Si cette réflexion peut paraître **incommodante, abstraite et engageante, c'est parce qu'elle l'est.** Mais c'est exactement ce qui la rend si pertinente.

NOUS ENTENDRE

Lorsqu'on débat sur la spéculation, c'est qu'on se demande **comment profiter de l'amélioration de nos quartiers.** Lorsqu'on débat sur la plus-value foncière, c'est qu'on se demande **combien vaut une retraite paisible pour les personnes âgées.** Lorsqu'on débat sur « le pas dans ma cour », c'est qu'on se demande **à quoi devrait ressembler notre environnement.** Et, lorsqu'on débat sur l'immigration, c'est qu'on se demande **qui devrait pouvoir habiter où.**

Ce qui recoupe tous ces débats, **c'est qu'ils cherchent à définir et baliser le bien commun.** Cette recherche n'est pas cantonnée à la philosophie. Elle existe également **entre les mains de chaque personne** assise à la table des négociations, qu'elle soit fiscaliste, urbaniste, ingénieure ou élue. Elle vit au cœur des codes de déontologie et dans les serments prêtés en début de mandat. Ainsi, lorsque nous rédigeons des politiques publiques ou portons un projet, nous le faisons pour créer le monde dans lequel nous souhaitons vivre.

Il est important de reconnaître que nous sommes aussi les bénéficiaires de ces actions, pas seulement les responsables. L'aménagement du territoire est un exercice de création, on imagine et orchestre la construction d'un environnement dans lequel on se reconnaît. Par la force des choses, ce sont **nos sensibilités qui y sont reconduites et entretenues.** Il est très difficile d'imaginer une expérience qui n'est pas la nôtre.

À l'heure des transformations, ce n'est plus suffisant. Force est de constater que tout le monde n'est pas là lors de ces exercices de planification. Le projet de définir ce qu'on se doit est affaibli quand les personnes invitées à se prononcer ne sont pas le reflet de la diversité réelle de nos milieux de vie. De plusieurs façons et à plusieurs moments, **des personnes sont exclues de manière systémique des espaces de création de narratifs collectifs** en raison de leur niveau de scolarisation ou de revenu, de leurs origines ou de l'identité qu'elles vivent. S'il nous revient de prendre en considération comment ces gens réfléchissent leurs milieux et évoluent dans l'espace, **il nous faut surtout leur assurer une voix dans la définition de notre avenir partagé.** En excluant des points de vue divers et des expériences alternatives de nos lieux de création de sens commun, nous appauvrissons le terreau même de notre jardin collectif. Ça prend bel et bien de tout pour faire un monde.

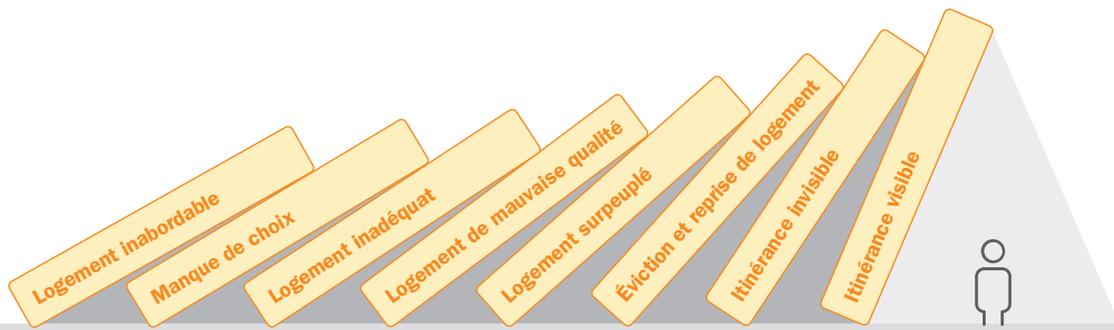
Il existe des moyens concrets pour enrichir notre compréhension des expériences des gens avec qui nous partageons le territoire. Bien que ça représente un changement au niveau des pratiques et de la culture, il faut rendre digestes et cohérents les objectifs des différents projets urbains. En ouvrant ces portes, nous pourrions diversifier les sources d'information, valoriser le savoir expérientiel des résidentes et résidents et renforcer les liens avec les populations marginalisées en incluant les organisations communautaires. Nous pourrions ainsi garantir l'adhésion à une vision commune, et marcher ensemble dans la même direction.

ÊTRE LE VOISIN DE SES VOISINS

L'œuvre de la crise de l'habitation, par le biais de la spéculation, des évictions et des hausses de loyers abusives, ne se limite pas à des déménagements. La perte de son chez-soi, réelle et pressentie, **nous éloigne de nos communautés et nous destitue d'un sentiment d'appartenance** en le remplaçant par un profond sentiment d'abandon (Wachsmuth, 2024). Il s'agit bien d'un système et nous avons le choix de l'entretenir ou pas. Sans vision affirmative qui reconnaît et réhabilite nos humanités, nous continuerons d'être les perdants de la crise. Nous, aussi, sommes les voisins de nos voisins.



UNE CRISE ÉCRASANTE



Source : Vivre en Ville.

Mettre le marché de l'habitation au service de la population n'est pas qu'une question de moralité, c'est une question de survie. Lorsqu'une personne périclète aux mains de la crise, la pression du marché passe au suivant, puis au suivant. Personne n'est à l'abri de la crise de l'habitation.

CHOISIR L'ITINÉRANCE

Alors que le plus récent dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec, datant de 2022, indiquait un bond de près de 50% par rapport à l'exercice de 2018 (Québec, MSSS, 2022), tout semble maintenant indiquer **une détérioration inédite de la situation**. Hormis les critiques habituelles de l'exercice – sous-représentation de l'ampleur du phénomène, portrait incomplet de la situation et intrusion dans la vie privée des personnes concernées –, il faut reconnaître que, si les dénombrements concernent seulement les personnes en situation d'itinérance visible, c'est parce que leur présence est un problème pour les personnes logées. Nous avons choisi qu'il s'agisse de **la seule forme de mal-logement qui nous dérange**.

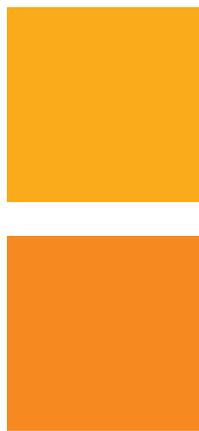
Depuis peu, on raconte même que nous aurions un problème de cohabitation sociale dans les villes et villages québécois. Y a-t-il vraiment un accès équitable au territoire pour l'ensemble de la population? Est-ce cohérent de dire que l'on cohabite avec ceux que nous chassons, que nous judiciarisons, que nous déplaçons? **Revient-il aux personnes auxquelles nous portons préjudice de faire valoir leur humanité?**

Le philosophe Jeremy Waldron (1992) proposait que **l'itinérance est un obstacle fondamental à la liberté**, qu'une personne devrait disposer d'un lieu sûr et adéquat pour jouir pleinement de sa liberté et y faire ce qu'elle veut. Aux États-Unis, on appelle « *homelessness* », le fait de ne pas avoir de chez-soi. En France, on parle plutôt de « sans-abrisme » et d'être « sans domicile fixe ». Pourtant, au Québec, nous avons choisi le terme « itinérance ». Bien différente des expressions précédentes, celle-ci semble renvoyer au fait de se déplacer d'un endroit à un autre, d'errer dans la ville, parfois même par choix. Nous n'avons pas réussi à **contenir dans l'expression la notion de pouvoir et le fait de subir l'exclusion**.

Jusqu'à présent, nous avons choisi de prioriser la propriété privée, l'augmentation des valeurs foncières et la création de milieux de vie inéquitables. **Nous avons choisi de déshumaniser l'itinérance et les enjeux de mal-logement**. Pour éradiquer l'itinérance, il ne suffira pas de démanteler des campements. Il faudra d'emblée reconnaître la liberté et la dignité de nos voisins, de ceux et celles avec qui nous partageons notre territoire.



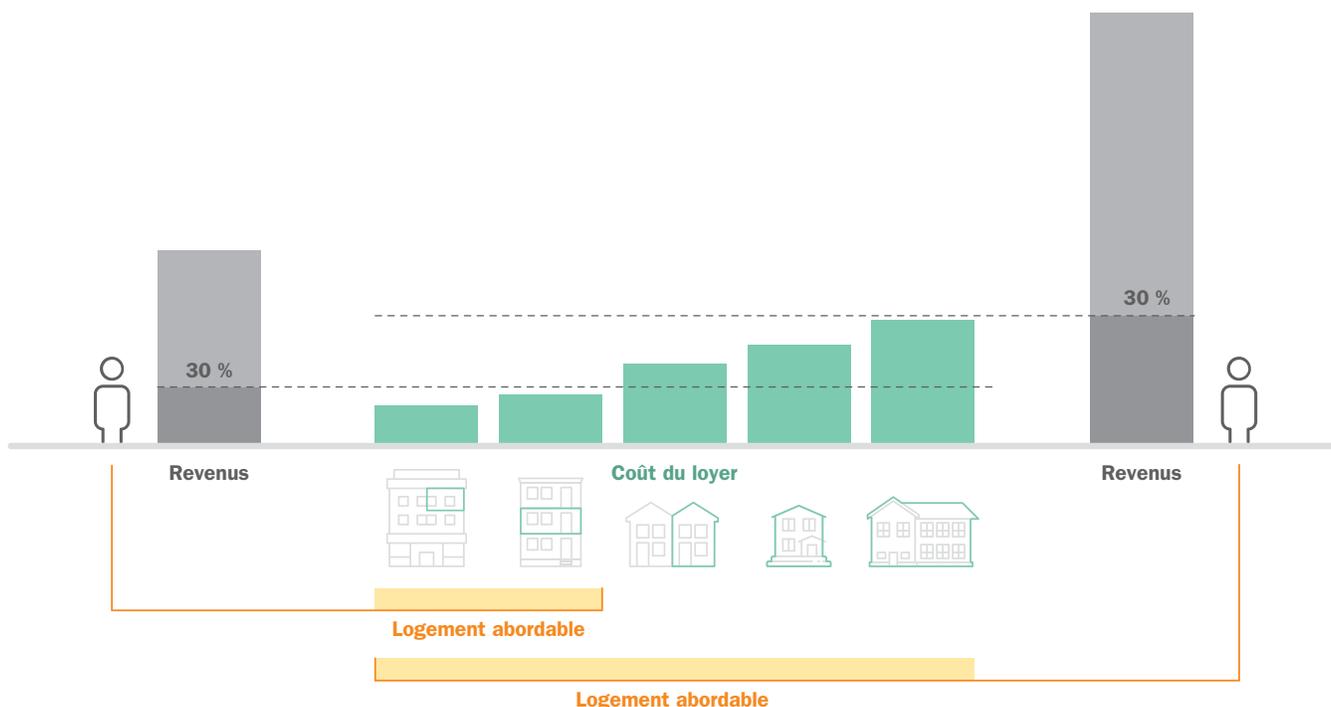
TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR L'ABORDABILITÉ EN HABITATION



Comment peut-on parler de mes préférences de consommateur quand je ne consomme que ce que j'ai les moyens de me payer ?

Dans les pages de ce document, vous ne trouverez pas les mots « logement abordable ». Ce n'est pas une erreur d'inattention, **c'est tout simplement parce que l'abordabilité n'est pas une caractéristique cohérente pour un logement.** Une unité n'est pas abordable ou inabordable dans l'absolu, puisque l'abordabilité est forcément la conjugaison du prix d'une unité et des moyens d'un ménage qui souhaite y habiter. Or, tous les ménages ne souhaitent pas habiter à un endroit précis, et ceux qui le veulent n'ont pas les mêmes moyens. Pire encore, le prix de nos maisons et les moyens dont nous disposons pour les payer sont sur des trajectoires divergentes.

LE LOGEMENT ABORDABLE, UN TERME ÉLASTIQUE



Source : Vivre en Ville.

Si on définit le seuil de l'abordabilité comme 30% des revenus du ménage qui habite dans une unité, on peut facilement constater que l'abordabilité n'existe pas simplement en tant que caractéristique de l'unité elle-même.



Quand on fait le ménage dans ces ambiguïtés, on se retrouve avec **la seule caractéristique vraiment propre au logement en matière d'abordabilité: son prix**. S'approprier les mécaniques fondamentales du marché résidentiel, notamment comment les prix des différents biens et services en habitation se forment, est un exercice obligatoire pour être en mesure de reconnaître, apprécier et mettre en œuvre les solutions cohérentes avec la nature des vrais problèmes que nous avons. L'exercice de rigueur est de mise, parce que les questions d'abordabilité sont sujettes à énormément de détournements et de confusion.

À dessein de dépasser les limites du discours dans lequel nous sommes emmurés, nous proposons une série de constats originaux pour établir **tout ce que vous devez savoir sur l'abordabilité en habitation**. Cette base factuelle sera la fondation sur laquelle nous pourrions planifier et construire, ensemble, une sortie de crise durable en habitation.

CONSTAT

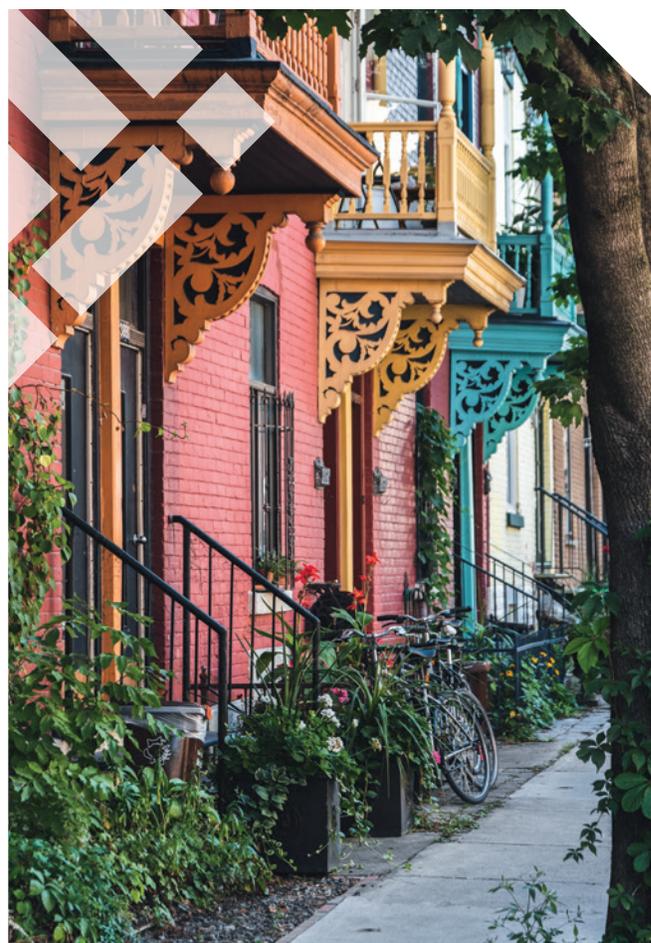
1

HABITER, C'EST CONSOMMER

S'il y a une chose que partagent toutes les personnes qui habitent au Québec, c'est bien qu'elles habitent au Québec. Comme il s'agit d'une activité universelle, un des premiers constats à poser est celui qui définit la façon dont les individus et les ménages s'acquittent de l'obligation d'habiter. Qu'est-ce que ça implique, d'habiter à un endroit?

La façon la plus utile de le concevoir est qu'il s'agit d'un acte de consommation. Ce cadrage nous permet de mieux réfléchir aux mécaniques du marché immobilier parce qu'il reconnaît que **l'acte d'habiter n'est jamais gratuit: il faut s'acquitter du coût de rendre le territoire habitable**. Ce même coût est composé de la somme des activités qui engagent du travail et de l'argent, comme **construire, chauffer, assurer et alimenter en eau et en énergie des bâtiments**. Même si on peut reconnaître que la facture peut être payée par différents types d'acteurs et par différents moyens, l'observation principale demeure: habiter, c'est consommer.

Il est facile de comprendre la dynamique fondamentale quand on pense à la location. Un loyer est le prix payé pour s'assurer d'avoir accès à un espace habitable, ce qui veut dire qu'il paie le travail et les matériaux nécessaires pour entretenir et alimenter l'unité. **À cet égard, le loyer ne sert pas à payer un bien, mais bien un service**. Le reconnaître nous permet de comprendre que le service payé par le loyer



est comparable à celui qu'on paie pour d'autres services. À l'instar d'une course de taxi ou d'un nettoyage dentaire, nous payons pour bénéficier d'un service, sans pour autant posséder un bien propre à la fin de la transaction.

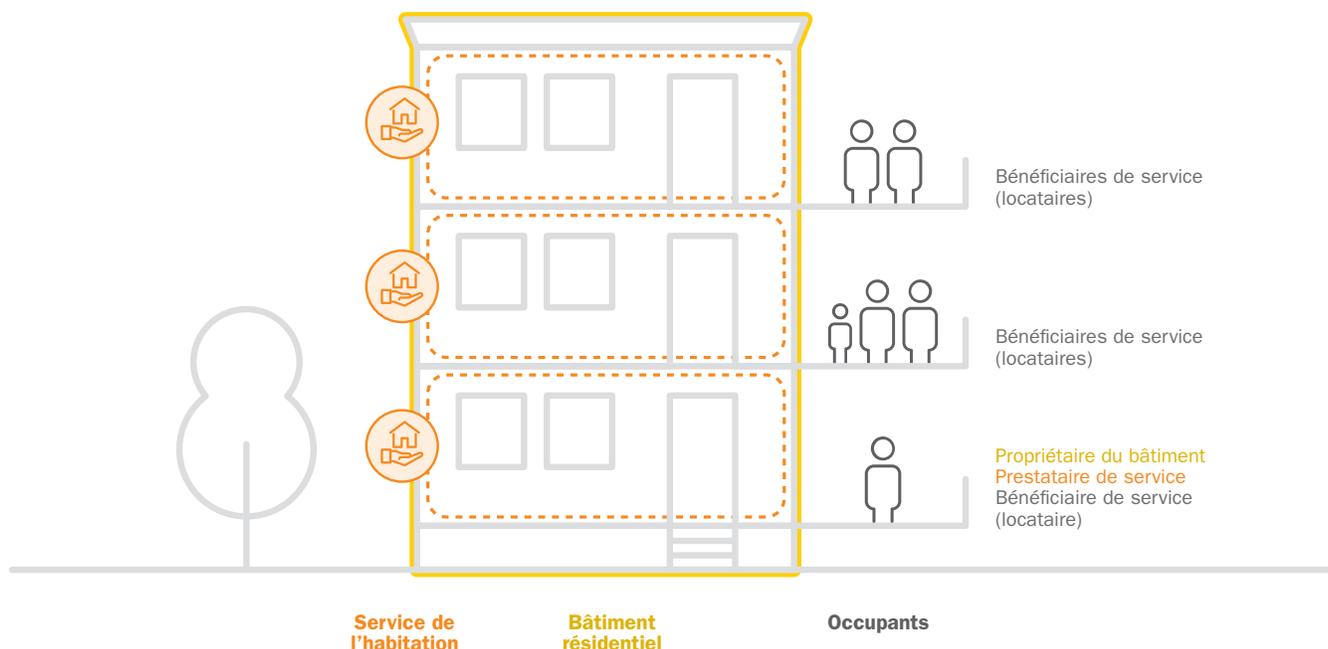
Mais si les locataires consomment un service, qu'en est-il des propriétaires-occupants? L'argent qu'ils paient pour rembourser leur hypothèque ne rend pas leur maison habitable en soi, alors peut-on dire qu'ils consomment l'habitation de la même façon que les locataires?

Dans les faits, les propriétaires-occupants s'acquittent de deux activités distinctes: fournir le service de l'habitation et consommer le service de l'habitation (Soumare, 2017). Après tout, il ne suffit pas d'occuper un espace pour le rendre habitable. Il faut aussi faire l'entretien de l'immeuble, payer l'hypothèque et les taxes, effectuer des réparations d'urgence, etc. Tous les efforts déployés pour garder sa maison en bon état constituent un service que le propriétaire-occupant fournit et consomme, comme un chauffeur de taxi qui utilise son véhicule pour se déplacer lui-même.

Ces « prestations de service à soi-même » ont d'ailleurs une réelle valeur économique puisque, si un propriétaire s'en acquittait pour le bénéfice d'un tiers, il exigerait un loyer en compensation. De façon corollaire, habiter sa propre maison, c'est donc renoncer au loyer qu'on pourrait percevoir si on la louait à quelqu'un d'autre. Ce simple fait est une preuve que **tout le monde consomme le service de l'habitation**.



TOUS CONSOMMATEURS DU SERVICE DE L'HABITATION



Source : Vivre en Ville.

Qu'on paie ou que l'on récolte un loyer, chaque ménage consomme le service de l'habitation.

CONSTAT

2

LE PRIX DE L'HABITATION EST LA SOMME DE DEUX VALEURS

On peut bien savoir que le loyer paie un service, cela ne nous dit pas comment le prix exact de ce loyer est établi. La question est particulièrement importante parce qu'au cours des dernières années, nous avons subi une explosion généralisée des prix en habitation. Est-ce que les maisons coûtent deux fois plus cher parce que la qualité du service offert est maintenant deux fois meilleure? Bien sûr que non.

Commençons par reconnaître que la qualité du service rendu en habitation n'est pas toujours égale. Il va de soi que les caractéristiques propres d'une unité ont une influence sur la qualité du service qui s'y livre : sa superficie habitable, son nombre de chambres à coucher, sa finition et ses matériaux, ses branchements disponibles pour électroménagers, etc. À cela s'ajoute la qualité du travail livré pour garder l'unité en bon état et agréable. C'est la raison pour laquelle les unités ayant été gérées de façon négligente verront la qualité du service qu'elles offrent amoindrie, et donc leur prix reculer par rapport aux unités bien entretenues.

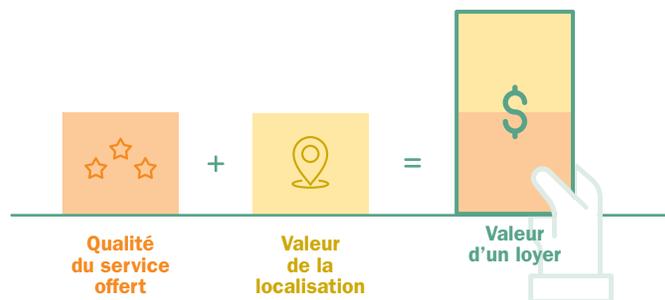
Toutefois, si les prix étaient seulement déterminés par les caractéristiques et la gestion des unités, les loyers demandés au travers de tout le Québec seraient égaux pour des logements qui offrent la même qualité de service. Cependant, nous savons bien qu'il y a un autre facteur déterminant dans les prix, au-delà de la qualité de vie offerte par le chauffage et la taille des pièces : la localisation, la place des maisons sur le territoire. C'est la raison pour laquelle des maisons identiques en tout point pourraient, en théorie, être mises en location à 3000, 2000 ou 1000 \$ par mois si elles étaient respectivement à Montréal, à Sherbrooke ou à Havre-Saint-Pierre.

DES VALEURS DIFFÉRENTES ET DIVERGENTES

Il ne faut toutefois pas s'imaginer qu'un loyer de 2000 \$ représente l'addition de la valeur d'un service à 1000 \$ et d'une localisation à 1000 \$. La façon dont ces composantes sont établies ne répond pas aux mêmes règles ; **elles ne sont pas pondérées équitablement.**



LA VALEUR D'UN LOYER

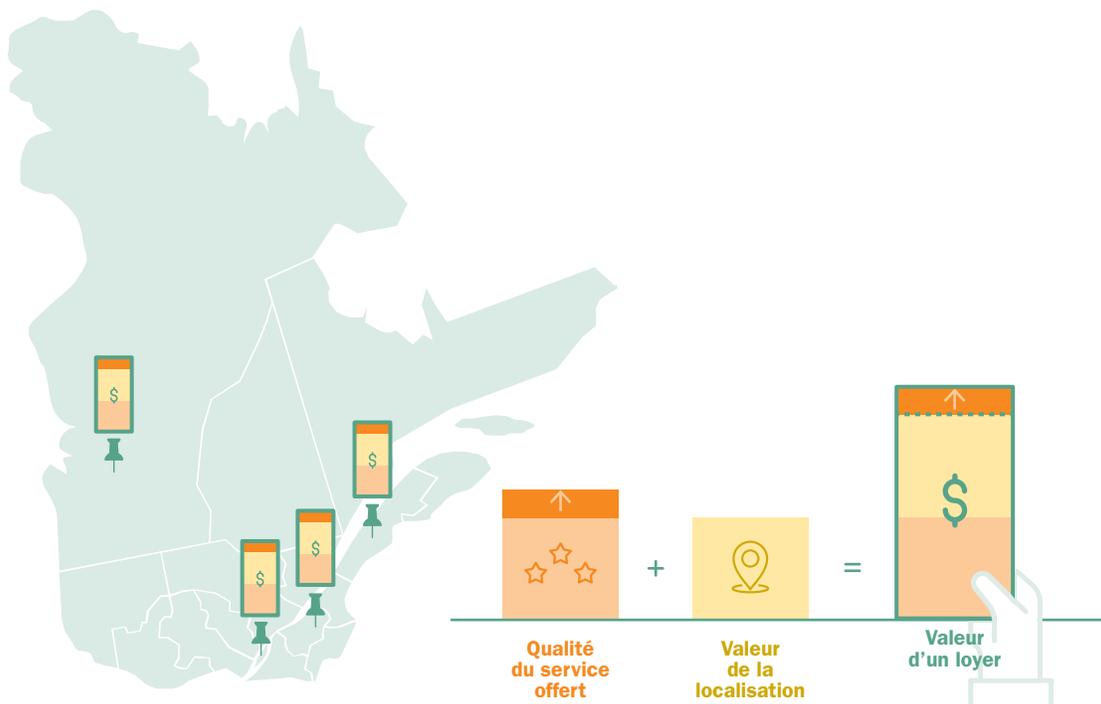


Source : Vivre en Ville.

C'est l'addition de la valeur de la qualité du service offert dans une unité et de la valeur de sa localisation qui établit son prix final. Ces deux valeurs ne sont elles-mêmes pas établies par les mêmes forces de marché et peuvent avoir des trajectoires divergentes.

Entre les deux, la qualité du service rendu est la plus facile à comprendre. Le prix attribué à certaines caractéristiques, comme des finitions de qualité supérieure ou l'inclusion d'électroménagers, est plus ou moins équivalent aux efforts qu'un consommateur devrait déployer pour se fournir soi-même une qualité de service équivalente. Par exemple, le prix d'une unité chauffée est plus ou moins égal au prix d'une unité non chauffée, majoré du prix mensuel du chauffage. Cette relation entre la qualité et le prix est relativement la même partout sur le territoire.

LA QUALITÉ DU SERVICE OFFERT



Source : Vivre en Ville.

Quand on améliore la qualité du service livré dans une unité, on augmente son prix. Comme le travail et l'argent requis pour augmenter la qualité d'une unité sont à peu près égaux partout sur le territoire, des améliorations comparables mènent à des augmentations semblables partout sur le territoire.

AVEC LA LOCALISATION, TOUT EST RELATIF

La valeur accordée à la localisation est plus difficile à conceptualiser. Avant toute chose, parce que cette valeur est nécessairement **une valeur relative, établie par comparaison**. Quand la valeur de la localisation est de 1000 \$, ce n'est pas la terre, l'argile et le roc sous le bâtiment qui ajoutent 1000 \$ au prix. C'est plutôt **la position du bâtiment par rapport à tous les autres bâtiments de sa société**.

Deux éléments principaux servent à comparer les localisations entre elles et à déterminer leur valeur relative. D'une part, les emplois qu'on peut occuper dans une région ont un effet direct sur la valeur des maisons qui s'y trouvent. Si un ensemble immobilier est situé près d'une industrie très payante, le montant des salaires sera naturellement transféré à la valeur du foncier dans les alentours immédiats. Pour s'en convaincre, **il suffit de remarquer que l'explosion du télétravail a eu comme conséquence d'égaliser la valeur du foncier un peu partout au Québec**, comme les ménages disposant de revenus importants ont pu s'installer dans des régions où le marché de l'emploi historique ne justifiait pas des prix élevés en habitation.

D'autre part, les caractéristiques de la localisation elle-même, indépendantes des caractéristiques du bâtiment, servent à déterminer sa valeur relative. Les ménages peuvent aussi faire un arbitrage entre la quantité de sol offerte et le coût de transport pour accorder une valeur à une maison en particulier. Quand ils choisissent un chez-soi, ils peuvent accorder une grande importance au quartier, en évaluant des éléments tels que les aménités naturelles ou historiques, et l'accessibilité à des équipements publics de bonne qualité (Aissaoui, et collab., 2015).

CONSTAT

3

L'EXPLOSION DES PRIX EST UNE AFFAIRE DE LOCALISATION

L'équation additionnant la valeur de la qualité du service rendu et la valeur de la localisation explique en grande partie comment le prix de l'habitation est établi. **Cependant, cette équation à elle seule n'explique pas pourquoi les ménages québécois se sont mis à payer des sommes toujours plus grandes pour un stock immobilier vieillissant.**

Avec chaque jour qui passe, le parc résidentiel est un peu plus usé. De nouvelles égratignures apparaissent sur les planchers, la toiture est un peu plus près de sa date d'expiration, un mur est taché là où quelqu'un renverse un verre de vin. Ça ne peut donc pas être à travers une augmentation généralisée de la qualité de nos maisons qu'elles se sont mises à se vendre à des prix vertigineux. Tout indique que **ce qui tire les prix vers le haut, c'est plutôt une explosion de la valeur des localisations**.

LA VALEUR D'UNE CHOSE UNIQUE

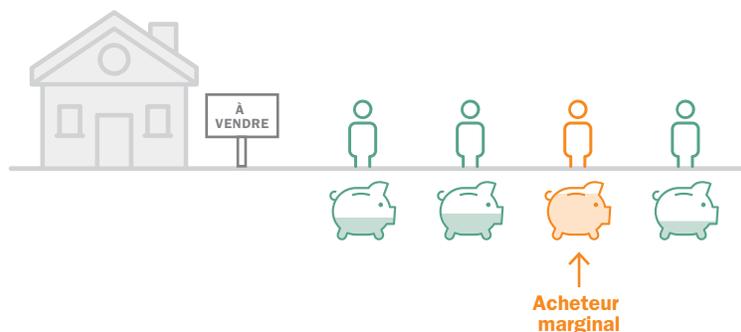
Tout part du fait que les localisations sont intrinsèquement uniques. Même à l'intérieur d'un même bâtiment multi-résidentiel, chaque unité occupe un espace distinct dans le territoire, et sa valeur relative par rapport à toutes les autres maisons lui est donc propre. Cette caractéristique rend les valeurs des localisations particulièrement volatiles; en fait, elles sont constamment en train de s'ajuster les unes par rapport aux autres. **Comme la localisation d'une unité est à la fois unique et n'a pas de valeur propre, sa valeur finale est établie par enchère, un ajustement très dynamique entre les moyens et les attentes des différents acheteurs et vendeurs.**

Le détail de ces ajustements est contre-intuitif. Contrairement à la partie attribuable à la qualité du service offert, la partie du prix attribuable à la localisation est **complètement indépendante de l'apport du propriétaire de l'immeuble**. Ce n'est pas ce dernier qui fixe le prix final de la transaction – **c'est l'acheteur!** Par exemple, il serait naturel pour quelqu'un qui vend sa maison de tenter d'obtenir le plus d'argent possible en retour. Mais si le montant qu'il affiche n'attire aucun acheteur, c'est que les ménages ne consentent pas à payer le prix demandé pour habiter **à cet endroit**. Si le vendeur baisse progressivement son prix, il finira par atteindre un seuil auquel un ménage accordera le montant demandé pour habiter à cette localisation. **On appelle ce ménage l'acheteur marginal, c'est-à-dire celui qui accepte de payer le plus haut prix entre tous pour accéder à une localisation.**

Cette dynamique est normale. En effet, il y a toujours un acheteur marginal, dans la mesure où même si le prix demandé pour une unité est très bas, elle ne pourra être achetée que par un seul ménage, et ce sera donc un seul acteur dans le marché qui déterminera la valeur de l'unité. Mais que se passe-t-il quand, au contraire, plusieurs ménages sont en concurrence pour accéder à une seule unité?



L'ACHETEUR MARGINAL

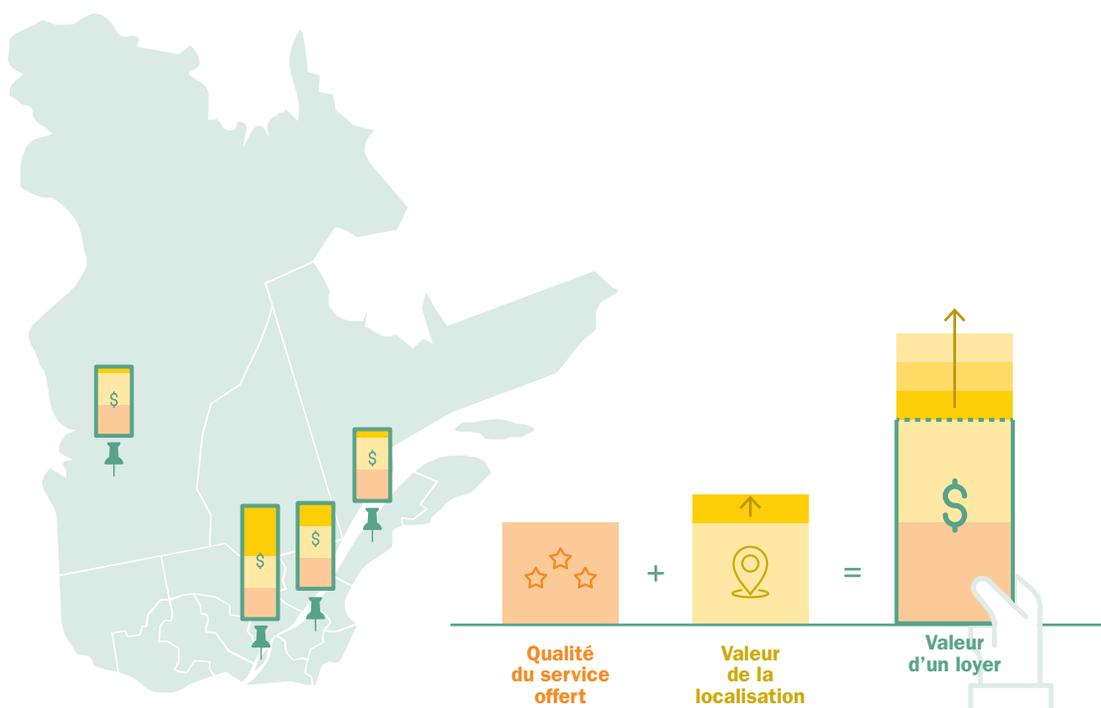


Source : Vivre en Ville.

Quand la valeur d'un bien ou d'un service n'a pas de valeur fixe, comme pour la plupart des biens usagés, l'acheteur proposant l'offre la plus élevée a tendance à établir la valeur marchande du bien au moment de la transaction. C'est vrai même lorsqu'il n'a qu'un seul acheteur intéressé, puisque la seule offre proposée sera celle qui peut être acceptée par le vendeur.

C'est à ce moment que l'enchère se transforme en surenchère, et **c'est précisément le mécanisme à travers lequel une maison dont l'état se détériore peut tout de même voir sa valeur marchande exploser**. La surenchère ne découle pas tant du type d'unité recherchée que de l'emplacement convoité. Ce facteur est le principal responsable des trajectoires divergentes entre la qualité de notre parc immobilier et l'évolution des prix pour les ménages.

LA VALEUR DE LA LOCALISATION



Source : Vivre en Ville.

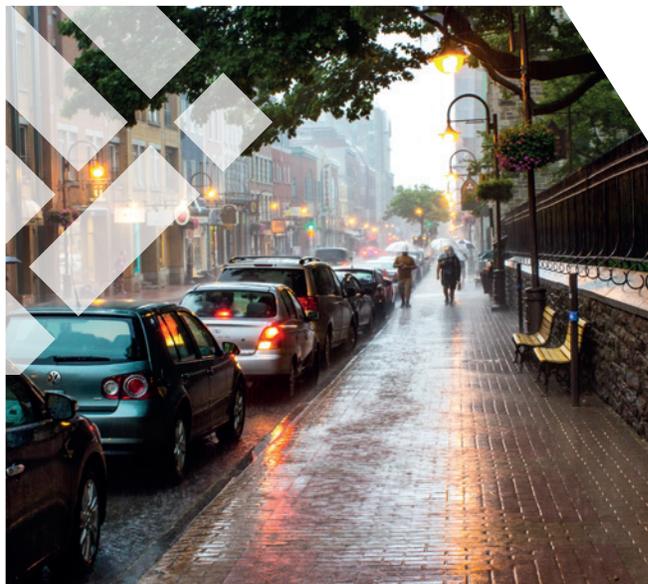
Proportionnellement, la valeur de la qualité du service offert prend de moins en moins d'importance dans la valeur totale du loyer à chaque fois que la surenchère tire le prix vers le haut à un endroit précis. Par ailleurs, comme la valeur de la localisation est fixée par les acheteurs marginaux, son prix n'a pas de maximum. La localisation vaudra tout montant qu'un acheteur est prêt à déboursier.

CONSTAT

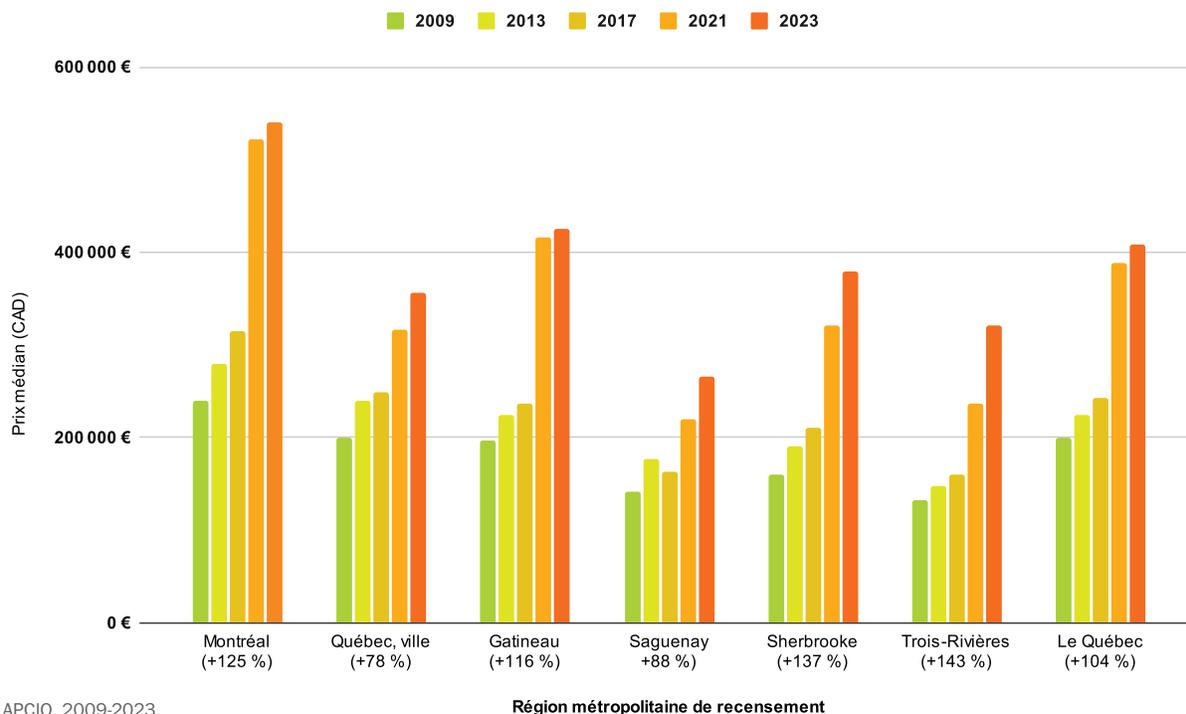
4

L'ACHETEUR MARGINAL FIXE LE PRIX POUR TOUT LE MONDE

Si l'acheteur marginal établit le prix d'une maison quand il offre un montant que le vendeur accepte, cela n'explique pas comment le prix de toutes les maisons a explosé en même temps. Après tout, ce ne sont pas toutes les maisons qui ont été vendues au cours des 15 dernières années, alors comment les prix ont-ils pu augmenter de façon aussi uniforme ?



ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES AU QUÉBEC



Source : APCIQ, 2009-2023.

Région métropolitaine de recensement

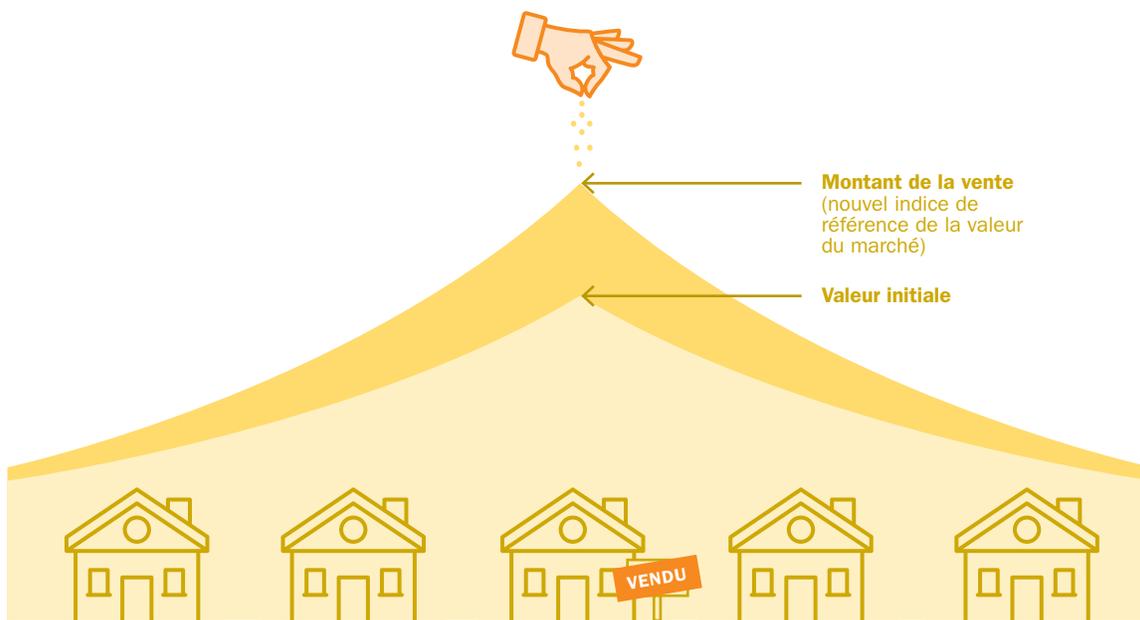
La valeur des maisons du Québec a plus que doublé entre 2009 et 2023. Pourtant, ce n'est évidemment pas toutes les maisons qui ont été vendues pendant cette période, et celles qui ont été vendues n'étaient pas toutes dans des localisations qui présentaient des caractéristiques communes.

Il y a une explication relativement simple pour ce phénomène : **la surenchère, en plus de tirer les prix vers le haut à un endroit précis, est aussi contagieuse.** Comme toutes les unités ont une localisation qui partage nécessairement beaucoup de caractéristiques avec les localisations qui lui sont voisines, **un prix établi par surenchère pour une unité en particulier a comme conséquence de faire augmenter la valeur de toutes les unités qui l'entourent.**

Le prix payé pour une unité n'engage donc pas que cette seule unité, il indexe la valeur de tout le stock immobilier. Et plus la surenchère est forte à un endroit, plus son effet est ressenti loin aux alentours. **L'effet est celui d'une pile de sel** : si on verse continuellement du sel à un endroit, la base de la pile touche de plus en plus d'espace alors que son sommet grimpe.



LA PILE DE SEL

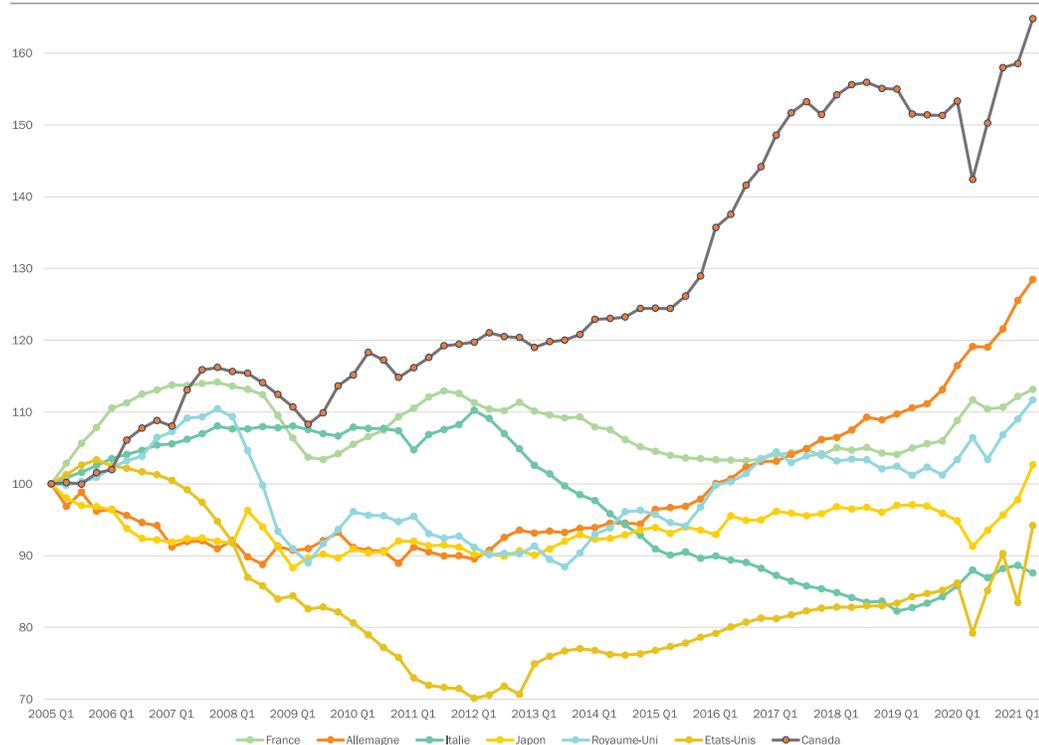


Source : Vivre en Ville.

Au fur et à mesure que la valeur marchande d'une unité existante augmente, la valeur de sa localisation contamine la valeur marchande de toutes les unités à proximité. Plus la valeur d'une unité est grande, plus cet effet de rayonnement atteint un grand nombre d'unités dans sa région.

Ce n'est donc pas une hausse généralisée de la richesse dans la population qui a mené à une hausse généralisée des prix en habitation. Comme il suffit d'une seule transaction à un endroit précis pour établir la valeur marchande de toutes les maisons dans le voisinage, on peut plutôt parler de prix qui sont imposés au Québec tout entier par le pouvoir d'achat des acheteurs marginaux. En d'autres mots, **les seuls ménages qui sont en moyens d'acheter une maison sont ceux qui fixent les prix pour l'ensemble de la population**. À travers ce mécanisme, les prix en habitation ont pu prendre une trajectoire divergente de celle des revenus des ménages au point où notre ratio prix-revenus est maintenant parmi les pires au monde entier.

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



Le découplage des prix et des revenus est un phénomène qui précède la pandémie. Le recul du pouvoir d'achat est plus marqué à partir de 2009.

Source : Better Dwelling, 2021.



QUI SONT LES ACHETEURS MARGINAUX ?

En constatant le recul généralisé du pouvoir d'achat par rapport aux prix en immobilier, on peut se demander pourquoi on laisse les acheteurs marginaux influencer le marché au point où plus personne n'imagine un jour accéder à la propriété. Or, les acheteurs marginaux ne sont pas un groupe monolithique ou même particulièrement riches en termes de revenus !

Comment est-ce possible ? D'abord, comme **les unités sont payées par des ménages et non des individus**, le pouvoir d'achat nécessaire pour devenir un acheteur marginal **n'est pas strictement une fonction des revenus moyens des personnes sur le territoire** (Von Bergmann et Lauster, 2023). Pour prendre un exemple classique, quatre étudiants travaillant au salaire minimum seront

plus en moyens pour accéder à une grande unité à quatre chambres qu'un ménage au revenu médian composé de deux parents et trois enfants.

Puis, en plus de la composition des ménages, la liquidité de ces derniers est plus déterminante que leurs revenus totaux. Dans beaucoup de cas, c'est **la richesse accumulée par la possession d'un bien résidentiel** qui permet aux ménages d'acquérir une nouvelle unité. En effet, si on est déjà propriétaire depuis plusieurs années, la hausse des prix se traduit par un gain en liquidités important au moment de la vente. C'est la raison pour laquelle on peut observer que des ménages ayant un revenu total combiné de 60 000 \$ peuvent se permettre d'acheter des maisons à 1 000 000 \$.

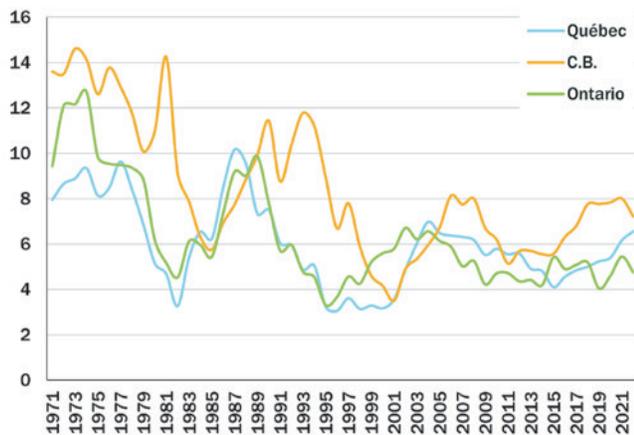
CONSTAT

5

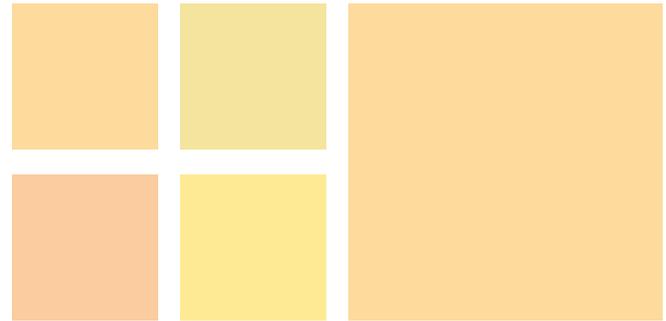
LA MONTÉE DES PRIX DÉCOURAGE LA CONSTRUCTION

Selon la logique conventionnelle des marchés, une hausse des prix en immobilier devrait mener à une hausse de l'activité en construction neuve. Toutefois, il y a manifestement une faille dans la théorie, puisqu'en dépit des hausses vertigineuses des dernières années, la livraison d'unités neuves se fait au compte-goutte. Pourquoi ?

NOUVELLES UNITÉS (COMPLÉTÉES) PAR 1000 HABITANTS, QUÉBEC, COLOMBIE-BRITANNIQUE ET ONTARIO, 1971-2021



Source : Canada. StatCan., 2023.



Les particularités des marchés immobiliers sont déterminantes pour expliquer le déraillement. Dans la plupart des industries, une augmentation de la demande qui fait augmenter les prix est un signal aux producteurs de biens et services qu'ils doivent augmenter leur offre. Mais en habitation, l'augmentation de la demande peut mener à une surenchère non pas pour un bien ou un service, mais pour une localisation. **La distinction est d'importance capitale, parce que les propriétaires de ces localisations, les propriétaires fonciers, ne sont pas nécessairement des constructeurs.** Dans la majorité des cas, ils ne disposent ni des moyens ni de l'expertise requise pour augmenter la quantité ou la qualité de services en habitation qui sont disponibles pour les consommateurs. Il faut donc que les constructeurs fassent l'acquisition de terrains pour y développer de nouvelles unités.

Malgré une progression explosive des prix, les différents marchés immobiliers du Canada ont sous-produit en matière de livraison d'unités neuves entre 1996 et 2021, par rapport à la période de 1971 à 1995.



LE CERCLE VICIEUX

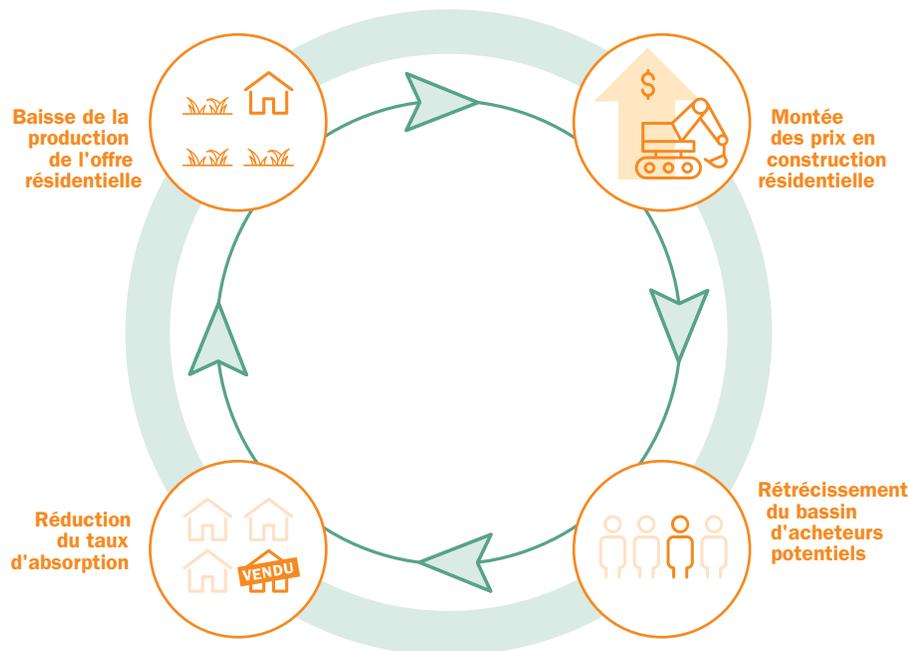
C'est ici qu'apparaissent les contours d'un cercle vicieux. Puisque la valeur accordée à un terrain par la surenchère contamine tous les terrains à valeur comparable, **le coût d'une construction neuve sur un terrain en particulier est toujours environ équivalent au prix moyen des maisons voisines déjà construites.** Par exemple, si les maisons à un endroit se vendent en moyenne 1 000 000 \$, tous les terrains avoisinants où le zonage permet de construire des maisons comparables auront un prix de vente d'environ 1 000 000 \$, moins les coûts de construction. La terre n'a aucune valeur sauf celle qui lui est conférée par les conditions de marché, et son prix est donc infiniment dynamique et réactif. Concrètement, le serpent se mange la queue : **plus les maisons existantes coûtent cher à un endroit, plus la construction neuve coûte cher à cet endroit.**

Que la construction coûte cher ne veut pas dire, en soi, qu'elle n'aura pas lieu. Après tout, même avec la hausse fulgurante des coûts de construction, les mises en chantier ne sont pas tombées à zéro. Ce qui finit par se construire, toutefois, ce n'est pas un reflet de ce que la population en général souhaite... mais plutôt les préférences des ménages assez fortunés pour assumer pleinement les coûts de construction.

Fonctionnellement, les ménages intéressés par l'acquisition d'une unité forment un bassin d'acheteurs potentiels. La taille de ce bassin est directement proportionnelle au coût des unités neuves : on peut trouver une poignée d'acheteurs intéressés quand les condos sont mis en vente pour 500 000 \$, et on peut trouver des masses d'acheteurs intéressés quand les maisons coûtent 250 000 \$. Conséquemment, quand les coûts de construction montent, la construction ralentit en fonction des prévisions de vente. **Aucun promoteur ne veut construire une unité qu'il ne réussira pas à vendre.**

En somme, cela veut dire que ce n'est pas le profit par unité qui dicte le rythme de construction, mais bien la certitude que les unités construites seront vendues. La hausse de prix subie par le Québec entraîne donc un ralentissement de la construction neuve au fur et à mesure qu'elle réduit le bassin d'acheteurs aux ménages les plus fortunés de toute la population. **Au bout du cercle vicieux, ce ralentissement de la construction a comme conséquence de rendre les maisons déjà construites encore plus rares par rapport à la demande, et de continuer à faire augmenter les valeurs foncières.**

LE CERCLE VICIEUX DE LA MONTÉE DES PRIX EN CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE



Source : Vivre en Ville.

Plutôt que mener à un boum de construction, la hausse de valeur du stock immobilier mène à une hausse des coûts de construction, qui provoque un cercle vicieux attaquant directement la cadence de mises en chantier.



CONSTAT

6

TOUT LE MONDE PAIE LA FACTURE DE LA CRISE

Le dernier paradoxe de la crise, c'est qu'en dépit de toute la richesse provoquée par l'explosion des valeurs foncières, nous sommes plus mal en point que nous l'avons été depuis longtemps en matière d'habitation. Puisque la consommation des services en habitation est une dépense obligatoire, et que la progression des prix n'a plus rien à voir avec celle du revenu des ménages, **nous subissons un appauvrissement collectif.**

La pleine mesure de ce ressac n'est pas nécessairement apparente pour tout le monde au même moment. Si on a terminé de payer son hypothèque, ou si on occupe un appartement dont le loyer n'a pas été augmenté au-delà des recommandations du Tribunal administratif du logement depuis plusieurs années, alors on peut habiter confortablement sans avoir l'impression de surpayer. **Il y a toutefois une ombre grandissante au tableau : le prochain déménagement.**

Ce n'est pas un hasard que les Québécoises et les Québécois déménagent de moins en moins. Pour pratiquement tout le monde, changer d'adresse constitue une mauvaise affaire, un recul du rapport qualité-prix du service consommé. C'est parce que, même si on vient de vendre une maison à un prix exorbitant, on n'a pas le choix de payer le gros prix pour se reloger. **Le fait d'être particulièrement en moyens ne fait de nous qu'un acheteur marginal de plus**, et la concurrence pour un stock limité nous engagera à dépenser une fortune pour une unité qui aurait pu être construite et vendue pour une fraction du prix, il y a à peine 10 ans.

Cela dit, le fait d'être propriétaire confère un avantage indéniable. **Les ménages qui ne peuvent pas financer leur consommation de services à travers la prise de valeur d'un bien immobilier subissent de plein fouet la déconnexion entre les revenus et les prix.** Pour les ménages locataires, non seulement la qualité de services consommés est en chute libre par rapport au prix demandé, mais l'explosion de la valeur des unités qu'ils occupent les rend aussi de plus en plus vulnérables à une éviction, une reprise de logement ou une hausse de loyer faramineuse et difficilement négociable.

NOMBRE DE PERSONNES ET PROPORTION DE LA POPULATION QUÉBÉCOISE AYANT DÉMÉNAGÉ

ANNÉE	NOMBRE DE PERSONNES	% DE LA POPULATION
2001-2002	944 600	12,9
2002-2003	903 900	12,3
2003-2004	954 800	12,9
2004-2005	913 400	12,2
2005-2006	958 300	12,7
2006-2007	900 900	11,9
2007-2008	888 400	11,6
2008-2009	902 100	11,7
2009-2010	925 100	12,0
2010-2011	905 100	11,6
2011-2012	913 900	11,6
2012-2013	864 500	10,9
2013-2014	860 400	10,8
2014-2015	862 600	10,8
2015-2016	870 000	10,8
2016-2017	894 700	11,0
2017-2018	860 100	10,6
2018-2019	841 000	10,3
2019-2020	782 100	9,5
2020-2021	869 900	10,5
2021-2022	762 100	9,2
2022-2023	665 000	7,9
2023-2024	669 900	7,9

Source : Cortellino, F. d'après l'Institut de la Statistique du Québec, 2025.

Le nombre de personnes qui déménagent chaque année est en décroissance marquée. Bien que la population du Québec ait rapidement augmenté au cours des 20 dernières années, près de 200 000 personnes de moins ont changé de code postal en 2023 par rapport à 2002.



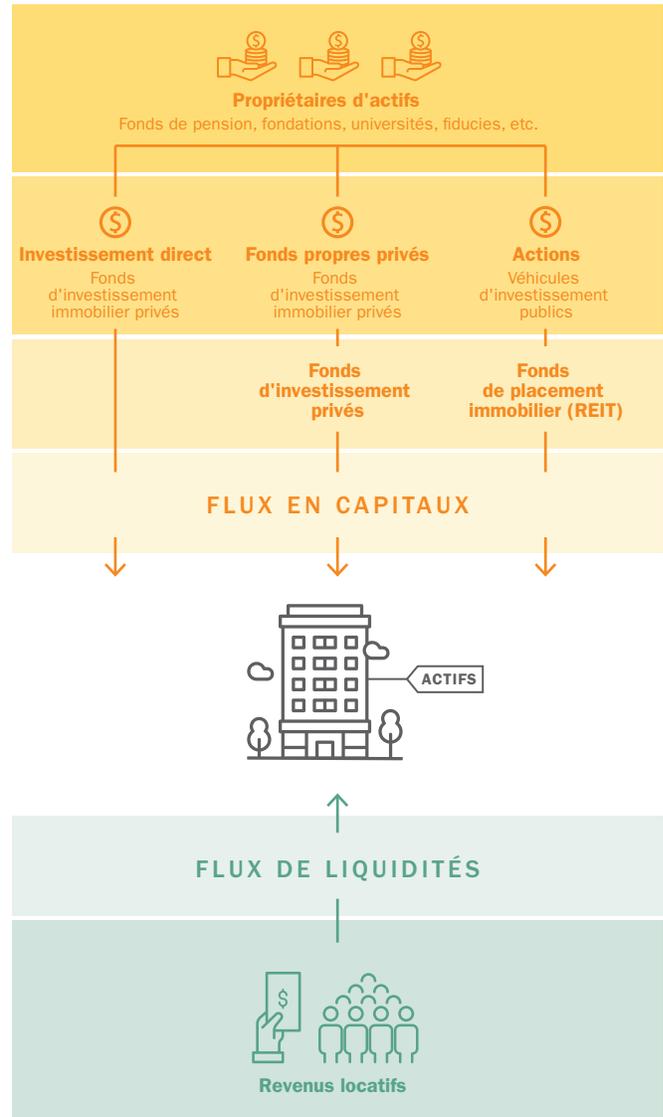
LA GRANDE DÉPOSSESSION

À terme, les prix atteindront des seuils où seulement une proportion minuscule des ménages pourront envisager d'accéder à la propriété. Cette calcification du marché qui découle de prix que plus personne ne peut se permettre est un **moteur de dépossession territoriale**. En conditionnant l'accès au territoire à la capacité de payer, il nous glisse entre les doigts. Qui sera là pour le saisir, et à quel prix nous sera-t-il revendu ?

Le stock immobilier est en voie de se transformer en aspirateur à richesses, qui videra les poches de tout le Québec en gobant des sommes toujours plus grandes sous la forme de loyers. Il n'y a aucune honte à être locataire, mais si toute la population est forcée de l'être, c'est un signe qu'elle n'est plus en mesure de se livrer soi-même un service d'habitation. Or, comme habiter, c'est consommer, **il est impératif qu'il soit possible de choisir les services que nous consommons**. Sans opportunité de demander mieux, de choisir pour soi-même où et comment on souhaite vivre, nous perdons notre liberté, notre dignité, notre potentiel. Voilà ce que nous coûte la crise, et tout le monde finira par payer la facture.



LA VALEURS DES ACTIFS IMMOBILIERS



Source: Vivre en Ville d'après SHARE, 2021.

La valeur d'actifs immobiliers est établie en fonction de ses revenus d'exploitation, donc des loyers qu'on peut y récolter. Au fur et à mesure que les loyers explosent, entraînant un ralentissement de la construction neuve, la valeur des actifs atteint des sommets où la population ne peut plus en prendre possession, et est donc contrainte à consommer des services limités plutôt que de se les livrer à elle-même.



SYNTHÈSE : À QUOI RESSEMBLE L'ABORDABILITÉ DURABLE ?

En additionnant ces constats, nous pouvons définir et comprendre les contours et les rouages d'une crise. Habiter, c'est consommer un service dont la valeur marchande est établie en majeure partie par la concurrence entre acheteurs, ce qui peut mener à un cercle vicieux dans lequel de moins en moins d'unités sont convoitées par un nombre grandissant de ménages, jusqu'à ce que toute la population soit prisonnière de maisons qui coûtent trop cher, mais qu'on ne peut pas quitter. Si on ne souhaite pas cette finalité, **il faut imaginer à quoi ressemblerait l'alternative, un système résidentiel qui serait au service de la liberté et de la dignité de la population.**

Comme le moteur de la crise est la hausse des prix, la porte de sortie est évidemment la baisse des prix. Mais comme c'est toute la population qui doit se loger, ce n'est pas suffisant de chercher à plafonner certains prix, de tenter de fixer un plafond de loyer seulement pour une partie du parc résidentiel. Après tout, les prix peu élevés ont la particularité d'attirer un plus grand bassin d'acheteurs, avec toute la concurrence que ça occasionne.

La rigueur impose de changer d'échelle. Plutôt qu'une caractéristique réductible à une seule unité, **l'abordabilité est une caractéristique de marché : une qualité des milieux de vie dans lesquels toute la population, sans égard au niveau de revenu, est en mesure de se loger dignement et librement.** Concrètement, on voit le marché progresser vers l'abordabilité résidentielle quand le pouvoir d'achat croît plus rapidement que le prix des services en habitation, et on atteint l'abordabilité quand chaque ménage, peu importe son niveau de revenu, trouve facilement des options convenables à ses besoins particuliers au sein d'un même milieu. **C'est la seule forme d'abordabilité qui soit réellement durable.**

EN ATTENDANT LA SORTIE DE CRISE

Influencer les prix à l'échelle de tout un marché demande des mesures transformatrices. Entre maintenant et le moment où nous aurons créé un contexte d'abordabilité au bénéfice de toute la population, les ménages les moins fortunés sont particulièrement malmenés par la crise.

Ne nous privons pas d'agir en attendant les changements structurants. **Il faut impérativement subventionner le logement communautaire et social pour protéger les plus vulnérables de la misère résidentielle et de l'itinérance.** Cela dit, ce serait faire fausse route de tenter de régler nos problèmes en tentant de loger certains ménages à bas prix, et de laisser le reste de la population aux lions. En premier lieu, les personnes qui ne disposent que de peu de moyens pour se loger méritent aussi

de choisir où et comment elles souhaitent habiter, et les contraindre à un stock subventionné les prive de cette liberté. En deuxième lieu, le besoin en abordabilité n'est pas réservé aux démunis. Personne ne souhaite payer cher pour se loger, puisqu'il s'agit d'une dépense obligée. Dans ces circonstances, il n'y a pas de façon de déterminer qui mérite une unité bon marché, et nous proposons donc d'arrêter de chercher. **Le besoin en abordabilité de la population est fonctionnellement infini, et tout le monde, sans exception, sans discrimination, mérite un logement abordable.**



TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR SUR LA DURABILITÉ EN HABITATION

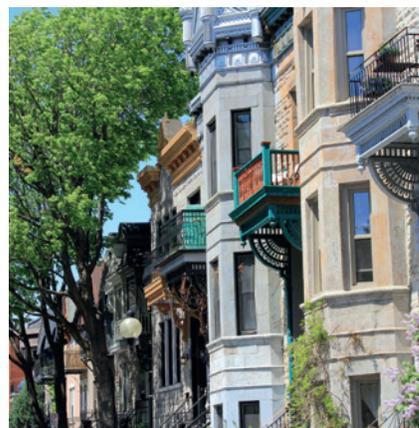
Nos politiques climatiques sont des politiques d'habitation. C'est pour résider en sécurité que nous voulons sauvegarder le climat.

Qui n'aime pas les choses durables ?

C'est généralement de bon augure quand l'objet que l'on saisit en magasin est étiqueté comme étant durable, de quelque façon que ce soit. Peu importe la valeur réelle de termes comme « fabriqué à partir de matériaux recyclés », « conçu localement » ou « carboneutre », les biens et services qui nous sont vendus misent sur l'argument de la durabilité comme un gage de qualité. Ça ne serait pas aussi prévalent si ça ne fonctionnait pas, ce qui laisse croire qu'**auprès d'une bonne partie de la population, la durabilité a la cote.**

Mais malgré l'affection que nous portons à ce qui s'annonce comme durable, une forme pourtant essentielle de durabilité semble négligée : celle des bâtiments que nous habitons et, plus largement, des milieux de vie qu'ils constituent. Comment étendre notre recherche de durabilité aux espaces dans lesquels nous vivons ?

Le défi devant nous est celui d'aller au-delà des évidences, et de **s'obliger à considérer à la fois le « cycle de vie » et les différentes échelles territoriales.** Ce n'est pas difficile de s'imaginer que le bois est un matériau plus écologique que le ciment, mais une maison faite de bois est-elle nécessairement plus durable qu'un immeuble en béton ? La durabilité n'est pas réductible à un seul élément, un seul bâtiment, ou un seul terrain. **Il s'agit plutôt d'une caractéristique systémique** : on reconnaît la durabilité dans un système où les composantes et dynamiques sont en mesure de s'adapter, traverser les chocs, et évidemment durer.



Nous avons tout à gagner d'élargir notre conception de la durabilité pour nous permettre de relever les défis sociaux et climatiques qui se dressent devant nous. Pour aller au-delà des idées reçues, nous proposons une série de constats originaux pour établir **tout ce que vous devez savoir sur la durabilité en habitation.** Ce cadre théorique nous permettra de réaliser des progrès concrets et durables vers une sortie de crise.

CONSTAT

1

NOTRE SÉCURITÉ EXIGE UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ

Pour bien réfléchir à la durabilité, on doit d'abord reconnaître qu'il s'agit avant tout d'une question d'échelle. Aussi durables soient-ils, les objets autour de nous sont dépendants de la stabilité de leur environnement. Ce n'est pas difficile de s'en convaincre : au cours des dernières années, les événements climatiques extrêmes ont démontré hors de tout doute que **la durabilité déclarée des éléments de notre cadre bâti ne les met pas à l'abri d'échecs et de défaillances catastrophiques.** Une maison a beau être à basse consommation énergétique, une voiture a beau être électrique, un légume a beau être bio, **tout ça n'a plus de sens lorsqu'une inondation l'emporte.**

Un environnement protégé est la pierre d'assise de tout milieu de vie sûr. Transformer le système d'habitation ne sert à rien si nous ne nous assurons pas, en même temps, que nous pourrions vivre au sein d'écosystèmes résilients, dans un climat aussi stable que possible.



LE TERRAIN QU'ON PERD

Les menaces qui pèsent sur l'environnement ne sont pas qu'une question de bouleversements climatiques à l'échelle mondiale. Nos milieux de vie sont déjà exposés à des ravages environnementaux, et on perd de plus en plus de terrain.

Le danger est immédiat. Selon le Bureau d'assurance du Canada, les pertes assurables pour l'année 2024 ont atteint un sommet inégalé de 8,55 milliards de dollars, un bond de plus de deux milliards par rapport au record précédent. Qui plus est, les années 2022 à 2024 sont toutes trois dans le top 5 des années les plus coûteuses en matière de dégâts occasionnés par les événements météorologiques violents (BAC, 2025). Sans efforts conséquents pour adapter nos milieux de vie et réorganiser nos activités au service de la durabilité, nous nous retrouverons devant un gouffre infranchissable... et grandissant.

LES ANNÉES LES PLUS COÛTEUSES EN TERME DE PERTES LIÉES AUX ÉVÉNEMENTS MÉTÉOROLOGIQUES EXTRÊMES (DOLLARS DE 2023)

RANG	ANNÉE	PERTE TOTALE (MILLIARDS DE DOLLARS)	ÉVÉNEMENTS MÉTÉOROLOGIQUES VIOLENTS NOTABLES
1	2024	8,55	Tempête de grêle à Calgary, incendie de forêt à Jasper, vestiges de l'ouragan Debby, inondations dans la région du Grand Toronto (RGT)
2	2016	6,20	Incendies à Fort McMurray, Alberta
3	2013	4,03	Inondations en Alberta, inondations dans la région du Grand Toronto, tempête de verglas dans la région du Grand Toronto
4	2022	3,61	Événements multiples
5	2023	3,61	Inondations en Nouvelle-Écosse, incendies de forêt dans la région de l'Okanagan et du Shuswap (C.-B.)
6	1998	2,94	Tempête de verglas au Québec
7	2021	2,56	Tempête de grêle à Calgary, inondations en Colombie-Britannique
8	2020	2,52	Inondations à Fort McMurray, tempête de grêle à Calgary
9	2018	2,49	Événements multiples : Tempêtes de pluie et de vent en Ontario et au Québec
10	2011	2,05	Incendie et tempête de vent à Slave Lake, Alberta

Source : BAC, 2025.



CONSTAT

2

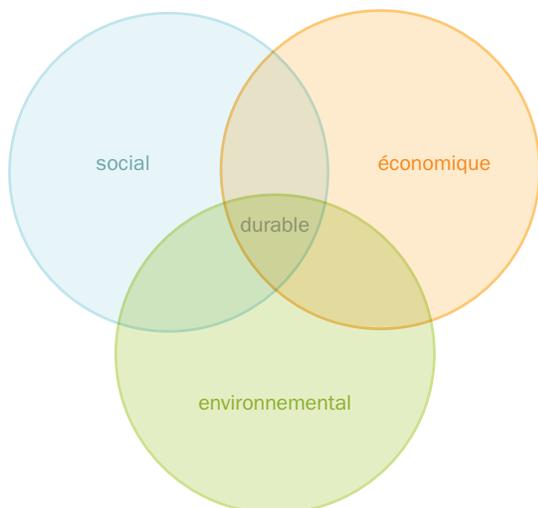
LE DÉVELOPPEMENT DURABLE PROTÈGE L'HUMANITÉ, PAS LA PLANÈTE

Mais la présence d'un environnement protégé est-elle, en soi, une condition suffisante pour dire qu'il y a là un milieu de vie durable ? Sans ambiguïté, la réponse est « non ». En tant que société humaine, l'intérêt de se doter de politiques en durabilité est forcément pour assurer le maintien et l'épanouissement des activités humaines contemporaines. Si l'objectif était de libérer la planète du poids de notre présence, nos politiques viseraient la fin de la société humaine. **La cohérence exige que nous conjugions environnement et humanité quand on réfléchit à la durabilité.**

Cette observation n'est pas récente. Le besoin de concevoir la durabilité en prenant en compte les besoins et limites de plusieurs éléments complémentaires est au cœur de la définition historique du développement durable. Pour nos desseins, il s'agit d'un bon point de départ.

Avant de revenir à l'habitation, faisons un petit détour sur ce concept. La représentation historique du développement durable a la qualité de représenter clairement que **la durabilité se situe à l'intersection de plusieurs composantes essentielles aux sociétés humaines.** À elles seules, aucune des trois sphères ne suffit à soutenir le développement d'un milieu de vie durable.

LA REPRÉSENTATION HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



Source: Vivre en Ville, d'après Purvis et collab., 2018.

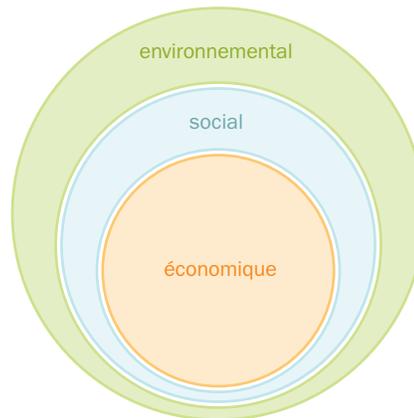
Le « durable » apparaît à l'intersection des sphères de l'environnement, du social et de l'économique.



En effet, ce qui caractérise les milieux de vie durables, c'est la présence de systèmes sociaux et économiques qui, en complément avec un environnement en santé, soutiennent une activité humaine remplie de sens et de potentiel. **Cela permet aux personnes qui y vivent de profiter pleinement de leur liberté et de leur dignité, tout en respectant les limites des écosystèmes fondamentaux.**

Avec le temps, notre représentation du développement durable a évolué pour mieux prendre en compte ces limites environnementales qui conditionnent la capacité des humains à développer des sociétés viables. Les représentations plus récentes mettent en évidence le fait que **c'est la présence d'un environnement sain qui permet à une société de mener des activités économiques** – et pas l'inverse.

LA REPRÉSENTATION ACTUELLE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE



Source: Vivre en Ville, d'après Future Fit Foundation, 2019.

La hiérarchisation des différents éléments de la durabilité permet de reconnaître que toutes les activités sociales et économiques d'une société sont assujetties à son environnement. Les efforts pour améliorer notre économie et notre société sont aussi des efforts pour les recontextualiser au centre d'écosystèmes dont elles sont dépendantes.



CONSTAT

3

UN SYSTÈME D'HABITATION DURABLE ÉVITE LES DÉFICITS

Il est pratiquement impossible de pérenniser un système qui présente des déficits structurels, parce que tous les efforts qu'on y investit seront défaits par ces fuites et ces défauts. Pour améliorer notre environnement, notre société et notre économie, il faut d'abord cesser de les dilapider!

Or, le système d'habitation est plein de brèches qui laissent échapper des ressources essentielles.

LES DÉFICITS DU SYSTÈME D'HABITATION : PAS SEULEMENT UNE QUESTION D'ARGENT

Réduire l'ensemble de nos milieux de vie à des dollars, des mesures et des calculs, c'est évidemment un exercice imparfait, car ils ne peuvent être mis sur le même plan. Toutefois, il s'agit d'un outil essentiel pour comprendre où nous en sommes, le terrain qu'on perd et le manque à gagner. **On ne peut pas améliorer ce qu'on ne mesure pas.** C'est pour cette raison qu'il faut réfléchir à quoi ressemblent nos déficits environnementaux, économiques, et sociaux.

DÉFICIT ENVIRONNEMENTAL

Si notre façon d'habiter le territoire engouffre des ressources naturelles non renouvelables, il va de soi que nous allons finir par en manquer. Comme l'environnement est la fondation d'une société, cette limite est la plus absolue de toutes. **Tout recul des écosystèmes fragilise la pérennité de nos milieux de vie.**

DÉFICIT ÉCONOMIQUE

Notre système d'habitation et les milieux de vie qu'il compose ne peuvent pas être durables si leur entretien coûte plus cher que les richesses qu'ils génèrent. L'équilibre entre les revenus et les dépenses doit toutefois

se faire à une échelle supralocale, puisque l'occupation du territoire place certains milieux face à des déficits endémiques, comme le coût des infrastructures routières qui desservent des petites collectivités éloignées. **La durabilité d'une société ne se résume pas à l'auto-suffisance de chacune de ses composantes, il s'agit d'un exercice de solidarité et de partage.**

DÉFICIT SOCIAL

Le milieu de vie n'en est pas un s'il n'y a pas de vie. Si l'endroit où nous habitons n'est pas en mesure de générer et régénérer des activités humaines comme la culture et de l'emploi, **il présente un déficit social.** Si ces mêmes activités ne sont pas accessibles pour l'ensemble de la population, le déficit est exacerbé. **La durabilité du milieu de vie est une fonction du sens que les gens qui y habitent créent et partagent entre eux.**

CONSTAT

4

LA DURABILITÉ PASSE PAR LA SOBRIÉTÉ TERRITORIALE

Notre maison commune, le territoire, n'est pas extensible. En plus de nous y loger, nous devons y produire de quoi nous nourrir et y préserver la fonctionnalité des écosystèmes, sous peine de nous précipiter dans le désastre. Mais notre consommation d'espace coûte cher, sous plusieurs autres aspects.

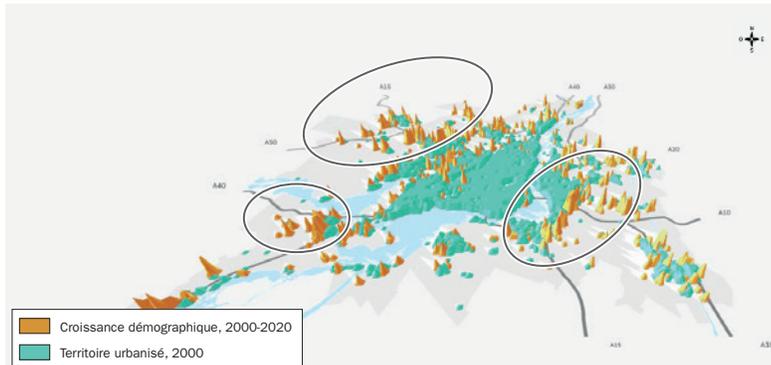


Rien n'est plus coûteux pour nos sociétés que l'étalement de nos milieux de vie. Bien qu'il s'agisse d'un problème connu, nous ne réalisons pas toujours à quel point **l'étalement est une machine à déficits.** On a beau chercher des façons de garder le paquebot à flot, on a beau adopter des mesures superficiellement vertes, on a beau électrifier chaque voiture qui roule sur nos routes, rien n'y fait.

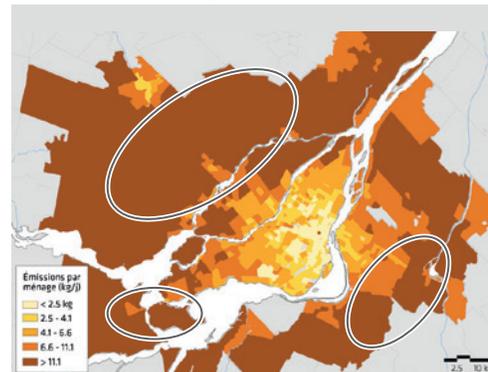


CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉMISSIONS EN TRANSPORT DES MÉNAGES À MONTRÉAL (2000-2020)

Croissance démographique



Émissions des ménages



Source : Shiab et Bouchard, 2022 ; Vivre en Ville d'après M. Hatzopoulou dans Québec. ASSSM, 2014.

Une bonne partie de la croissance démographique au Québec a lieu dans les territoires où le mode de vie est seulement possible à crédit.

L'étalement urbain est la conséquence de multiples facteurs urbanistiques, culturels et économiques. On ne peut pas faire peser sur les ménages la responsabilité de mettre fin à un système qui perdure depuis des décennies, et ce n'est donc pas à leur pied que nous déposons un constat d'échec. Mais il faut néanmoins le constater : **nous créons collectivement de la capacité résidentielle aux endroits où le simple fait d'habiter occasionne des déficits sociaux, économiques et environnementaux.**

Cette observation mène à une autre. **Le chemin vers la durabilité passe nécessairement par une sobriété territoriale et une utilisation optimale du foncier.** De surcroît, un aménagement optimisé de notre espace repose sur deux piliers parallèles et complémentaires : le développement d'un nouveau cadre bâti durable, et l'amélioration du bâti dont nous héritons.

RÉNOVER ET BÂTIR MIEUX, UNE OBLIGATION COLLECTIVE

En matière de durabilité en immobilier, un débat refait souvent surface : devrait-on prioriser la construction neuve de qualité, ou requalifier et rénover les bâtiments existants ? Mais plutôt que de nous aider à prendre de meilleures décisions, cette opposition peut nous enfermer dans un faux dilemme. Il faut bien sûr faire les deux. Cela dit, bien que des synergies et des apprentissages communs existent, **la construction neuve et la rénovation du cadre bâti vieillissant ne présentent pas les mêmes enjeux.** Il faut donc les traiter séparément. Pour ce qui est de la construction neuve, l'avenir est prometteur, car construire durablement, c'est plus facile à partir d'une page blanche. **Sans les contraintes que peut imposer la transformation de l'existant, la construction neuve peut viser l'exemplarité à tous les égards : localisation, performance environnementale, résilience climatique, et cetera.** D'ailleurs, contrairement aux idées reçues, durabilité et abordabilité ne sont pas incompatibles. Par exemple, à Toronto, l'implantation du Toronto Green Standard n'a pas entraîné de ralentissement dans les mises en chantier résidentielles (Wiseman, 2024). En Colombie-Britannique, une étude a comparé les coûts de construction de bâtiments neufs aux coûts moyens de construction, et la conclusion est sans équivoque : il n'existe aucune corrélation claire entre coût et performance

énergétique (BC Housing, 2024). Faire ces efforts pour bien construire est absolument nécessaire, puisque la construction neuve d'aujourd'hui est évidemment le stock vieillissant de demain. **Il sera beaucoup plus fastidieux et coûteux de corriger nos erreurs plus tard que d'éviter de les faire maintenant.**

Réparer les erreurs du passé est justement l'essentiel du travail requis pour pérenniser le stock immobilier déjà construit... et déjà déficitaire. Mais constater ce manque à gagner ne nous indique pas toujours la marche à suivre : **chaque bâtiment est une boîte à surprise, avec des besoins propres et des contraintes imprévisibles.** Cela dit, relever ces défis nous enrichira au-delà de ce que nous coûtera de mener un grand chantier de mise à niveau : moins de consommation d'énergies fossiles, moins de matériaux neufs nécessaires et moins de déchets produits (Écobâtiment, 2024). La rénovation énergétique, l'adaptation aux nouvelles réalités climatiques et la requalification des bâtiments existants sous-utilisés sont à la fois une façon de colmater les brèches et de retisser nos milieux de vie en valorisant des immeubles qui étaient jadis bien intégrés dans les cœurs des villes et villages.



CONSTAT

5

TOUT EST UNE QUESTION D'ÉNERGIE

Si la sobriété foncière porte tant de promesses, c'est parce qu'elle s'attaque directement à l'une des principales failles qui compromettent la santé de l'environnement, de la société et de l'économie : la consommation, toujours plus grande, d'énergie – qu'elle soit de source fossile ou renouvelable.

Toutes les activités qui nous permettent de vivre et de nous épanouir sont, d'une façon ou d'une autre, consommatrices d'énergie. Ça prend de l'énergie pour faire pousser les aliments que l'on mange, pour chauffer et éclairer nos maisons, pour nous mener au bureau et au restaurant, pour fabriquer et transporter du ciment, et pour l'utiliser afin de construire les routes et les immeubles. Le développement des sociétés modernes a été accéléré par 200 ans d'exploitation des énergies fossiles et en est encore fortement dépendant. **C'est le cas même au Québec, où la moitié de l'énergie consommée est de source fossile et majoritairement importée d'Amérique du Nord.** La pérennité de notre société dépend de sources d'énergie qui seront en mesure de soutenir nos activités sans générer de déficits structurels.

Si la production, le transport et l'utilisation d'énergie participent à la destruction de l'environnement ou peinent à fournir l'énergie nécessaire à nos activités sociales et économiques, cela peut être pour deux raisons à la fois. Il est vrai que le recours aux énergies non renouvelables et émettrices de gaz à effet de serre (GES) attaque directement notre environnement, et qu'il faut les substituer par des énergies plus propres. Mais il est aussi vrai que dans le grand ordre des choses, **on consomme tout simplement trop d'énergie.** Sans s'intéresser à la dépense totale énergétique, nos efforts de production d'énergie renouvelable ne suffiront pas à remplacer les combustibles fossiles ni à colmater les autres brèches qui creusent nos déficits.

Il est important de clarifier que l'appel à la réduction de la demande en énergie n'en est pas un à réduire nos activités de production, nos temps de loisir ou notre qualité de vie en général. **Le problème le plus criant de notre surconsommation d'énergie n'est pas la quantité d'activités humaines qu'elle soutient, mais bien son gaspillage et son utilisation inefficace.**

JETER L'ÉNERGIE PAR LES FENÊTRES

Dans un endroit où les températures hivernales peuvent carrément tuer, on ne se posera pas de question sur la nécessité de chauffer nos immeubles. Ce qui demeure un enjeu, c'est à quel point nos bâtiments eux-mêmes sont mal isolés et nos plinthes électriques sont inefficaces.

Cet état de fait est la conséquence d'une richesse dont nous n'estimons pas la réelle valeur. Le Québec produit une quantité monstre d'énergie renouvelable, commercialisée pour ses clients résidentiels, à un coût inférieur par rapport à ce qu'Hydro-Québec établit comme coût de production. Comme cette électricité était abondante, nous n'avons pas cherché à en réduire la consommation, en présumant que nous n'en manquerions jamais. Depuis l'annonce de la fin des surplus en électricité en 2021, le plan d'action 2035 d'Hydro-Québec évoque des besoins supplémentaires en électricité de 60 TWh d'ici 2035. Or, avec des mesures relativement simples d'isolation et d'étanchéification, **nous pourrions récupérer 11 à 15 TWh seulement dans nos bâtiments résidentiels** (APCHQ, 2023). Cela représente près de deux fois la production annuelle de la centrale hydroélectrique de la Romaine. Voici la mesure de l'énergie qu'on jette littéralement par les fenêtres !

L'utilisation optimale du foncier est étroitement liée à l'usage optimal de l'énergie. Quand les choses sont proches les unes des autres, on dépense moins d'énergie pour se déplacer entre elles. Quand les immeubles sont collés les uns aux autres, on n'a pas à chauffer deux cloisons extérieures. Quand les bâtiments sont compacts et bien aménagés, on peut y faire plus de choses en utilisant moins de ressources matérielles et énergétiques. **En plus d'être un liant social et économique sans égal, la sobriété foncière est un frein à la dilapidation de toutes nos formes d'énergie.**



CONSTAT

6

LE STATU QUO NOUS COÛTE PLUS CHER QUE LE CHANGEMENT

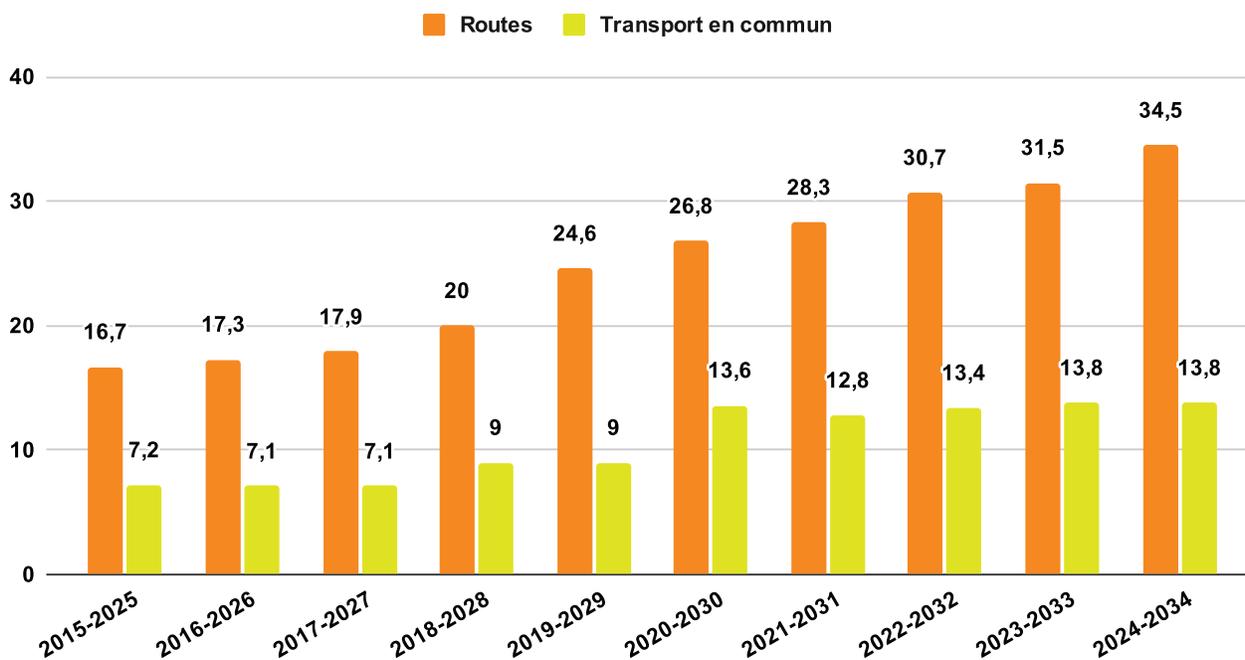


Ces différents constats dressent un portrait de la situation difficile dans laquelle nous nous trouvons, mais illustrent également notre capacité à en sortir. Nous avons la chance incroyable d'habiter dans un monde où tout n'est pas encore joué. Si le chemin dans lequel nous sommes engagés mène à un cul-de-sac, nous n'avons pas à nous y tenir. **Rien ne nous oblige à nous rendre au bout de nos échecs.** Mais pour y arriver, il faut changer de trajectoire. Cela implique de prendre à bras le corps les investissements nécessaires – en temps, en argent, en énergie, en discipline et en solidarité – et faire dévier nos systèmes de leurs inerties héritées.

L'idée d'investir, alors que nous cherchons à nous débarrasser des déficits, peut paraître contre-intuitive. N'est-ce pas, entre autres, par manque de ressources financières que nos enjeux de durabilité nous menacent? Pour surmonter ces tensions, il suffit de reconnaître que **nous dépensons déjà des sommes astronomiques pour maintenir le statu quo.** L'investissement requis pour combler le manque à gagner n'est pas dépendant de la pensée magique ou de fonds imaginaires, mais bien d'une réorganisation de nos choix individuels et collectifs. **Le chemin alternatif ne demande qu'un pas de côté.**

LE PUIS SANS FOND DES DÉPENSES EN INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

Investissements prévus au Plan québécois des infrastructures (milliards \$)



Source : Québec. Secrétariat du Conseil du trésor (2024).

Mises à rude épreuve par les changements climatiques et la croissance du parc automobile, les infrastructures routières du Québec gobent une quantité époustouflante de ressources matérielles et financières. Seulement garder les choses telles quelles nous coûte une véritable fortune.



SYNTHÈSE : À QUOI RESSEMBLE LA DURABILITÉ ABORDABLE ?

Au bout de ces constats, la feuille de route pour une sortie de crise est esquissée. Comme toute activité humaine dépend d'un environnement protégé, il est impératif de saisir l'ampleur des défis d'échelle et d'adopter une approche systémique pour y répondre. Plusieurs interventions complémentaires contribueront à créer et à pérenniser un système d'habitation durable. En concentrant notre attention sur les déficits structurels, nous voyons apparaître ses contours.

Ce système d'habitation durable optimise **l'utilisation du territoire grâce à la sobriété territoriale** et permet ainsi de préserver les écosystèmes essentiels, d'éviter l'exposition aux risques naturels et climatiques, de limiter la demande en énergie, de rentabiliser les infrastructures, de réduire les nuisances et de favoriser la santé de la population. Sa conception met à profit des stratégies passives pour économiser l'énergie. Ses matériaux et ses modes de construction sont sélectionnés à l'aide d'une approche

« cycle de vie ». Ses systèmes de gestion soutiennent l'économie des ressources. Ses bâtiments assurent le confort et la sécurité des personnes qu'ils abritent et créent des **milieux de vie de qualité qui favorisent les interactions sociales et le développement des solidarités**.

L'ampleur de ces transformations peut donner le vertige. Pour ouvrir la voie à un système d'habitation réellement durable, un choix collectif est requis pour s'engager dans une nouvelle voie. Or, nous ne pouvons pas faire l'erreur de penser que ces efforts et ces investissements sont trop coûteux pour être envisagés : sans redressement, le statu quo nous coûtera plus cher que toutes les sommes requises pour établir un système réellement durable. **Nous n'avons pas les moyens de ne pas agir. Seule la durabilité est abordable.**



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.** Et elles ne sont pas inévitables. 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 d'explorer le champ des possibles. De l'autre côté des portes qui sont aujourd'hui fermées, **un monde meilleur est au bout de nos doigts.**

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 progresse 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.**

Nous voyons déjà le sommet de la montagne. Avec des distances de marche raccourcies, des loyers moins chers, de réelles options pour assurer la mobilité résidentielle et une économie en essor, 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 un potentiel inexploré. **Qui serions-nous, avec plus de temps et plus d'argent ?** Comment nous occuperions-nous de nos enfants, des personnes âgées, 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 ?

Nous n'avons pas à répondre à ces questions au conditionnel. **Nous pouvons devenir ce que nous voulons être.**



PREMIÈRE PORTE À OUVRIR : PLANIFIER ET SOUTENIR UNE OFFRE ABONDANTE DANS LES MILIEUX DE VIE DURABLES

Le manque est à l'intersection de nos problèmes en abordabilité et en durabilité. D'une part, le stock résidentiel insuffisant force les ménages à se livrer bataille entre eux pour vivre dans des milieux de vie de qualité, ce qui a pour conséquence d'**indexer la valeur de tout le stock immobilier au pouvoir d'achat des ménages les plus fortunés**; et d'autre part, l'insuffisance des investissements et des efforts collectifs en matière de durabilité a pour conséquence d'**exposer toute la population aux risques environnementaux, sociaux et économiques** liés aux changements climatiques.

S'il n'est pas possible pour plus de ménages de s'établir dans les milieux de vie les mieux aménagés, c'est souvent uniquement en raison du **nombre total de logements qui y existent**. L'observation a l'air évidente au point d'être inutile, mais il faut le rappeler: on ne peut pas habiter sous un toit qui n'existe pas. Cela veut donc dire que pour que nous puissions loger toute la population dans des milieux de vie adéquats, **nous devons y planifier et y soutenir une offre abondante en habitation.**



LA CAPACITÉ RÉSIDENTIELLE DES MILIEUX DE VIE

En somme, il faudra construire l'espace qu'il nous manque. Dans ce chantier, comme dans les autres, des efforts importants devront être consentis pour améliorer la situation. Toutefois, contrairement à certains dossiers plus épineux, ce que nous avons à faire pour inverser les tendances lourdes de l'insuffisance et du manque est relativement évident: **choisir la transformation de nos milieux de vie pour les rendre accessibles à tous et à toutes.**

Mais en ce moment, même si nous étions sur la ligne de départ avec pelles et marteaux, deux obstacles de taille doivent d'abord être surmontés: **l'impossibilité de construire pour des raisons d'infrastructures**, et **l'impossibilité de construire pour des raisons réglementaires**. Si on ne peut alimenter une maison en eau et en énergie, on ne peut pas la rendre habitable; si on ne peut pas construire une maison parce que c'est interdit, on ne pourra pas habiter à cet endroit. D'une certaine façon, l'environnement réglementaire et la qualité des infrastructures forment le terreau dans lequel on peut **semmer l'avenir de nos collectivités**. Ensemble, ces deux limites balisent **la capacité résidentielle** de nos milieux de vie.

En dépit de l'énormité de la tâche, il y a des raisons d'être optimistes: **nous savons ce qu'il faut faire.**



PAYER NOTRE DETTE EN INFRASTRUCTURES

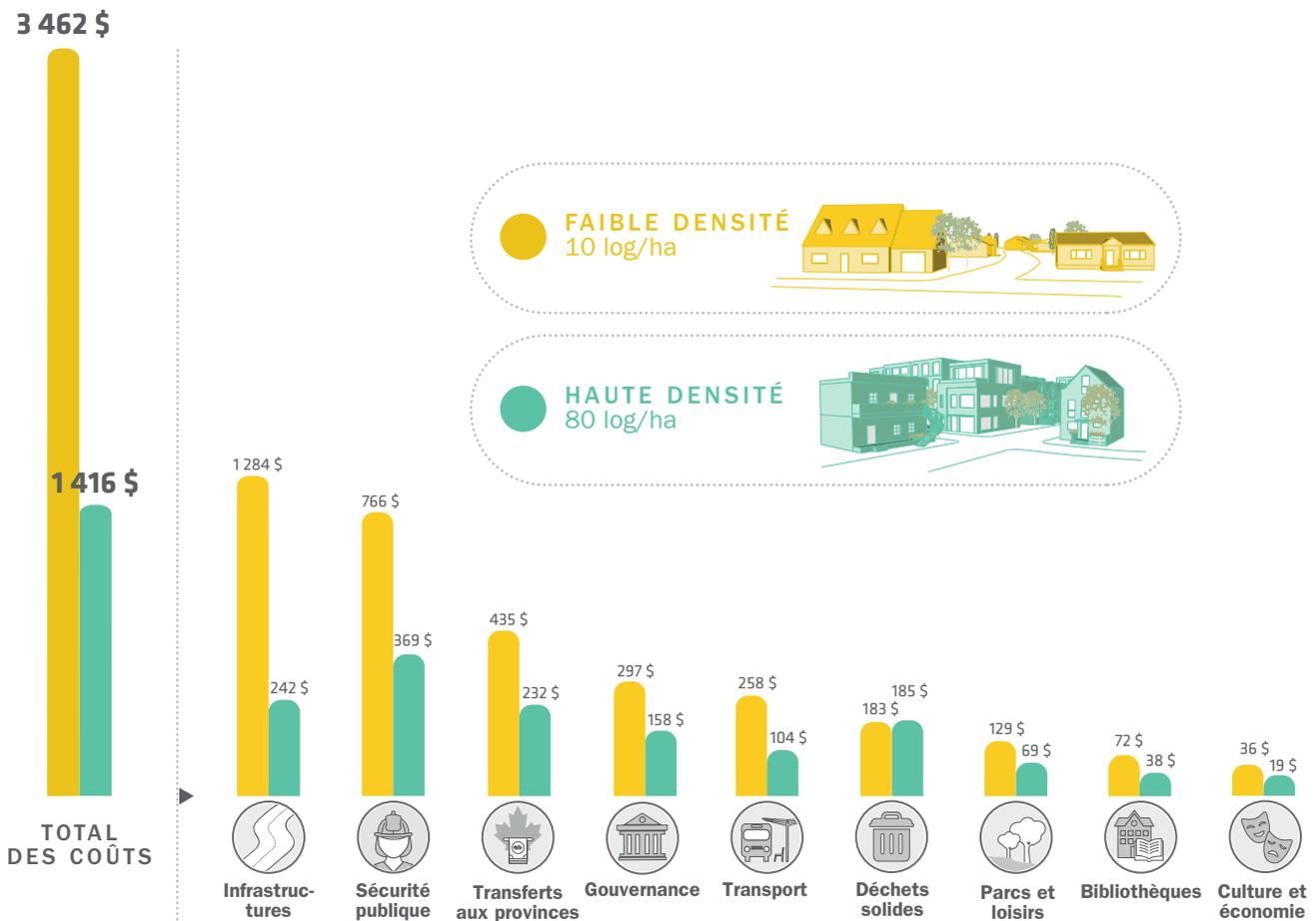
Les infrastructures qui soutiennent notre capacité à habiter nos municipalités sont souvent au point de rupture : en plus du déficit d'entretien, elles sont à capacité en matière de nouveaux branchements ou nouveaux utilisateurs. Pour les remettre à niveau et pour permettre la construction de nouveaux bâtiments, la facture s'annonce faramineuse : **des dizaines de milliards, sinon des centaines**. Les municipalités, même les plus volontaires, n'ont tout simplement pas ces moyens.

Il est donc impératif que l'argent provienne des paliers supérieurs. Or, ces sommes ne sont pas disponibles en fonds propres, ni à Ottawa ni à Québec. **La seule source de capital envisageable est la dette**. Mais plutôt que de voir ces dépenses comme un passif regrettable, nous proposons plutôt d'y voir une substitution avantageuse : **remplacer notre dette en infrastructures par une dette comptable**.

Ce ne sont pas toutes les dettes qui sont également coûteuses ou difficiles à rembourser. Par exemple, nos déficits en espaces verts, en réseau d'alimentation en eau potable, en routes, en rails et en câbles nous coûtent notre santé, notre dignité et notre liberté. Il faut reconnaître qu'entre une dette matérielle et une dette comptable, **il est beaucoup plus facile de trouver de l'argent pour rembourser nos investissements que de construire un avenir sur des fondations croulantes**.

Les intérêts que nous payons sur notre dette en infrastructures sont beaucoup plus dispendieux que ceux que nous paierons pour soutenir une offre abondante dans les milieux de vie durables. En dépit des appréhensions au sujet des dettes publiques, **il s'agit d'un passage obligé pour une sortie de crise**.

MAXIMISER LA VALEUR DES INVESTISSEMENTS EN INFRASTRUCTURES



Cette démonstration est construite sur la prémisse que les services sont distribués également sur le territoire et offrent un niveau de qualité égal. Les montants sont tirés d'une analyse produite en 2013.

Source : Vivre en Ville, d'après Smart Prosperity Institute, 2013.

Comme rapporté par le Smart Prosperity Institute, 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.

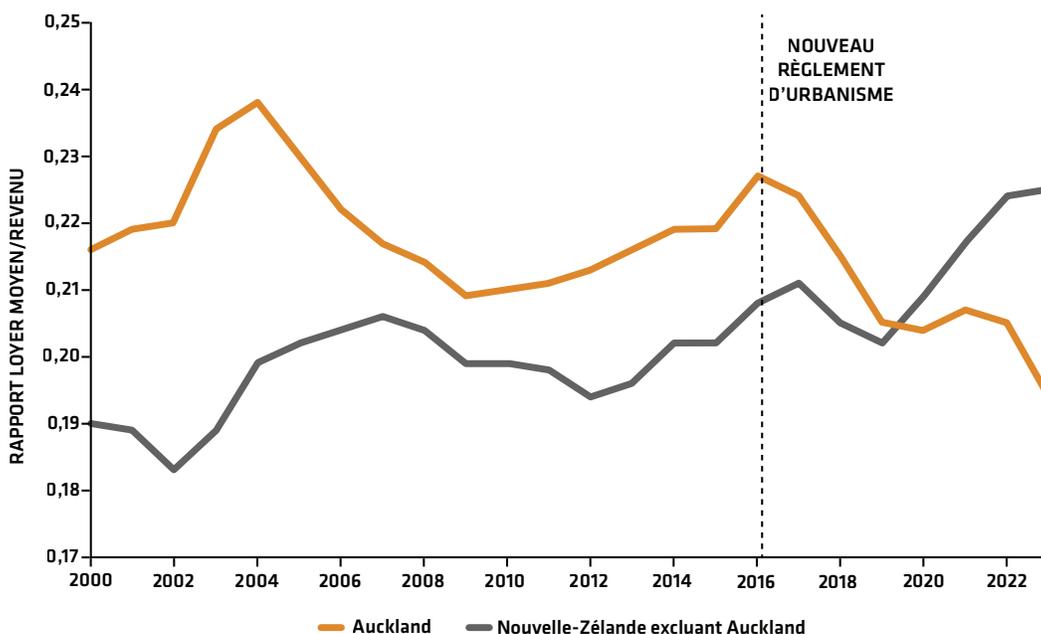


SE PERMETTRE DE VIVRE OÙ ON VEUT

Une fois les infrastructures en place, **la capacité matérielle des milieux de vie est rehaussée**. Ce sont les tuyaux et la pierre qui rendent l'habitation possible. Cela dit, même quand elle est possible, l'habitation n'est pas nécessairement permise. Si les infrastructures sont la fondation de notre stock résidentiel, notre réglementation en est le plafond. Indépendamment de l'argent disponible pour habiter à un endroit ou des branchements qui y sont possibles, **la réglementation doit d'abord le permettre**. À cet égard, la population est écrasée sous un plafond beaucoup trop bas. **Le Québec courbe l'échine pour habiter là où il le peut**, et non pas là où il le veut.

De ce côté, changer les choses est possible. Les lois et les règlements ne sont pas des limites immuables, ce sont **des outils**. En ce moment, ces outils servent à entretenir une famine résidentielle en limitant les capacités résidentielles bien en deçà du potentiel réel des milieux de vie. La réglementation est toujours mise au service d'un objectif, elle est toujours un moyen **pour atteindre une fin**. Il est essentiel de reconnaître que tout ça **peut changer**. Nous avons écrit ces lois et ces règlements, et nous pouvons **les réimaginer, les réécrire et les transformer pour rehausser le plafond des possibles** dans les milieux de vie durables. Le legs réglementaire n'est pas écrit à l'encre indélébile.

L'EFFET DU NOUVEAU RÈGLEMENT DE ZONAGE SUR LES LOYERS À AUCKLAND



Source : Maltman, 2024 d'après les données du gouvernement de Nouvelle-Zélande, 2023.

Après l'adoption d'un nouveau règlement d'urbanisme explicitement en faveur de l'augmentation des densités et la réduction des superficies minimales, la Ville d'Auckland, en Nouvelle-Zélande, a vu un volume de mises en chantier sans précédent, couplé à une nette réduction des loyers moyens. Il est intéressant de noter que ces mêmes tendances n'ont pas été observées dans le reste du pays, et qu'il s'agit donc probablement d'une conséquence directe des efforts en matière de réglementation.



PLANIFIER L'ABORDABILITÉ ET LA DURABILITÉ

Ces efforts conjoints nous permettront, le plus rapidement possible, d'habiter dignement notre territoire. Mais comment garantir que nous ne retomberons pas en déficit résidentiel sur le long terme? Sommes-nous à l'abri de refaire les erreurs qui ont mené au bord du gouffre?

Plus que tout, nous devons dépasser le carcan de la note de passage. **Le strict minimum nous garde dans un équilibre précaire et trop facilement perdu.** Il est temps de planifier des mesures qui excèdent les besoins connus et qui nous permettent de soutenir **des milieux de vie résilients aux chocs démographiques, économiques, environnementaux et sociaux.** Planifier l'abordabilité et la durabilité, ça veut

dire plus de place qu'il n'y a de monde, de façon plus sobre en foncier et en énergie que nos standards actuels les plus exigeants. **La réponse au manque n'est pas la suffisance : c'est l'abondance.** Donnons-nous l'espace dont nous avons besoin pour prendre notre envol.

CHERCHER ET TROUVER LES BONNES RÉPONSES

PORTES OUVERTES contient une bonne partie de ce que nous devons savoir et faire pour mener le Québec hors de la crise, mais nous ne pouvons pas affirmer que ce seul document est en soi suffisant. Pour chercher et trouver les bonnes réponses, la constitution de groupes de travail et de commissions d'enquête est une méthode qui a fait ses preuves.

Par exemple, au milieu du siècle dernier, le déplacement des populations rurales vers les centres industriels et urbains a contribué aux importants enjeux de salubrité, de surpeuplement et de pénurie de logements déjà présents sur le territoire. C'est ce qui a mené à la création de la *Commission d'enquête provinciale sur le problème du logement* en 1949, maintenant connue sous le surnom de Commission Gingras. Son mandat consistait à établir un bilan de la situation du logement québécois, faire un relevé des besoins des municipalités, indiquer les mesures à prendre pour résoudre le problème, notamment en étudiant l'accélération de la construction, faciliter l'accès au logement pour les familles aux revenus modestes, éliminer les taudis et proposer un modèle de gouvernance et collaboration entre les différents acteurs du logement. Le rapport, publié en 1952, a notamment exploré sur les manières de faciliter l'accès aux matériaux de construction et d'encourager l'essor du milieu communautaire en habitation.

Plus récemment, le gouvernement ontarien a mis sur pied le Housing Affordability Task Force, une équipe de travail œuvrant sur l'abordabilité de l'habitation. Composé de leaders et d'experts de l'habitation dans la province, le groupe a pu étudier la crise, ses effets et ses causes afin de proposer 74 recommandations. Il est notamment question de revoir le cadre législatif en matière d'aménagement du territoire, d'autoriser les stratégies de construction modulaire et de produire de données quantitatives en matière d'habitation. Ces propositions ont été reçues par le gouvernement et sont maintenant à différents niveaux de traitement. Un tableau de bord présentant le progrès de chaque point est d'ailleurs disponible pour l'ensemble de la population. Compte tenu de l'ampleur des chantiers devant nous, des efforts comparables sont attendus au Québec, le plus rapidement possible.



SOLUTIONS CLÉS POUR

PLANIFIER ET SOUTENIR UNE OFFRE ABONDANTE DANS LES MILIEUX DE VIE DURABLES

1

Imposer des minimums de densité près des infrastructures névralgiques

Maximiser les capacités résidentielles des territoires bien desservis grâce à des minimums de densité obligatoires.

2

Augmenter la capacité résidentielle des milieux de vie durables en matière d'infrastructures

Investir massivement dans les équipements publics pour renforcer la capacité des infrastructures d'eau et de mobilité.

3

Décourager l'étalement avec des outils fiscaux

Créer de nouvelles taxes pour influencer les trajectoires collectives à travers certains comportements et choix individuels.

4

Cibler un taux d'inoccupation de 7 % dans les milieux déjà urbanisés

Réglementer pour une offre suffisamment abondante pour protéger le pouvoir d'achat.

Planifier et soutenir une offre abondante dans les milieux de vie durables



1

IMPOSER DES MINIMUMS DE DENSITÉ PRÈS DES INFRASTRUCTURES NÉVRALGIQUES

Le transport en commun est une infrastructure cruciale pour optimiser l'énergie, les ressources et l'espace. À dessein de s'assurer que la plus grande part possible de la population soit en mesure de profiter de cette option de mobilité, il est impératif que les capacités résidentielles des territoires bien desservis soient maximisées. Imposer des minimums de densité dans un rayon donné autour des infrastructures névralgiques contribuera à ouvrir ces portes. Laissons les gens vivre sans voiture, s'ils le souhaitent.

LES MINIMUMS DE DENSITÉ EN AIRES TOD EN COLOMBIE-BRITANNIQUE

Soucieuse de garantir que les services de transport collectif soient à la fois utilisés et viables économiquement, la Colombie-Britannique a imposé plusieurs règles et obligations à ses municipalités quant à certaines zones désignées comme étant des aires TOD (*Transit-Oriented Development*).

En plus de réduire ou d'abolir les minimums de stationnement, les municipalités doivent permettre des typologies et des gabarits qui sont établis par une norme provinciale au sein même des aires TOD. Une gradation qui impose plus ou moins de densité est prévue, selon les capacités de certaines infrastructures ou équipements, comme les stations de train et les terminus d'autobus. Par exemple, entre 200 et 400 mètres d'une gare, les municipalités ne peuvent pas fixer le plafond de hauteur à moins de 12 étages, ou le COS à moins de 4.0.

2

AUGMENTER LA CAPACITÉ RÉSIDENTIELLE DES MILIEUX DE VIE DURABLES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES

Il n'y a qu'une seule vraie limite à la capacité résidentielle d'un territoire, et c'est celle des infrastructures. Pour la création et le maintien d'une capacité résidentielle qui soit en mesure de répondre aux besoins en abordabilité de la population et aux besoins en durabilité de nos collectivités, un effort colossal est requis en matière de routes, de canalisations et d'équipements publics. Si la facture annoncée peut paraître prohibitive, il suffit de se rappeler que l'argent qui servira à payer ces investissements sera plus facile à trouver qu'une façon de vivre sans eau et sans électricité. Retroussons nos manches.

LA SOCIÉTÉ DES GRANDS PROJETS EN FRANCE

À dessein de réaliser le plus grand chantier de transport en commun de son histoire, le Grand Paris Express, le gouvernement Français a créé la Société des Grands Projets. L'innovation de cette nouvelle structure repose sur son autonomie : elle peut planifier un budget sur 20 ans et gérer son propre flux de trésorerie sans dépendre des subventions du gouvernement français. Cette liberté lui permet d'avoir une mission claire et des moyens conséquents.

Bien que le premier projet soit celui de la région parisienne, la Société des Grands Projets est appelée à opérer partout en France. La compétence et l'expérience qu'elle sera en mesure de mettre au service de projets complexes et structurants pourraient servir d'inspiration pour relever les défis auxquels nous faisons face.



3

DÉCOURAGER L'ÉTALEMENT AVEC DES OUTILS FISCAUX

Sans même interdire certains comportements et choix individuels, on peut influencer les trajectoires collectives en utilisant pleinement les outils fiscaux. Il faut commencer par mettre le juste prix sur les façons de faire qui occasionnent des déficits collectifs. La création de nouvelles taxes pour renforcer le lien entre l'utilisateur et le payeur est un mécanisme tout indiqué pour y arriver. Ces taxes peuvent prendre plusieurs formes, mais toutes doivent être imaginées et implémentées au service du même objectif : décourager l'étalement et récompenser la construction aux bons endroits. Il est temps de faire preuve de discernement et d'audace.

LA TAXE SUR LA CONGESTION DE NEW YORK

Depuis le 5 janvier 2025, une taxe sur la congestion routière est appliquée automatiquement à l'intérieur et autour de la Ville de New York. Concrètement, dans la zone désignée, chaque véhicule qui est repéré par l'une des nombreuses caméras de la Ville doit s'acquitter d'une facture d'environ 9 dollars américains par jour. Le prix facturé est modulé selon le type de véhicule et l'heure de la journée.

Cette mesure décourage évidemment et explicitement le recours à l'auto solo. Il s'agit donc d'un outil fiscal qui vient influencer les comportements dommageables à l'environnement, sans les interdire complètement. Ce genre de mesure a un effet important sur les marchés immobiliers puisqu'il influence directement la valeur accordée par les ménages à des éléments dispendieux ou rentables à l'échelle collective, comme les espaces de stationnement ou la proximité aux arrêts d'autobus, respectivement.

4

CIBLER UN TAUX D'INOCUPATION DE 7% DANS LES MILIEUX DÉJÀ URBANISÉS

Afin de garantir un accès équitable aux milieux de vie complets et la dignité de pouvoir choisir son chez-soi, il faut plus d'unités qu'il n'y a de ménages. Un taux d'inoccupation de 7% est une mesure concrète pour identifier une offre abondante qui protège le pouvoir d'achat des consommateurs. Au service de cette cible, la réglementation qui établit la capacité résidentielle est appelée à changer d'échelle. Donnons-nous l'espace dont nous avons besoin.

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 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. Ces règles sont réellement au service d'un développement dynamique et réactif aux transformations urbaines.



DEUXIÈME PORTE À OUVRIR : RENDRE LA CONSTRUCTION PLUS PAYANTE QUE LA PROPRIÉTÉ

Pourquoi a-t-on laissé notre situation se détériorer à ce point? **Parce que la crise de l'habitation, c'est payant.** De plusieurs façons, la hausse des prix en immobilier se traduit par des indicateurs positifs, ce qui a contribué à établir un système où la **possession de l'immobilier est récompensée... au détriment de sa construction et de sa rénovation.**



Ce n'est pas explicitement à dessein de nuire à l'abordabilité. Il s'agit plutôt des conséquences logiques et anticipées d'un système qui privilégie l'appréciation des actifs immobiliers. Après tout, si **on cherche à voir le PIB augmenter**, la hausse des loyers et des hypothèques 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 logements a un impact positif. En parallèle, la crise de l'habitation explose et mène à un appauvrissement collectif sournois. **Nos maisons en or sont devenues des prisons dorées dans lesquelles nous avons enfermé notre avenir.**

Le principal contrecoup est que **le travail utile en immobilier est directement puni par l'aspirateur à richesse** qu'est devenue la propriété. Cela peut paraître paradoxal : comment l'immobilier peut être à la fois un moteur de croissance économique et un frein à la productivité en habitation? La réponse est toute simple : **moins il y a de construction et de rénovation en immobilier, plus la propriété immobilière est payante.**

LA MACHINE À IMPRIMER LES BILLETS

Il n'est pas facile de conceptualiser à quel point la propriété immobilière est récompensée. En voici une mesure : au Québec en 2014, il y avait au moins 1 418 000 maisons individuelles occupées par des ménages, et le prix médian de ces maisons était de 222 500 \$. Dix ans plus tard, ces mêmes maisons se vendaient au prix médian de 460 000 \$, soit une appréciation de plus de 100%. C'est beaucoup par maison individuelle, mais si on se donne la peine de calculer la somme de richesses implicites créée par cette prise de valeur au niveau de toutes les maisons, on arrive au chiffre époustouflant de 336 775 000 000 \$. C'est 336 milliards de dollars qui dorment dans nos maisons.

S'il est vrai que des investissements en bourse auraient pu être encore plus payants pendant la même période, il y a deux distinctions très importantes à faire. Premièrement, pour investir plus de 200 000 \$ en bourse en 2014, il fallait déjà posséder ces liquidités, ou avoir un actif qui permet de l'emprunter. En d'autres mots, pour profiter de la vigueur de la bourse au cours des 10 dernières années, il fallait idéalement déjà être en moyens. Or, pour acheter

une maison en 2014, il suffisait de passer au crédit. Plusieurs systèmes viennent d'ailleurs protéger et améliorer l'accès au crédit des ménages spécifiquement pour l'achat d'une propriété, et le plus performant de ces systèmes est sans aucun doute l'assurance hypothécaire qui garantit aux institutions financières que les hypothèques seront toujours remboursées, même en défaut de paiement. Il n'y a rien de tel pour faciliter les emprunts qu'on réinvestirait en bourse!

Deuxièmement, l'exemption d'impôt sur le gain en capital des résidences principales est un énorme facteur de différenciation. Grosso modo, la vente de sa propre maison est la source de richesse la moins imposée d'entre toutes, ce qui en fait un moteur d'épargne particulièrement payant. Grâce à ces mesures fiscales, les maisons sont à la fois les actifs pour lesquels on prête le plus facilement de l'argent et sur lesquels on en récupère le moins pour payer les services publics. Ce n'est pas un accident que beaucoup de ménages considèrent que leur maison est une machine à imprimer des billets.



METTRE L'IMMOBILIER AU SERVICE DE LA POPULATION

L'appréciation effrénée du stock immobilier n'est pas une locomotive qui nous conduit vers un avenir verdoyant ; c'est plutôt **une avalanche qui étouffe l'abordabilité et la durabilité**, aplatissant la culture, les loisirs, l'entrepreneuriat et la participation citoyenne : toutes des activités qui dépendent nécessairement d'une population bien logée et libre de son temps. C'est pourquoi il est temps de construire un rempart contre ce rouleau compresseur, de cesser de prioriser la prise de valeur au détriment de la construction et de la rénovation d'un **parc immobilier qui soit réellement au service de la population, et non pas au service du PIB.**

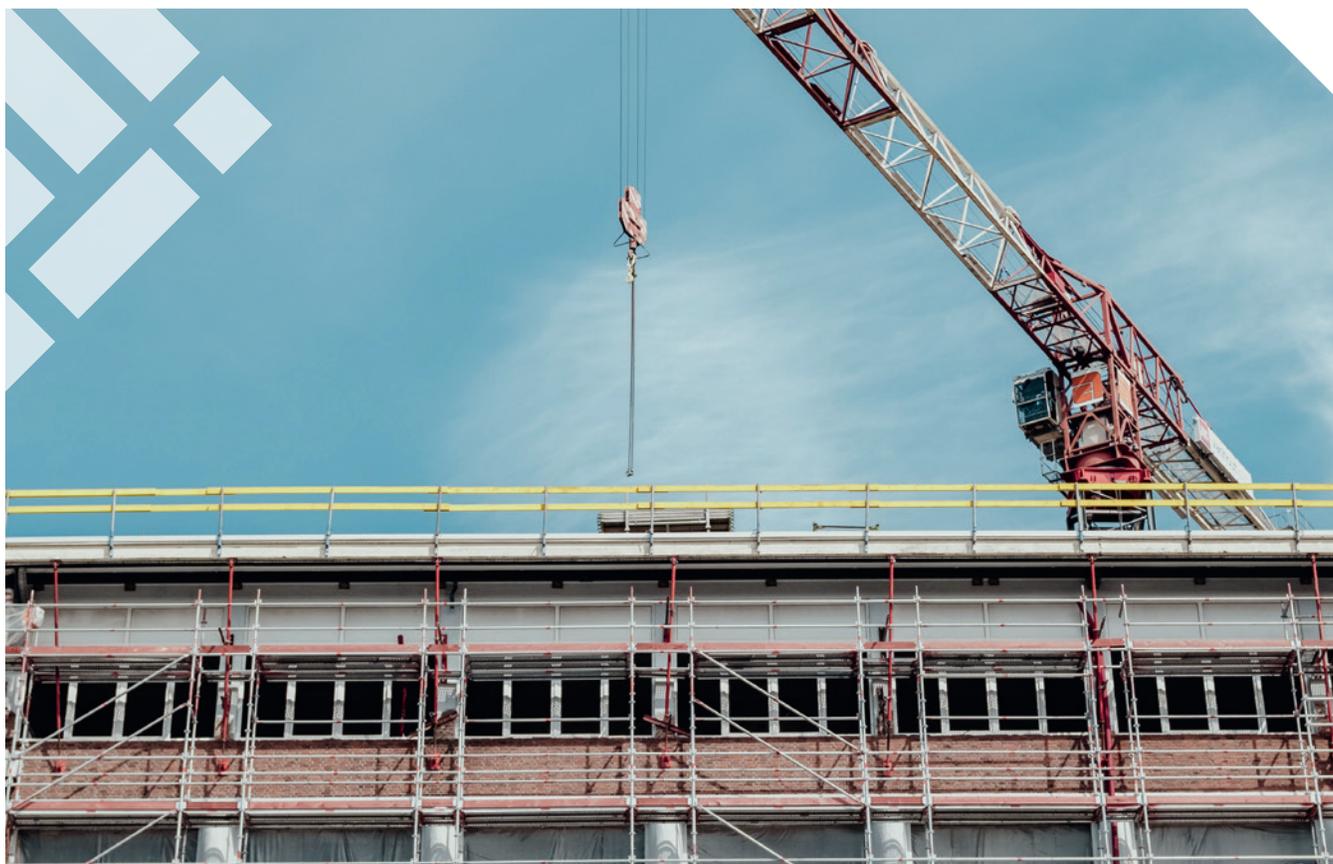
Bloquer une avalanche n'est pas une mince affaire. Pour y parvenir, **nous aurons besoin de couler de nouvelles fondations**, profondes et solides, sur lesquelles nous pourrons construire une muraille en mesure de nous **protéger pendant que nous nous affairons à bâtir l'avenir.** Et même si les transformations nécessaires peuvent paraître risquées, nous ne pouvons pas nous permettre d'affronter les tempêtes à venir sur un radeau assemblé avec des lingots d'or.

À l'échelle d'une société, **nous serons plus riches en garantissant la liberté résidentielle qu'en continuant à sacrifier toutes nos économies pour nous loger.**

LE TRAVAIL DONT NOUS AVONS BESOIN

Les efforts requis pour une sortie de crise durable sont monumentaux : construction de centaines de milliers de nouvelles maisons, rénovation et réhabilitation de millions de bâtiments vieillissants, requalification et valorisation de grands ensembles désaffectés, réaménagement en profondeur de l'espace public et des cœurs de villes et villages, pour identifier seulement les dossiers prioritaires. Organiser et livrer ces efforts exigent que nous prenions acte d'une condition fondamentale : **l'argent investi en immobilier doit augmenter la qualité ou la quantité de notre stock résidentiel.**

Si cela paraît évident et rassembleur, il s'agit en fait d'une coupure nette avec l'une des brèches les plus béantes de notre système immobilier : **la possibilité de faire de l'argent... en ne faisant rien.** Tant qu'il sera possible de faire fructifier un investissement en immobilier simplement en le possédant, **le capital dont nous aurons besoin pour la construction et la rénovation sera détourné** pour acheter à gros prix une maison usée par les années, ou pour acquérir un immeuble à revenus et laisser la rareté régler le problème de le rentabiliser. Nous ne pouvons plus laisser nos maisons travailler à notre place ; **la seule façon de faire de l'argent en immobilier doit devenir de faire du travail utile.**



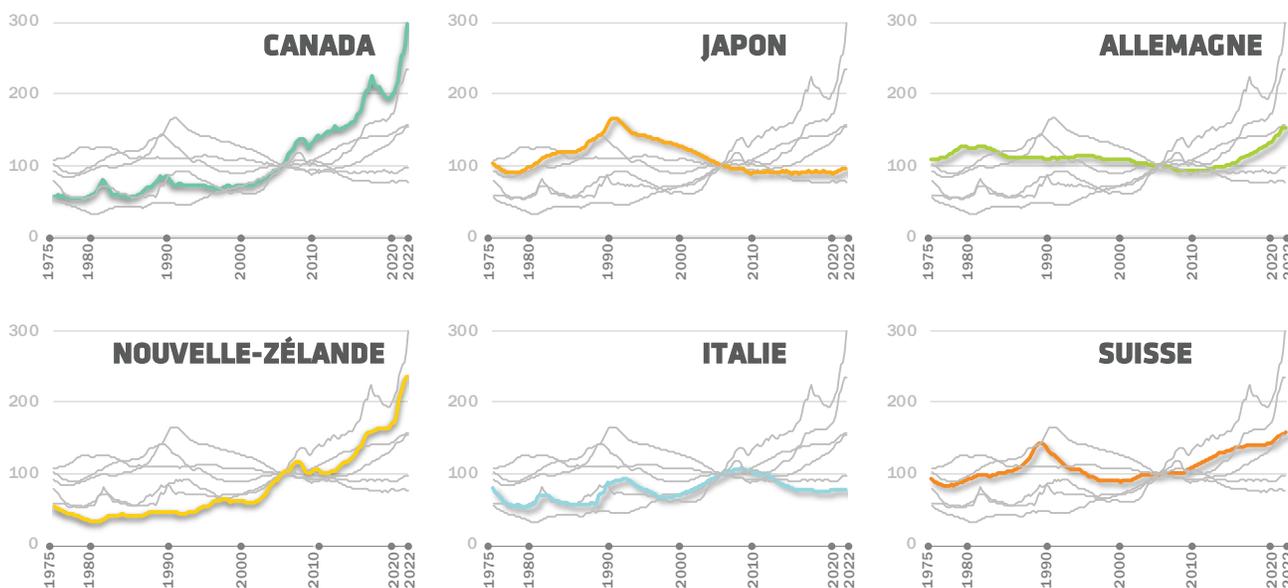
DE L'ENGRAIS POUR FAIRE POUSSER LES IMMEUBLES

L'état actuel des choses ne fait pas que récompenser la possession de l'immobilier : **il pénalise également le genre d'initiatives que nous devrions pourtant encourager.** D'une part, les mesures fiscales qui encadrent la mise en marché d'unités neuves ont tendance à **faire gonfler la facture pour les consommateurs**, ce qui réduit nécessairement la cadence de livraison. D'autre part, les mesures pour soutenir la rénovation sont soit inadéquates, soit insuffisantes... et **souvent annulées par une hausse du compte de taxes municipales!**

Pratiquement toutes ces contraintes et incohérences sont de nature fiscale. Cela signifie qu'on peut s'y attaquer : **notre cadre fiscal est un outil, pas une fin en soi.** Dans les faits, nous avons tout ce dont nous avons besoin pour transformer nos mesures contre-productives en engrais pour faire pousser – et fleurir – des immeubles.

Ce n'est pas sorcier de trouver quels comportements on cherche à encourager, et de leur accorder un cadre fiscal favorable. C'est d'autant plus évident que **nous avons des exemples marquants de succès**, ici et ailleurs. Il est temps d'aller de l'avant.

INDICE DES PRIX IMMOBILIERS RÉELS (2005=100)



L'existence de territoires qui ne subissent pas les mêmes chocs inflationnistes est en soi une bonne nouvelle. Cela veut dire que c'est possible.

DES PINCES POUR ARRACHER LES MAUVAISES HERBES

S'il faut changer nos bâtons en carottes pour récompenser le travail utile, **il faut tout autant échanger nos carottes pour des bâtons afin de mettre en échec toute sorte de spéculation.** En ce moment, nos cadres légaux et fiscaux permettent une foule de comportements qui sapent nos efforts, autant en abordabilité qu'en durabilité : hôtels clandestins, délinquance quant au respect des lois qui encadrent les hausses de loyer, enchères à l'aveugle qui gonflent les prix de vente. Le scandale, c'est ce qui est légal.

Nous ne perdrons strictement rien en éradiquant ces pratiques. Loin de participer à la prospérité des ménages québécois, les manœuvres spéculatives sont des activités qui n'apportent aucune valeur à la société. Peu importe à quel point l'explosion de la valeur des maisons peut avoir l'air d'une bonne affaire, c'est de l'argent qu'on se vole à nous-mêmes. **Agissons maintenant pour arracher ces mauvaises herbes de nos jardins**, et pour cultiver un avenir véritablement sain et florissant.

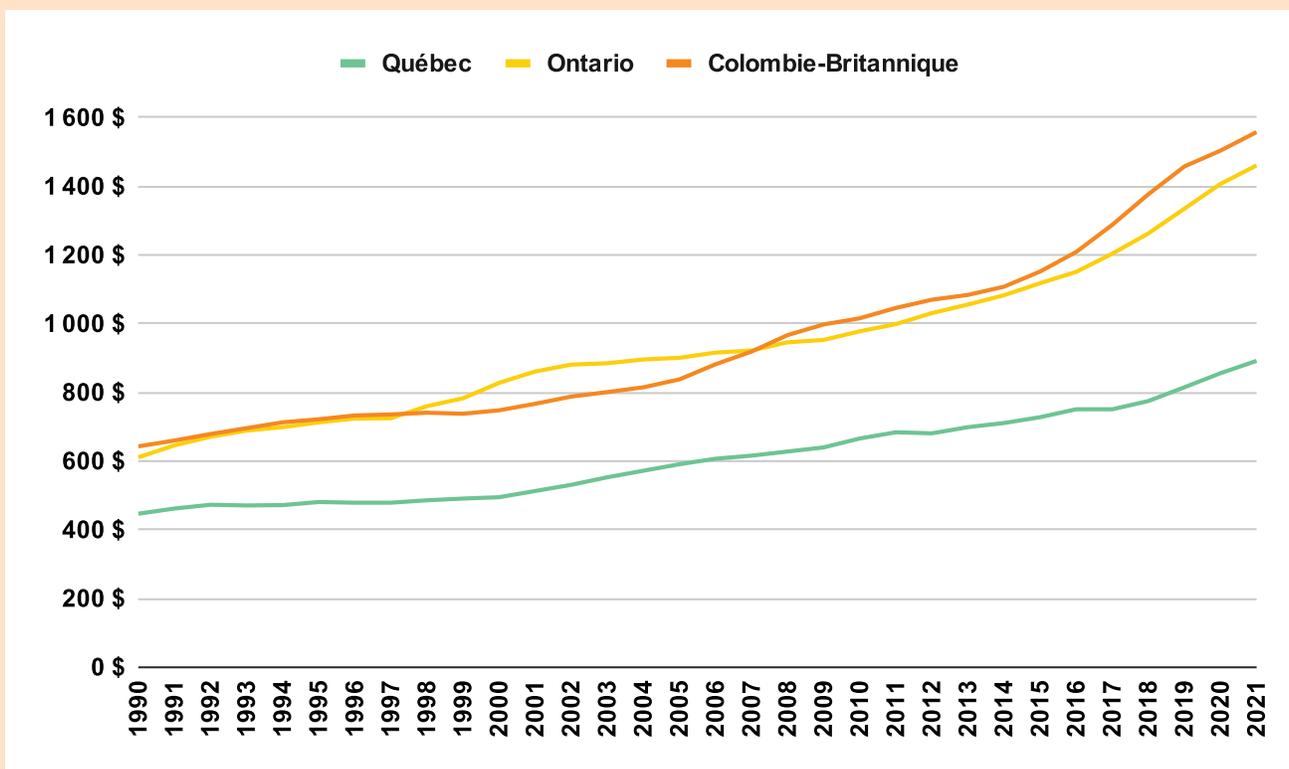
EST-CE QUE LES MESURES QUI STABILISENT LES PRIX NUISENT À L'OFFRE EN CONSTRUCTION NEUVE ?

Quand on propose de stopper les pratiques spéculatives comme les opérations d'acquisition-optimisation, les rénovictions et la multiplication d'hôtels clandestins, on se bute souvent à l'argument que de plafonner le potentiel de profit va nuire à l'offre. En d'autres mots, s'il y a moins d'argent sur la table, il y aura moins d'activités productives au service de la population. Si l'idée semble tenir la route à vue d'œil, nous savons que la réalité est plus complexe, et que les réponses simples aux questions compliquées sont souvent des faux amis. La bonne

nouvelle, c'est que nous n'avons pas à débattre de ces idées seulement dans la théorie. Grâce aux différences marquées entre les marchés locatifs de l'Ontario, de la Colombie-Britannique et du Québec, nous pouvons déterminer les effets réels des mesures telles que le contrôle des loyers sur la cadence de mise en chantier.

Premièrement, c'est bien connu, les loyers ont été plus bas au Québec qu'en Ontario et en Colombie-Britannique au cours des 30 dernières années.

LOYER MOYEN, UNITÉ DE 2 CHAMBRES ; QUÉBEC, ONTARIO ET COLOMBIE-BRITANNIQUE ; 1990-2021



Source : Canada. SCHL, 2023.

Un modèle simple d'offre et de demande devrait prédire qu'il se construit plus d'unités locatives en Ontario et en Colombie-Britannique, puisque les loyers moyens y sont plus élevés qu'au Québec.

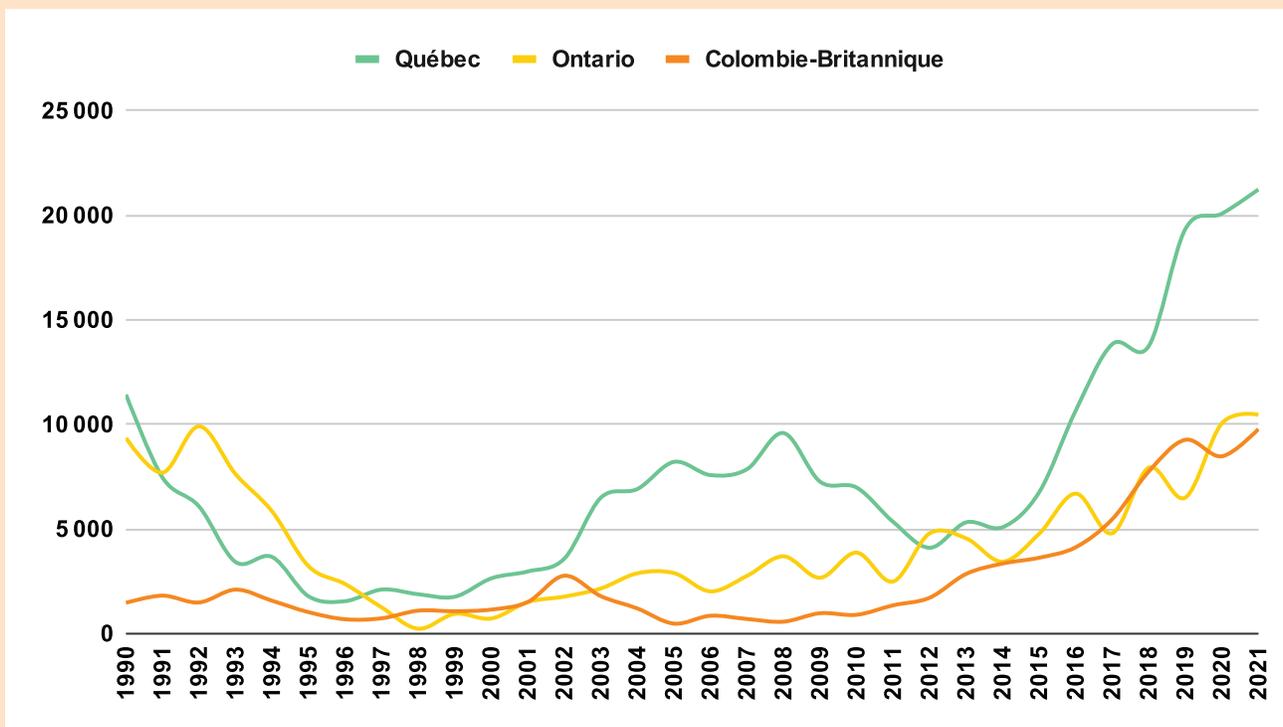
Ces courbes de prix s'expliquent par une combinaison de facteurs : revenus des ménages relativement plus modestes au Québec, taux d'inoccupation relativement élevé pendant plusieurs périodes, et évidemment la présence de mesures d'encadrement des loyers très appuyées par rapport aux autres marchés canadiens.

En suivant les arguments classiques qui avancent que l'encadrement des loyers nuit à la construction neuve, on devrait prédire que le marché locatif québécois peinera à rattraper ceux de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Non seulement les loyers sont plus bas au Québec, mais les hausses sont réglementées par le Code civil !



Mais la réalité est tout autre. Quand on regarde les résultats concrets, on voit que le Québec construit sensiblement autant d'unités résidentielles par 1 000 habitants que l'Ontario et la Colombie-Britannique... et que le Québec se distingue en particulier en matière d'unités destinées au marché locatif!

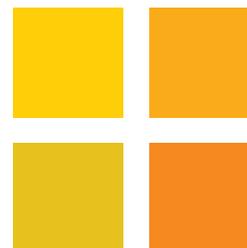
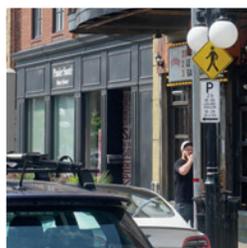
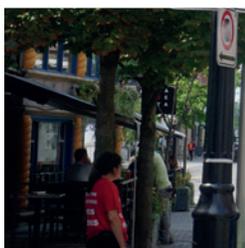
UNITÉS LIVRÉES DANS LE MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (APPARTEMENTS); QUÉBEC, ONTARIO ET COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1990-2021



Source : Canada. StatCan., 2023.

Malgré un taux de livraison par 1 000 habitants semblable à celui de l'Ontario, le Québec met beaucoup plus d'unités locatives sur le marché que son voisin. C'est donc dire que la partie locative du parc résidentiel progresse plus rapidement au Québec par rapport à l'Ontario. Il est intéressant de noter que les loyers plus élevés ne semblent avoir qu'un effet marginal sur le rythme de livraison des unités en Ontario et en Colombie-Britannique.

En termes concrets, **le Québec a livré plus d'unités locatives chaque année depuis 1997**, à certains moments doublant carrément la production combinée de l'Ontario et de la Colombie-Britannique. Ce que ces données nous indiquent, c'est que **la logique conventionnelle est erronée**. Il est temps de mettre au rencart les idées reçues et de regarder la réalité en face.



SOLUTIONS CLÉS POUR RENDRE LA CONSTRUCTION PLUS PAYANTE QUE LA PROPRIÉTÉ

5

Mener un chantier public et historique de rénovation écoénergétique

Mener un effort collectif à la hauteur de la construction de barrages hydroélectriques pour réduire nos déficits économiques et environnementaux.

8 Remplacer les hôtels clandestins par une offre touristique durable

Remplacer la location à court terme sauvage par une offre touristique bien intégrée à son milieu.

6 Encourager fiscalement l'augmentation de la qualité et de la quantité en habitation

Implanter un régime de taxation foncière pour encourager la construction et la rénovation.

Rendre la construction plus payante que la propriété

7 Encadrer fortement et activement les augmentations de loyer

Protéger le pouvoir d'achat et décourager la simple propriété comme source d'enrichissement.



5

MENER UN CHANTIER PUBLIC ET HISTORIQUE DE RÉNOVATION ÉCOÉNERGÉTIQUE

Nos collectivités ont besoin de réduire leur consommation d'énergie, nos professionnels ont besoin de travail, et nos maisons ont besoin d'amour. Il y a une opportunité historique à saisir : un grand chantier public de rénovation énergétique pour s'attaquer directement à nos déficits économiques et environnementaux, et récupérer l'énergie gaspillée.

S'il est vrai que plusieurs programmes subventionnent déjà certains travaux, nous proposons plutôt un effort collectif à la hauteur de la construction de nouveaux barrages hydro-électriques. Prenons notre avenir énergétique en main tout en améliorant la qualité des services offerts à la population.

LE PROGRAMME ÉCONOLOGIS DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Parmi toutes les mesures de transition écologiques mises en place par le Gouvernement du Québec, bien peu offrent un meilleur gabarit pour une mise à l'échelle que celui d'Éconologis, un programme relativement modeste qui dispose toutefois d'un potentiel insoupçonné. Si, dans le détail, la portée du programme est assez restreinte, deux caractéristiques le distinguent nettement : la gratuité des travaux offerts et la possibilité de planifier des interventions pour un ensemble d'unités.

La possibilité de recevoir des services gratuits en matière d'étanchéité est carrément révolutionnaire. Plutôt que de dépendre de mécanismes complexes de dépenses, subventions et remboursements, les professionnels font le travail et sont payés directement par le Gouvernement. De surcroît, la possibilité de programmer des services pour un ensemble d'unités, comme le font les Offices municipaux d'habitation, permet de planifier une mise à niveau rapide et ordonnée. Pour soutenir efficacement la réalisation de rénovations majeures, la meilleure option est de les intégrer dans ce type de programme.

6

ENCOURAGER FISCALEMENT L'AUGMENTATION DE LA QUALITÉ ET DE LA QUANTITÉ EN HABITATION

En plus de servir à financer les services publics, les taxes et impôts sont des outils incomparables pour encourager ou décourager certaines activités économiques. Avec un régime de taxation foncière conséquent, il est possible d'attaquer directement la prise de valeur foncière qui ne contribue pas à améliorer les services disponibles pour la population, tout en récompensant les travaux de construction et de rénovation qui contribuent à assurer la liberté et la dignité résidentielle de tous les ménages. Choisissons d'aider ceux et celles qui se rendent utiles.

LA VALEUR FONCIÈRE ET LA TAXATION GEORGISTE

L'ouvrage *Progress and Poverty* de Henry George (1879) propose une idée aussi radicale que visionnaire. On y démontre qu'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. Or, alors que le travail et le capital peuvent produire de la richesse utile pour la collectivité, les rentes foncières ne produisent aucune valeur : il s'agit d'une privatisation de la richesse issue du travail collectif. George propose donc de taxer l'entièreté de la valeur foncière, afin que la valeur de l'activité économique puisse être redistribuée aux travailleurs et aux entrepreneurs qui la génèrent.

On ne peut pas appliquer telles quelles des idées vieilles de 150 ans, mais on peut s'en inspirer. Quand la valeur d'une localisation explose sans amélioration de service, cette prise de valeur pourrait être imposée. De façon complémentaire, quand on augmente réellement la qualité et la quantité de services disponibles, on ne devrait pas être puni fiscalement. Concrètement, taxer davantage le foncier et moins le bâtiment aide à équilibrer ces forces.



7

ENCADRER FORTEMENT ET ACTIVEMENT LES AUGMENTATIONS DE LOYER

Une fois les coûts de construction d'un immeuble remboursés, tous les loyers ne servent plus qu'à payer son entretien et son exploitation, et générer des revenus pour son gestionnaire. Si on laisse les loyers s'ajuster à la valeur des localisations et non à la valeur des services rendus, on encourage l'explosion généralisée des prix et le recul du pouvoir d'achat. Prenons la mesure de tout ce que nous avons à gagner en réduisant les effets des acheteurs marginaux sur le marché, et donnons-nous un encadrement qui récompense la construction plutôt que la possession des biens immobiliers.

LE REGISTRE DES LOYERS DE VIVRE EN VILLE

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 manque 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. C'est dans cette optique que Vivre en Ville a mis en place un Registre des loyers au Québec et en Ontario, conforme aux normes de sécurité gouvernementales en matière de protection de la vie privée et de cybersécurité.

L'efficacité du registre a été démontrée : dans plusieurs cas documentés, il a permis à des locataires d'identifier et de contester des hausses de loyer abusives. Si ces résultats ont été obtenus avec un registre alimenté par des soumissions anonymes, il va sans dire que son institutionnalisation par le gouvernement est un pas cohérent vers un marché immobilier au service des consommateurs.

8

REMPLENER LES HÔTELS CLANDESTINS PAR UNE OFFRE TOURISTIQUE DURABLE

On doit se réjouir que des touristes souhaitent visiter le Québec, tout comme on doit se préoccuper que ce soit au détriment des conditions résidentielles de la population. Tant que les hôtels clandestins de type Airbnb permettront de se soustraire à l'encadrement des loyers et de générer des profits importants, l'offre touristique sera incompatible avec un marché résidentiel au service des consommateurs. À cet effet, nous nous devons de remplacer l'hébergement touristique sauvage par une offre touristique durable et bien intégrée à son milieu, avec la construction de nouveaux hôtels et autres modèles d'hébergement adaptés aux réalités locales.

L'INTERDICTION DE LA LOCATION À COURT TERME DE LA VILLE NEW YORK

À New York, la location à court terme est encadrée depuis l'adoption de la loi locale 18 en janvier 2022. Celle-ci exige l'enregistrement auprès de la municipalité pour chacune des unités opérées et interdit aux diverses plateformes de services touristiques, notamment Airbnb, de publiciser les unités non enregistrées. La réglementation requiert également que l'hôte soit physiquement présent pour l'ensemble des séjours – limités à 30 jours pour un maximum de deux personnes. Également, afin d'éviter le morcellement des appartements new-yorkais, les touristes doivent absolument être logés dans une pièce ne disposant pas de serrure sur les portes intérieures.

Une telle stratégie a pu démontrer que la protection des droits des habitants de New York et la gestion des nuisances causées par le tourisme étaient des priorités de l'administration municipale. Aujourd'hui, on connaît les effets de la conversion du stock locatif à long terme : l'Institut d'Economia de Barcelona a 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 collab., 2019).



TROISIÈME PORTE À OUVRIR : INONDER LE MARCHÉ D'UNITÉS À BUT NON LUCRATIF

Si la crise de l'habitation retient l'attention plus que jamais, c'est parce qu'on commence à remarquer ses effets sur des populations habituellement épargnées : les ménages de classe moyenne, les propriétaires de condos, les retraités, etc. Il faut se réjouir de cette mobilisation, et il faut aussi souligner que **les groupes les moins nantis de notre société subissent la crise depuis longtemps.**

Cette observation doit nécessairement informer les choix que nous ferons pour l'avenir. Même si la mobilisation est plus facile quand la crise ratisse large, ce serait une erreur pratique et stratégique de ne pas envisager les transformations devant nous de façon englobante et aboutie. **Tous les vrais plans de sortie partagent la caractéristique qu'ils ne laissent personne derrière.**

LOGER, C'EST CHOISIR

Le fait de choisir consciemment d'organiser une sortie de crise pour toute la population, ça ne représente pas un changement fondamental au niveau de la pratique de l'aménagement du territoire. **Loger – l'aménagement et la création d'espaces habitables – c'est toujours choisir.** En façonnant le territoire d'une façon ou d'une autre, nous sommes constamment en train de déterminer qui peut vivre à un certain endroit, et sous quelles conditions.

C'est donc fort de cette expérience que nous pourrions faire de nouveaux choix. L'option de loger toute la population dans des milieux de vie durables est sur la table. C'est en fait la seule forme possible réellement conséquente de notre vision de l'abordabilité : **une situation dans laquelle chaque ménage, peu importe ses revenus, est en mesure de se loger dignement et librement dans nos territoires les mieux aménagés.**



DES INVESTISSEMENTS AUSSI URGENTS QUE RENTABLES

Le développement soutenu de logements sociaux, ou subventionnés – HLM, coopératives et autres tenures mises sur le marché à prix réduit – constitue **un moyen concret pour offrir un toit convenable pour tout le monde.** Mais ses effets dépassent largement cet impératif éthique : **il s'agit d'un puissant levier tant pour l'abordabilité que la durabilité.** D'abord, moins de personnes sont mal logées, moins les services de dernier recours sont sollicités. Comme partout ailleurs, ça nous coûte beaucoup plus cher de guérir que de prévenir, et **la misère que nous imposons aux ménages moins fortunés est donc une dilapidation de temps, d'argent et d'efforts collectifs.** Et ce n'est pas qu'une question de sortir du rouge : se loger à bas prix, ça permet de soutenir l'économie et la culture locale, en plus d'encourager l'implication sociale et politique. La santé – sociale, économique, civique, culturelle – du Québec passe obligatoirement par la santé de sa population, particulièrement celle de nos voisins les plus vulnérables.

RETOUR SUR INVESTISSEMENT EN LOGEMENT SOCIAL

Selon une étude de 2023, l'investissement dans le logement social contribue à la baisse du taux de pauvreté et a des effets bénéfiques sur le bien-être (ROHQ, 2023). D'un point de vue économique, on estime que la construction de 12 500 logements sociaux permettrait d'augmenter le PIB de de 148 à 230 M\$ et le revenu des ménages de 844 à 1 600 M\$ (ROHQ, 2023). En tenant compte des externalités positives suite à l'activité économique générée, un dollar investi dans la construction de logements sociaux équivaut réellement à un investissement de 0,66 \$ (ROHQ, 2023).



Il faut reconnaître une bonne affaire lorsqu'on en voit une : **il ne devrait y avoir aucun plafond sur nos investissements en logements sociaux**. La cible à viser est, plus que n'importe quelle mesure arbitraire, le plus possible. On saura que nous avons atteint l'objectif quand on aura vidé toutes les listes d'attentes pour les unités sociales ou communautaires.

UNE LOCOMOTIVE APPELÉE OBNL

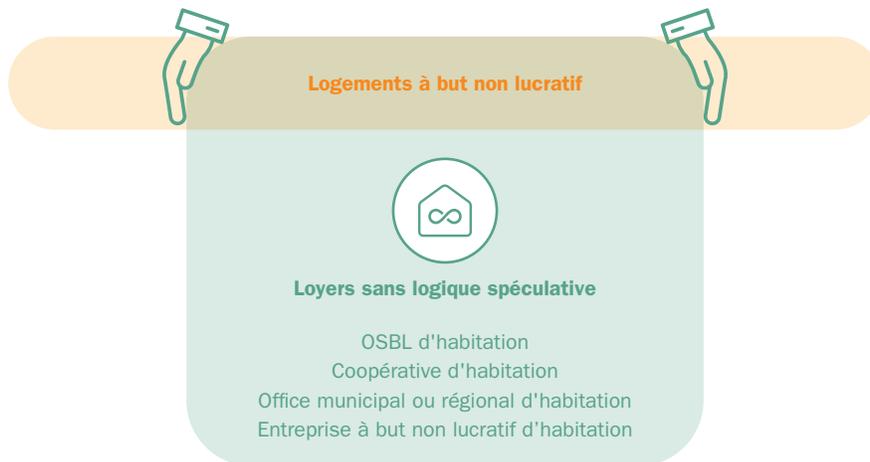
En parallèle des efforts réalisés en logement social et communautaire, une occasion en or se profile pour le secteur de l'économie sociale au complet : **le logement à but non lucratif est appelé à exercer un effet structurant sur le marché global de l'habitation**. Pourquoi ? Parce que la construction de nos milieux de vie est soumise aux aléas des cycles économiques. On ne construit pas en fonction des besoins, mais en fonction de ce que le marché tolère. **S'il est vrai que les bâtisseurs seraient plus actifs avec de meilleures conditions de travail**, il ne faut pas faire l'erreur de croire que la mission des développeurs immobiliers à but lucratif est de faire du logement. C'est une question

catégorique : leur mission, c'est de faire de l'argent. Or, force est de constater que la hausse des prix qui nous a mené à la crise n'a pas provoqué une explosion de l'activité en construction, en paysagement, ou en rénovation.

Nous devons composer avec une situation de marché sans issue. **Il n'y a tout simplement pas tant d'argent à faire en construction neuve**. L'écart creusé entre les prix dans le neuf et le pouvoir d'achat des ménages a réduit le bassin d'acheteurs à une poignée de personnes parmi des millions. Dans ces circonstances, chaque journée qui passe nous éloigne un peu plus de nos objectifs d'abordabilité et de durabilité : **un stock résidentiel abondant et adéquat au service de la population**.

Notre proposition est de ne pas attendre passivement un rééquilibrage spontané des intérêts des vendeurs et des acheteurs. Nous pouvons provoquer un court-circuit et accélérer la sortie de crise. **Nous pouvons inonder le marché d'unités à but non lucratif**. C'est une locomotive cohérente et adéquate pour nous conduire durablement hors de crise.

LA VARIÉTÉ DES ORGANISMES PROPOSANT DES LOYERS SANS LOGIQUE SPÉCULATIVE



Source : Vivre en Ville.

Quand il en vient aux tenures précises du secteur OBNL en habitation, une seule caractéristique est fondamentale : le prix de leurs loyers n'est pas établi selon une logique spéculative. En termes concrets, cela veut dire que les montants payés pour y habiter ne peuvent pas être fixés par surenchère, et donc que le gestionnaire n'exploite pas ses unités à dessein de maximiser ses revenus. C'est pourquoi le terme « logements à but non lucratif » est le plus cohérent pour définir l'ensemble des tenures, qu'elles soient subventionnées ou non.



Ce raccourci vers une sortie de crise repose sur une distinction importante entre le logement privé conventionnel et le logement à but non lucratif : pour les promoteurs à but non lucratif, **la mission est vraiment de construire**. Comme ils n'ont pas à rentabiliser leurs projets au-delà des coûts associés au développement et à la construction, **ils lancent les chantiers dès que le montage financier est équilibré**, et comme il n'y a pas de marge de profit à payer, les unités se retrouvent sur le marché avec un léger rabais par rapport à une alternative conventionnelle à but lucratif. Cette réduction de prix ne les rend pas nécessairement abordables pour les ménages à faible revenu... mais elle contribue néanmoins à **agrandir le bassin d'acheteurs pour les constructions neuves, et donc à dynamiser l'ensemble du secteur**. La demande pour des logements moins chers est infinie.



TOUTES LES RAISONS SONT BONNES

La qualité particulière de l'opportunité présentée par le logement à but non lucratif, c'est qu'**on ne sacrifie pas grand-chose pour la saisir**. Les travailleurs qui assemblent et construisent les maisons ne sont pas moins payés quand la tenure est sans but lucratif ; le bois et la brique qu'on achète sont payés au même prix ; les immeubles détenus par des OBNL sont dessinés par les mêmes architectes qui dessinent tous les autres bâtiments résidentiels. Les maisons seront construites aux mêmes endroits, et les gens qui y habiteront seront des gens ordinaires. La seule chose qui change, c'est qu'on arrête de compter sur une augmentation des prix pour provoquer une hausse d'activité.

À l'heure des grands changements, qu'avons-nous à perdre ? **Toutes les raisons sont bonnes pour choisir sciemment de favoriser la multiplication des projets à but non lucratif pour secouer le marché hors de sa torpeur**. En nous donnant des outils concrets pour relancer les chantiers, nous nous donnons la chance d'**inverser la tendance lourde de la rareté et du manque**. Nous nous donnons les moyens de créer un stock immobilier dont la seule fonction est de loger la population.

INVESTIR DANS LA PIERRE, AIDER LES PERSONNES

La fondation d'un secteur à but non lucratif prospère et expansionniste repose avant tout sur **les aides à la pierre**. En raison du coût élevé des terrains et du développement, la viabilité à court terme de projets offrant des loyers abordables pour toutes et tous est impossible, même sans aucun profit dégagé par les organismes.

Toutes les mesures que les gouvernements peuvent offrir pour réduire les **coûts de construction, d'acquisition ou de rénovation** sont cruciales : subventions, dons de terrains, garanties de prêts, gains de densité, financement communautaire. C'est tout un système financier, juridique, fiscal et institutionnel qui doit s'arrimer pour prioriser le secteur qui investit dans une sortie de crise pérenne.

Toutefois, le combat sur la réduction des coûts et la viabilité des projets n'enlève pas la réalité qu'aujourd'hui 40% des Canadiens ne peuvent se loger dans du logement au prix du marché conventionnel (HART, 2024). Bien que les aides à la pierre permettent de structurer un secteur pouvant assainir progressivement le marché résidentiel, **les aides à la personne et le soutien au milieu communautaire demeurent indispensables** pour distribuer équitablement les retombées des transformations de nos milieux de vie.



SOLUTIONS CLÉS POUR INONDER LE MARCHÉ D'UNITÉS À BUT NON LUCRATIF

9

Établir un cadre fiscal différencié en faveur des municipalités et OBNL d'habitation

Réduire les coûts d'acquisition et avantager les propriétaires qui choisissent de vendre des actifs à des OBNL en habitation.

12

Affranchir le secteur des plafonds de loyer

Développer des outils pour la construction de projets OBNL qui ne dépendent d'aucune subvention.

10

Garantir un avantage compétitif normatif aux projets à but non lucratif

Avantager le secteur avec un cadre normatif plus favorable au développement.

Inonder le marché d'unités à but non lucratif

Financer et construire des dizaines de milliers de logements sociaux

Financer suffisamment d'unités de logement social pour que tout le monde qui souhaite y habiter puisse le faire.

11



9

ÉTABLIR UN CADRE FISCAL DIFFÉRENCIÉ EN FAVEUR DES MUNICIPALITÉS ET OBNL D'HABITATION

L'acquisition de foncier et d'immeubles par des acteurs à but non lucratif est un moteur inestimable pour multiplier l'offre de logements OBNL de toutes sortes. Toutefois, le prix auquel ces acquisitions sont faites n'est pas établi dans le but de livrer des services de qualité au moindre prix possible pour le consommateur, mais bien par l'acheteur marginal qui entend souvent refiler la facture de l'acquisition sous forme de loyers gonflés. C'est ici qu'un cadre fiscal bien différencié peut changer la donne : on peut à la fois réduire les coûts d'acquisition et avantager les propriétaires qui choisissent de leur vendre des actifs.

LE SYSTÈME DES *BARGAIN SALES* AUX ÉTATS-UNIS

Aux États-Unis, les propriétaires fonciers peuvent vendre un bien à une organisation caritative à un prix inférieur à sa valeur marchande. Ces « *bargain sales* » représentent une approche gagnant-gagnant. D'une part, comme la différence entre le prix de vente et la valeur marchande est considérée comme un don de bienfaisance, le vendeur peut bénéficier d'avantages fiscaux sur cette portion. D'autre part, cette méthode permet aux organisations caritatives d'acquérir des biens à moindre coût, facilitant ainsi la réalisation de leur mission.

Si on importait cet outil dans un contexte québécois, cela pourrait grandement faciliter les projets découlant d'une préemption municipale. Plutôt que de vendre au plus offrant, le propriétaire d'un terrain ou d'un immeuble pourrait choisir de vendre à la municipalité à un montant inférieur tout en réalisant un plus grand profit grâce à un traitement fiscal différencié. Tout le monde y gagne.

10

GARANTIR UN AVANTAGE COMPÉTITIF NORMATIF AUX PROJETS À BUT NON LUCRATIF

Pour la construction et l'exploitation de ses immeubles, le secteur OBNL doit rivaliser avec les moyens du secteur privé conventionnel. Une façon d'aider le secteur OBNL à augmenter ses parts de marché est de lui offrir des subventions pour égaliser ses moyens, mais d'autres outils sont d'autant plus productifs pour prêter main-forte aux constructeurs sociaux, communautaire et OBNL : un cadre normatif différencié explicitement en leur faveur. Si, sur un terrain donné, les règles sont plus favorables au développement d'un projet OBNL que d'un projet conventionnel, il s'agit d'une aide directe, à coût nul, qui aidera à multiplier les mises en chantier. Il faut faciliter ce travail si nécessaire.

LE ZONAGE DIFFÉRENCIÉ RECOMMANDÉ PAR LE LABORATOIRE POUR L'ABORDABILITÉ DU BÂTI

De toutes les conditions imposées au développement immobilier, bien peu sont aussi structurantes que le règlement de zonage. C'est pourquoi le Laboratoire pour l'abordabilité du bâti (LAB) recommande aux municipalités du Québec de se doter d'un règlement de zonage différencié. Il ne s'agit pas d'un outil exotique : ce type de règlement est légal pour toutes les villes et tous les villages du Québec.

La recommandation du LAB est d'élaborer un règlement à la fois simple et englobant. Pour que le secteur OBNL dispose d'opportunités nombreuses et concrètes, le zonage différencié doit réunir plusieurs éléments complémentaires. Il doit premièrement s'appliquer à une partie importante du territoire pour éviter la surenchère. Il doit ensuite offrir une norme de remplacement beaucoup plus permissive que le zonage régulier. Finalement, il doit tenter le plus possible d'affranchir le constructeur d'objectifs d'abordabilité onéreux ou impraticables.



11

FINANCER ET CONSTRUIRE DES DIZAINES DE MILLIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX

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 à la portée de tous, le logement social permet de lutter contre la surenchère et de discipliner le marché privé en offrant une alternative publique. 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. Ensemble, vidons les listes d'attentes.

LA PART DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

Alors que la grande région parisienne négociait avec d'importants enjeux de solidarité, de démocratie et de ségrégation des personnes à faible revenu dans les lotissements de banlieue, la France a adopté la Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) en 2000. Le gouvernement a alors exigé que les municipalités respectent un seuil minimal de logements sociaux, sous peine d'amende. En collaboration avec les bailleurs sociaux et le secteur privé, elles ont dû s'organiser pour que leur parc résidentiel compte au moins 20% (aujourd'hui 25%) de logements sociaux.

Dès 2017, les effets de la SRU ont pu être observés : la région parisienne, en particulier, a maintenant une meilleure répartition de ses logements sociaux. Il s'agit d'une démonstration convaincante des bénéfices d'une loi et des investissements déployés en faveur de l'équité territoriale et de l'accès au logement.

12

AFFRANCHIR LE SECTEUR DES PLAFONDS DE LOYER

Inonder le marché d'unités à but non lucratif, ça ne peut pas dépendre d'un volume de subvention suffisant pour viabiliser tous les projets dont le montage interne induit un déficit. Sans jamais cesser de financer le logement social et communautaire, qui vise à offrir un toit digne aux ménages à faible revenu, nos efforts pour soutenir le secteur doivent aussi inclure des mesures pour faciliter la construction de projets qui ne dépendent d'aucune subvention, et qui peuvent être donc exemptés des plafonds de loyers imposés par les programmes. Ces unités contribueront à calmer la surenchère et leurs loyers seront de facto encadrés. Ne nous en privons pas.

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 la population de Singapour. Ces unités sont du logement social dans le sens qu'elles sont exploitées par une société d'État, mais elles ne sont pas subventionnées pour réduire le montant auquel elles sont mises en marché. Il s'agit simplement et authentiquement du logement à but non lucratif : des unités construites et vendues à un prix égal à leur coût de construction, et les ménages qui y habitent assument totalement le loyer exigé.



QUATRIÈME PORTE À OUVRIR : DÉCOUPLER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Même en convenant du besoin d'augmenter la capacité résidentielle 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

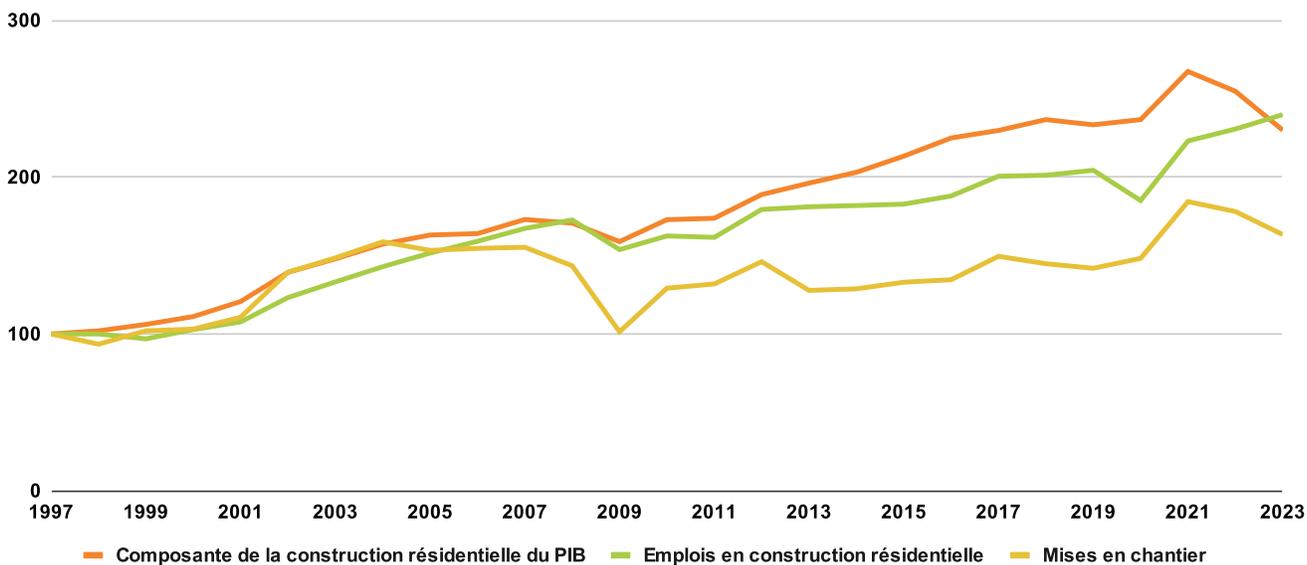
et communautaires, même en misant sur la locomotive du secteur OBNL, **une porte reste fermée et verrouillée à double tour : la capacité du secteur à répondre à nos besoins avec le temps et l'argent que nous avons.** On aura beau libérer des sommes astronomiques pour s'attaquer aux chantiers devant nous, il ne suffira pas de s'intéresser uniquement à la mise de fonds. **Il faut impérativement contrôler les coûts du développement immobilier résidentiel.**

Cela ne veut pas dire qu'il faut presser le citron. Ce n'est pas par paresse ou par incompetence que nous peinons à livrer de la qualité à bas prix, et ça serait donc improductif d'exiger des travailleurs qu'ils fassent des miracles avec les moyens qu'on leur donne. C'est plutôt sur ce dernier élément qu'on doit se concentrer : quels moyens nous donnons-nous pour maximiser la productivité des montants investis en habitation ?

Il faut d'abord reconnaître que nous nous contentons aujourd'hui d'en faire peu avec beaucoup. En termes de mètre carré habitable construit par dollar déboursé, les chiffres n'ont jamais été aussi mauvais.

Cette perte de vitesse est évidemment un obstacle à surmonter pour organiser une sortie de crise durable. Mais est-ce même possible ? L'explosion des coûts n'est-elle pas une conséquence banale du choc inflationniste qui a secoué toute la planète après la pandémie ?

LES MISES EN CHANTIER AU CANADA N'ONT PAS SUIVI LE RYTHME DE L'AUGMENTATION DE L'ALLOCATION DES RESSOURCES (1997=100)



Source : Laberge, 2024.

Un creux se crée entre l'augmentation progressive des ressources consacrées à la construction et la stagnation des mises en chantier à travers le pays. Si nous utilisons plus de ressources pour créer la même unité qu'en 2003, alors celle-ci sera certainement plus coûteuse à développer et donc plus dispendieuse sur le marché.

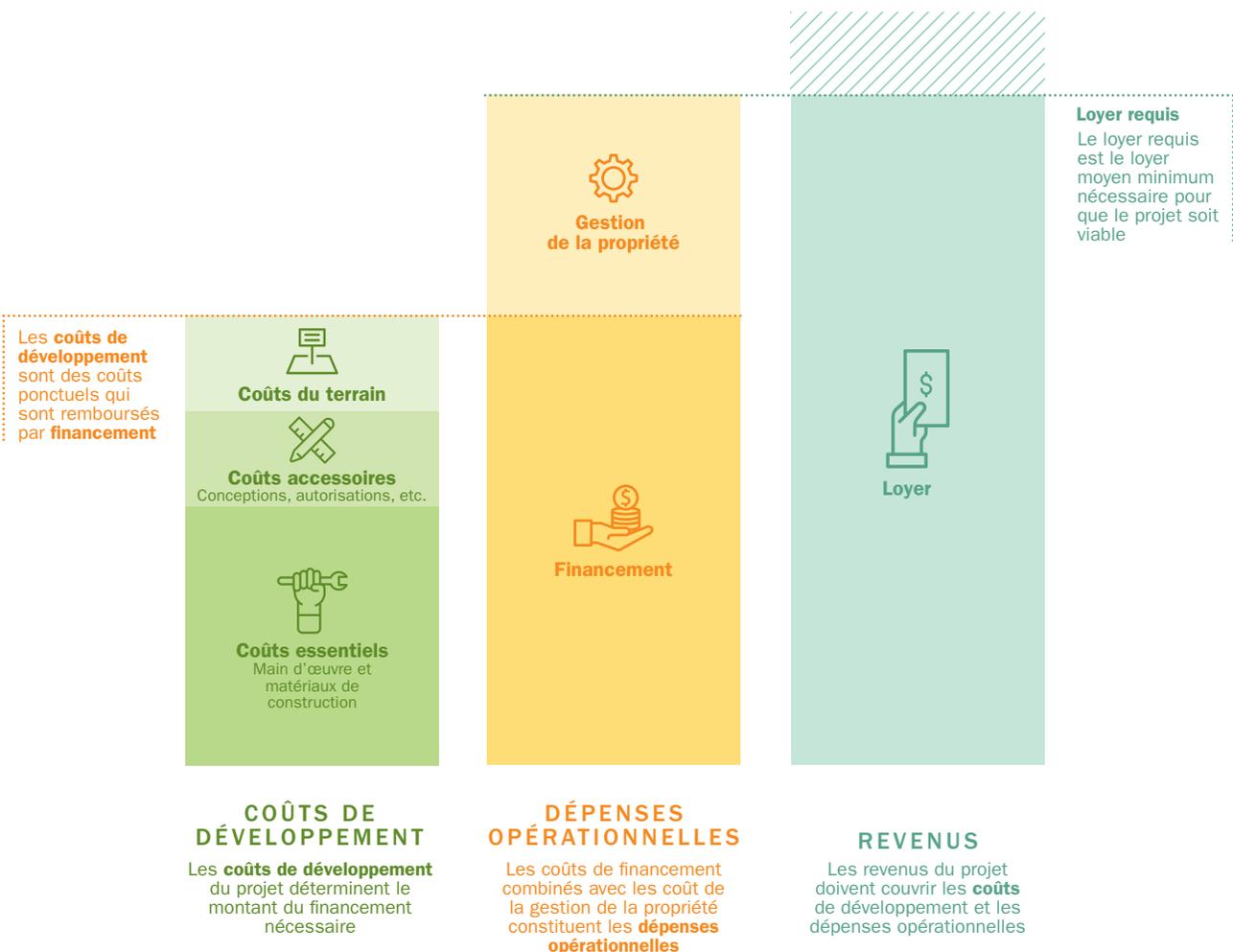


RÉDUIRE LE COÛT DU DÉVELOPPEMENT

Il n'y a pas de secret, si les maisons sont chères à construire, elles sont chères à occuper. La réduction du coût des intrants est incontournable pour augmenter la productivité du secteur. Plusieurs stratégies doivent être menées de front, que ce soit au niveau du coût des terrains, des coûts accessoires (conceptions, autorisations et permis) ou encore des coûts essentiels (main-d'œuvre et matériaux de construction).

Non seulement cet exercice nous permet de réduire le financement requis pour des projets conventionnels, il nous permet aussi d'envisager une amélioration et un embellissement de notre cadre bâti. Il est facile d'imaginer que nous pourrions être beaucoup plus exigeants en matière de finition, d'accessibilité et d'adaptabilité de notre stock immobilier si nous avons les moyens de maximiser la valeur de chaque dollar investi en construction.

SCHÉMATISATION SIMPLIFIÉE DES COÛTS EN CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE



Source : Multifamily National Council, 2021, adapté par Vivre en Ville, 2022

Le loyer minimal d'une unité doit être en mesure de payer pour tous les coûts de développement et toutes les dépenses opérationnelles pour que le projet soit réalisable. Tout revenu au-delà de ce loyer minimal constitue le profit du constructeur. Le profit attendu par les constructeurs oscille entre 7 et 15%; les institutions financières qui prêtent le capital requis pour la construction exigent d'ailleurs des démonstrations qu'un projet sera rentable avant de libérer les sommes requises.



CONSTRUIRE EFFICACEMENT, C'EST AUSSI CONSTRUIRE POUR LONGTEMPS

Indépendamment de l'impératif de construire plus efficacement, la réduction des coûts offre une opportunité de faire les choses correctement du premier coup. De façon prioritaire, les économies réalisées doivent impérativement être mises au service de la construction d'un cadre bâti capable d'évoluer avec les besoins de la population. Il est toujours bon de rappeler que pour la population en général, la perte d'autonomie est une question de « quand » et non de « si ». **Déjà en 2023, il y avait 135 930 personnes au Québec en situation de handicap qui étaient confinées à leur domicile**, ne pouvant en sortir de manière autonome en raison de l'inaccessibilité de leur logement (OPHQ, 2023).

Comme toujours, la prévention coûte d'ailleurs moins cher que la remédiation. Dans les faits, investir dans l'accessibilité de nos bâtiments permet de réduire considérablement les dépenses privées et publiques. Par exemple, adapter un logement après sa construction

coûte en moyenne **huit fois plus cher** que d'intégrer ces principes dès la conception (SCHL, 2019). D'autre part, l'offre insuffisante de logements adaptables et universellement accessibles entraîne des conséquences économiques et sociales considérables. Par exemple, en 2018, les blessures causées par des chutes chez les aînés canadiens ont engendré **5,6 milliards \$ CA en coûts directs**, soit plus du double de ceux associés aux chutes chez les personnes âgées de 25 à 64 ans (ASPC, 2022). Nous donner un stock immobilier qui reste fonctionnel pour le temps d'une vie, ce n'est ni un caprice ni un luxe.

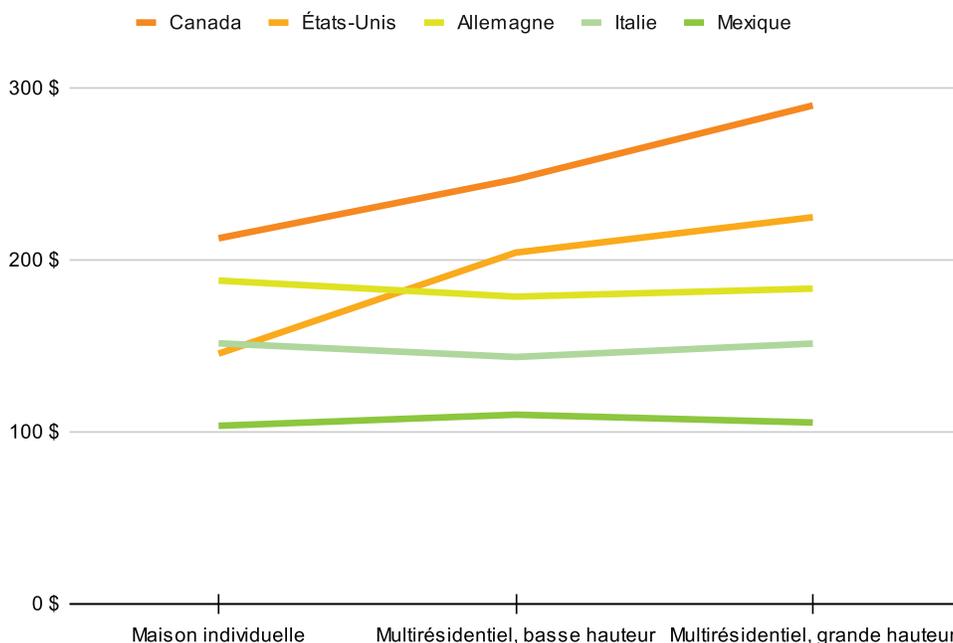
En augmentant la proportion de logements adaptables et universellement accessibles aux réalités démographiques, il est possible d'anticiper la demande croissante et d'intégrer ces besoins de manière proactive. **Cette approche optimise les coûts, améliore l'habitabilité des espaces pour l'ensemble de la population et assure un accès équitable au logement.**

RÉSOUTRE L'ERREUR DE CODE

Dans les faits, la situation ici est exceptionnelle par rapport à la plupart des autres pays, particulièrement ceux d'Europe et d'Asie. Quand on regarde les chiffres, nous voyons plutôt qu'un seul autre pays est aux prises avec une explosion de coûts semblable à la nôtre : les États-Unis.

LES PROBLÈMES DE COÛT DE L'AMÉRIQUE DU NORD

Coût de construction par pied carré, en dollars américains, 2024



Source : Smith, 2024.

Les travaux du Center for Building Innovation ont permis de mettre en relief l'énorme retard des codes rédigés selon les standards du *International Code Council* (ICC) par rapport aux codes rédigés selon d'autres normes telles qu'ISO. Paradoxalement, les codes de type ICC sont très rares à l'échelle internationale !



En effet, là-bas comme au Canada, le coût par mètre carré habitable augmente lorsque nous construisons des formes plus denses de bâtiment. On observe donc **une anti-économie d'échelle**, dans le sens où les formes les plus efficaces en termes d'abordabilité et de durabilité sont les plus dispendieuses à construire. Cette similitude nous permet d'identifier le coupable. Que partagent le Canada et les États-Unis en matière de construction? C'est tout banal : nos codes de construction, qui établissent les standards minimums à respecter dans la forme des bâtiments, sont fondés sur des normes qui ne sont utilisées nulle part ailleurs dans le monde!

Mais loin d'être une fatalité, les mêmes données qui nous permettent de constater notre retard nous apprennent aussi que nous n'avons pas à réinventer la roue. **Le travail d'écriture des codes performants et économes est déjà fait.** L'exercice devant nous n'en est pas un de créativité, mais bien de pragmatisme. Copions les meilleurs et sautons en tête de file.

APPRENDRE À APPRENDRE

Adopter les bonnes pratiques recensées à l'international nous aidera à réaliser des progrès prodigieux en matière de productivité. Mais tant qu'à importer les résultats, nous devons en profiter pour importer un élément encore plus fondamental au service de la transformation du secteur. Comme dans les territoires où l'argent investi se transforme en des projets exemplaires, économes et durables, **nous devons nous doter d'une culture de l'amélioration continue.**

La recommandation peut avoir l'air banale, mais c'est bel et bien l'une des raisons pour lesquelles nous sommes si peu performants par rapport à certains autres pays. Ce n'est pas la compétence des travailleurs, l'utilisation de technologies de fine pointe, ou le recours à quelque sorcellerie qui a permis à certains endroits de se distinguer en matière de productivité. Partout où l'on regarde, **on voit le dénominateur commun d'une gouvernance et d'une culture au service de l'amélioration des méthodes et procédés.**

La tâche devant nous n'est donc pas seulement de copier les méthodes des premiers de classe, mais bien d'adopter les comportements qui font d'eux les premiers de classe. À cet effet, nos exercices de planification et de reddition de compte doivent dépasser les impératifs comptables, afin de devenir de réels laboratoires pour identifier et implanter de nouvelles pratiques susceptibles de nous permettre d'en faire plus avec moins. **Il est temps d'apprendre à apprendre à faire mieux.**

CULTIVER LES SUCCÈS

En plus de nous permettre de progresser vers une sortie de crise, l'exercice de renouveau en matière de culture et de gouvernance nous donnera les moyens de colmater une brèche qui menace la durabilité du secteur : la perte d'expertise provoquée par le ralentissement de l'industrie.

Même en améliorant nos méthodes, la construction et la rénovation resteront des activités complexes qui exigent des compétences techniques et une expérience terrain avérée. Or, l'expertise de la main-d'œuvre est à risque de ne pas être en mesure de se renouveler si les travailleurs les plus expérimentés quittent le secteur, faute de travail ou de prévisibilité. **En nous donnant les moyens de multiplier la productivité de sommes investies en construction, nous nous donnons également les moyens de garder tout le monde occupé,** et donc de cultiver autant l'expertise des travailleurs établis qu'une pépinière productive pour la relève. Chaque pierre posée à l'édifice peut servir de base pour la pierre d'après, si **nous commençons à cultiver les succès.**

Ce cercle vertueux s'étend au-delà des conditions de travail sur les chantiers. En maximisant la productivité des investissements en construction et en rénovation, nous créons également un volume de commandes, tant pour les matériaux que pour les composantes préfabriquées que pour les services experts nécessaires à la réalisation de milieux de vie durables. **Cette demande renouvelée aura un effet structurant sur l'ensemble des chaînes d'approvisionnement** et ouvrira la porte à un boum des filières productrices des éléments dont nous nous servirons pour construire notre chemin jusqu'au bout – jusqu'à la sortie – de la crise de l'habitation.



SOLUTIONS CLÉS POUR DÉCOUPLER LA PRODUCTIVITÉ DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION



13

RÉÉCRIRE NOS CODES SELON LES NORMES ISO

Les codes qui encadrent les formes et méthodes de construction de nos immeubles ne sont pas immuables. Rien ne nous oblige à nous tenir au statu quo quand on peut observer, partout dans le monde, des codes qui permettent de construire des maisons plus solides, plus résilientes, plus efficaces et plus belles. Les guides et références publiés par l'Organisation internationale de normalisation, qui permettent de construire selon les normes ISO, sont au cœur des succès européens en matière de productivité. Réécrivons les règles et résolvons l'erreur de code.

LES EXIGENCES SUISSES EN MATIÈRE D'ISSUES ET D'ASCENSEURS

La Suisse, dont la population est à peu près équivalente à celle du Québec, a plus d'ascenseurs en fonction sur son territoire qu'il n'y en a au Canada tout entier. Comment est-ce possible ? C'est évidemment une question de coûts : leur code leur permet de construire et d'exploiter des ascenseurs pour une fraction du montant que nous payons pour les nôtres.

Cette efficacité est complémentaire à une autre caractéristique de leur code, soit la possibilité de construire des immeubles de moyenne densité avec seulement une cage d'escalier. Combinées, ces possibilités offrent aux résidents des immeubles bien aménagés, agréables à vivre, plus compacts au niveau de l'emprise au sol... et moins dispendieux en matière de matériaux et de main-d'œuvre ! Il est impératif pour le Québec de copier ces normes pour obtenir les mêmes résultats, comme la Colombie-Britannique qui a mis à jour son code en 2024 pour permettre des bâtiments à issue unique jusqu'à 6 étages.

14

UNIFORMISER LE PROCESSUS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL GRÂCE À LA NUMÉRISATION

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. Pour cela, il faut toutefois que le cadre de travail dans lequel les projets sont dessinés et élaborés soit le même partout. C'est pourquoi l'heure est venue de numériser les règlements d'urbanismes selon les standards issus du *Building Information Modeling* (BIM), ce qui aura pour conséquence de permettre la validation automatique des plans d'architecture et de consolider l'expertise des constructeurs. Ces outils existent depuis longtemps, il est temps de nous en saisir.

LE SYSTÈME CORENET DE SINGAPOUR

Mis en ligne en 2001, le système *Construction & Real Estate Network* (CORENET) de Singapour est la plateforme à travers laquelle tout le développement immobilier est traité. Bien plus qu'un simple portail de demande de permis en ligne, CORENET est le point pivot entre les services gouvernementaux, les sociétés d'État et toute la chaîne professionnelle impliquée dans la construction et la rénovation, de l'architecte à la manœuvre.

Depuis plus de 10 ans, le système CORENET est compatible avec des fonctionnalités BIM. Les bénéfices font rêver : en soumettant un plan d'architecture renseigné avec des métadonnées standardisées, les constructeurs sont en mesure de faire valider automatiquement la conformité de leur projet aux réglementations en vigueur, ce qui veut dire qu'il peut ne s'écouler que quelques heures entre l'envoi d'un plan et l'approbation pour aller de l'avant avec les prochaines étapes de la construction. Il faut le souligner : ici, ces étapes peuvent prendre des mois !



15

FACILITER LA CONSOLIDATION DE L'INDUSTRIE GRÂCE À UNE STRATÉGIE DE VOLUME

L'un des écueils les plus notables de l'industrie de la construction résidentielle est sa fragmentation. Au Québec, près de 70% des entreprises ne compteraient pas plus de 5 employés, limitant le potentiel d'économies d'échelle et la liquidité de chacune. Pour bénéficier des récompenses de la mise à l'échelle sans s'exposer au travers de la collusion et du monopole, il faut deux conditions essentielles : un encadrement légal de la consolidation du secteur, et une stratégie de volume qui appelle tout le monde à contribuer. Remplissons le carnet de commandes.

LA FUSION DES OFFICES MUNICIPAUX D'HABITATION DU QUÉBEC

Face aux disparités entre les grands et les petits offices d'habitation (OH), le gouvernement du Québec, sous la pression des fédérations, a encouragé la formation de regroupements pour améliorer la gestion des logements sociaux. En effet, pour la SHQ, les OH de plus de 500 logements seraient mieux outillés pour relever les défis d'amélioration du parc immobilier social et des services aux locataires et demandeurs de logements.

Les résultats sont là : alors que les regroupements sont volontaires, le nombre d'OH est passé de 537 en 2017 à 149 en 2023. La qualité des services s'améliore progressivement, les OH renforcent leurs compétences, peuvent embaucher du personnel à temps plein, et les citoyens bénéficient d'un logement social mieux géré et plus adapté à leurs besoins. S'appuyer sur un réseau performant avec des organisations mieux structurées est une étape cruciale pour soutenir la pérennité du parc de logement social.

16

INVESTIR DES FILIÈRES LOCALES ET DURABLES

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, il faut investir dans les filières locales pour d'approvisionner les petits et grands chantiers avec des matériaux écologiques et performants. La formation de travailleuses et travailleurs qualifiés représente également un investissement cohérent pour l'économie locale, au service d'un renouveau de l'industrie. Profitons de l'expertise d'ici.

LE BOIS LAMELLÉ-CROISÉ QUÉBÉCOIS

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. Résistant aux intempéries et aux incendies, celui-ci présente des caractéristiques structurelles compétitives.

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 dix-huit étages, sous certaines conditions. Compte tenu de l'abondance de forêts productives sur le territoire du Québec, il est tout naturel de prioriser la croissance et la durabilité de cette filière afin d'approvisionner nos chantiers avec des circuits courts.



DE L'AUTRE CÔTÉ DES PORTES OUVERTES

Les meilleurs textes sur l'habitation ne parlent pas d'habitation.

Ils concernent la liberté de choisir son milieu de vie, d'appartenir à une communauté et d'entreprendre des projets de vie. Ils suscitent le sentiment d'agentivité, l'espoir et l'ambition. Ils parlent de notre relation avec notre environnement et avec nos pairs, ils mettent en relief ce que nous n'avons pas toujours eu et ce que nous pourrions avoir. Ce que ces textes ont en commun, c'est qu'ils réalisent que l'habitation est un sujet distinct de l'immobilier. Ils réalisent qu'au-delà du bois et de la brique, ce qui est vraiment le sujet de nos débats en habitation, c'est la place qu'on se réserve, la place qu'on s'accorde, la place qu'on s'imagine pour habiter.

Ce qui nous pousse à vouloir éradiquer la crise de l'habitation, ce n'est pas une préoccupation pour la santé du parc résidentiel, mais bien le rêve d'un système plus juste et plus équitable. **Le réel objectif, c'est d'offrir des conditions qui permettent à chacune et chacun de cultiver son épanouissement et son bonheur.** C'est la recherche de cette dignité et de cette liberté qui nous donnera le courage de refuser l'héritage de la crise, de réclamer ce qu'on se doit.

En guise de conclusion, nous soulignons qu'ouvrir ces portes est un projet collectif, mais aussi individuel. En tant que citoyen, électeur, collègue, ou même simple voisin, nous sommes appelés à trouver l'endroit où, comme actrice ou acteur de changement, nous pouvons faire la différence. Les portes qui nous séparent l'abordabilité durable sont couvertes de verrous de toutes sortes : des enjeux de gouvernance, de technologie, de réglementation, d'économie et de solidarité. **Chacune, chacun d'entre nous tient une clé.**

Une personne à la fois, puis tout le monde en même temps, ouvrons les portes.

Et retrouvons-nous de l'autre côté.





BIBLIOGRAPHIE

- ACQ [Association de la construction du Québec] (2023). « Modernisation du secteur de la construction : gagner en productivité au bénéfice des Québécois ». *Newswire*. [https://www.newswire.ca/fr/news-releases/modernisation-du-secteur-de-la-construction-gagner-en-productivite-au-benefice-des-quebecois-822305352.html].
- APCHQ [Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec] (2023). Mémoire dans le cadre de la consultation sur l'encadrement et le développement des énergies propres au Québec. [https://media.apchq.com/download/9f37377b97afe3bdc68885e85339216923301577.pdf]
- AECOM, Aménagement, Environnement et Ressources (2011). Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec. [https://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021371.pdf]
- AGRTQ [Association des groupes de ressources techniques du Québec] (2022). Budget provincial 2022-2023 : aucune réponse à la crise du logement. [https://agrtq.qc.ca/2022/03/23/budget-provincial-2022-2023-aucunereponse-a-crise-logement/]
- Aissaoui, H., Bouzouina, L., & Bonnel, P. (2015). Choix de localisation résidentielle, entre contraintes du marché et préférences individuelles : application à l'aire urbaine de Lyon (1999). *Revue D'Économie Régionale & Urbaine*, Octobre(4), 629-656. [https://doi.org/10.3917/reru.154.0629]
- AMT [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]
- AppEco (2023). « Productivité dans le secteur de la construction et impact d'accroître la polyvalence des métiers ». *Association de la construction du Québec*. [https://www.acq.org/wp-content/uploads/2023/09/nouvelle-2023-prov-communique-productivite-dans-le-secteur-de-la-construction-et-impact-daccroitre-la-polyvalence-des-metiers-final.pdf].
- 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]
- BAC [Bureau d'assurance du Canada] (2025). 2024 bat le record de l'année la plus coûteuse de l'histoire du Canada en termes de pertes liées aux intempéries, soit 8.5 milliards de dollars. [https://fr.abc.ca/news-insights/news/2024-shatters-record-for-costliest-year-for-severe-weather-related-losses-in-canadian-history-at-8-5-billion]
- BC Housing (2024). Does High Performance Construction Cost More?. *Building Innovation Case Studies*. [https://www.bchousing.org/sites/default/files/media/documents/Building-Innovation-Case-Study-Nov-2024.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.
- Better Dwelling (2021). 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). 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/]
- Canada. ASPC [Agence de la santé publique du Canada] (2022). Rapport de surveillance sur les chutes chez les aînés au Canada. [https://www.canada.ca/content/dam/hc-sc/documents/research/surveillance/senior-falls-%20in-Canada-fr-07.pdf]
- Canada (2018). Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants. [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/files/pdf/glossary/nhs-glossary-fr.pdf]
- Canada. SCHL [Société d'hypothèque et de logements] (s. d.). Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada]
- Canada. SCHL [Société d'hypothèque et de logements] (2018). À propos du logement abordable au Canada. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-a-propos-du-logement-abordable/-a-propos-du-logement-abordable-au-canada]
- Canada. SCHL [Société d'hypothèque et de logements] (2019). Coûts des caractéristiques d'adaptabilité et d'accessibilité dans les habitations modestes existantes. [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_4/cost_of_accessibility_features_fr.pdf]
- Canada. SCHL [Société canadienne d'hypothèque et de logement] (2022). Le marché sous la loupe. Offre et demande de logements au Québec par rapport à la taille du parc immobilier. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-insight/2022/housing-market-insight-quebec-prov-m01-fr.ashx]
- Canada. SCHL [Société canadienne d'hypothèque et de logement] (2022). Perspectives du marché de l'habitation. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/-/media/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-market-outlook/2022/housingmarket-outlook-spring-2022-fr.ashx]
- Canada. SCHL [Société canadienne d'hypothèque et de logement] (2024). « Rapport sur l'offre de logements – Printemps 2024 ». [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2024-spring-fr.pdf]
- Canada. SCHL [Société canadienne d'hypothèque et de logement] (2024). Augmenter la productivité afin de répondre à la crise du logement au Canada : Où sont les gains ?. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2024/augmenter-productivite-repondre-crise-logement-canada-ou-gains].



Canada. Statistique Canada (2023). 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]

Cortellino, F. (2025). Au revoir, croissance record de la population. D'après l'Institut de la Statistique du Québec, LinkedIn. [https://tinyurl.com/3xhn889e].

Durning, A. (2021). Yes, Other Countries do Housing Better, Case 2: Germany. Sightline Institute. [https://www.sightline.org/2021/05/27/yes-other-countries-dohousing-better-case-2-germany/]

Écobâtiment (2024). Valoriser les bâtiments existants : Un levier pour le développement durable. Septentrion. [https://www.septentrion.qc.ca/catalogue/valoriser-les-batiments-existants]

Eliason (2021). Unlocking livable, resilient, decarbonized housing with Point Access Blocks [https://www.larchlab.com/wp-content/uploads/2022/01/Eliason_CoV-PointAccess-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]

FRAPRU [Front d'action populaire en réaménagement urbain] (2021). Le FRAPRU lance une opération de visibilité: la crise du logement doit être une priorité budgétaire. [https://www.frapru.qc.ca/attentesbudgetquebec2021/]

FRAPRU [Front d'action populaire en réaménagement urbain] (2022). Budget Girard – Le FRAPRU dénonce l'abandon du logement social en pleine crise du logement. [https://www.frapru.qc.ca/budget-girard-le-fraprudenonce-labandon-du-logement-social-en-pleine-crise-dulogement/]

Future Fit Foundation (2019). Future-Fit Business Benchmark: Methodology Guide. [https://futurefitbusiness.org/wp-content/uploads/2019/08/FFBB-Methodology-Guide-R2.1.4.pdf]

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://mpr.ub.uni-muenchen.de/96131/1/Mpra_paper_96131.pdf?fbclid=IwAR07wVokeYfUI8eJwmY-CLiYeXK3T12xPTMC3oX3_9W4Inp1odN_Lb0lxCIA]

George, H. (2024). Progress and poverty. dans The Development of the National Economy. Vol 1. pp. 423-470. Routledge.

Goodman, L., Seidman, E., Zhu, J. (2020). 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]

HART [Housing Needs Assessment Tools] (2024). Hart Housing Need Assessment Tool: Methodology Guide. Université de Colombie-Britannique. [https://hart.ubc.ca/wp-content/uploads/2024/03/HNA-Methodology.pdf]

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

Laberge, M. (2024). Quelle est la capacité potentielle de construction de logements au Canada?. Statistiques Canada. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2024/quelle-est-capacite-potentielle-construction-logements-canada]

Lehner, J. (2021). Who Benefits from the Housing Market? Oregon Office of Economic Analysis. Organisation de coopération et de développement économique. (2022a). Prévission du PIB réel (indicateur). DOI: 10.1787/c2ed0d5a-fr

Maltman, Matthew (2024). «Auckland», One Final Effort. [https://onefinaleffort.com/auckland]

National Multifamily Housing Council (2021). Cost Drivers: The housing affordability toolkit. [https://housingtoolkit.nmhc.org/wp-content/uploads/2019/04/C_NMHC_PDF-Sections_Cost-Drivers_PG-18-TO-35.pdf]

Nouvelle-Zélande. Gouvernement (2023). Rental bond data, January 1993 to February 2023. Tenancy Services Rental Bond Date. [https://www.tenancy.govt.nz/assets/Uploads/Tenancy/Rental-bond-data/rentalbond-data-tla.csv] (consulté en avril 2023).

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

Petitclerc, A. (2024). La philosophie politique pour un droit au logement. Lampadaire. [https://lampadaire.ca/articles/02-logement.html]

Purvis, B., Mao, Y., et Robinson, D. (2018). «Three pillars of sustainability: in search of conceptual origins». Sustainability Science, vol. 14(3), pp. 681-695. [https://doi.org/10.1007/s11625-018-0627-5]

Québec. ASSSM [Agence de la santé et des services sociaux de Montréal] (2014). Le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal: un outil pour promouvoir la santé des Montréalais, présentation du mémoire présenté dans le cadre de la consultation sur le schéma d'aménagement de de développement de l'agglomération de Montréal.

Québec. MSSS [Ministère de la Santé et des Services sociaux] (2022). Rapport de dénombrement 2022. [https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-05W.pdf]

Québec. OPHQ [Office des personnes handicapées du Québec] (2023). Améliorer les conditions de vie des personnes handicapées: Portrait et bilan des actions gouvernementales dans le cadre de la politique À part entière. [https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/org/ophq/Administration/Politique-a-part-entiere/RAP_evaluation-conditions-vie.pdf]

Québec. Secrétariat du trésor (2024). Plan québécois des infrastructures 2024 – 2034. [https://www.tresor.gouv.qc.ca/fileadmin/PDF/budget_depenses/24-25/6_Plan_quebecois_infrastructures.pdf]

Québec. SHQ [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]

ROHQ [Regroupement des offices d'habitation du Québec] (2023). Les impacts économiques et sociaux des investissements en logement social: Rapport AVISÉO CONSEIL. [https://rohq.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/ROHQ-Mai-2023_Synthese_Impact_Aviséo.pdf]



SHARE [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>]

Sharpe, Andrew (2001). «Tendances de la productivité dans le secteur de la construction au Canada: le décalage des progrès techniques». [<https://www.csls.ca/ipm/3/sharpe-f.pdf>].

Shiab, N., Bouhard, I. (2022). 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. [<https://institute.smartprosperity.ca/content/cost-sprawl-comparison>]

Smith, S. (2024). Coûts de construction. [Article non-publié]. Center for Building in North America.

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>]

Soumare, A. (2017). Le logement dans l'IPC canadien : Un aperçu. Statistiques Canada. [<https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/62f0014m/62f0014m2017001-fra.htm>]

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

The Economist (2017). The construction industry's productivity problem. [<https://www.economist.com/leaders/2017/08/17/the-construction-industrys-productivity-problem>]

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-sociauxhlm-mauvais-etat-investissement-federal>]

UMQ [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). Collectivité viable. [<https://collectivitesviables.org/articles/collectiviteviable.aspx>]

Vivre en Ville (2020). Construire avec le climat. [<https://www.construireavecclimat.org/>]

Von Bergmann, J., & Lauster, N. (2023). «Housing Outcomes», Mountain Doodles. [<https://doodles.mountainmath.ca/posts/2023-08-17-housing-outcomes/#citation>]

Wachsmuth, D. (2024 - 30 mai) What landlords know and the rest of us don't. [Présentation]. Balanced Supply of Housing Spring Workshop, Toronto, Canada.

Waldron, J. (1991) Homelessness and the issue of freedom. [https://www.researchgate.net/publication/246383002_Homelessness_And_The_Issue_of_Freedom]

Wiseman, E. (2024). Getting the facts straight on green development standards. [<https://taf.ca/getting-the-facts-straight-on-green-development-standards/>]

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.

Nous savons ce que nous avons à faire pour aménager un territoire vivant, viable et durable en conjuguant les besoins de la population à la capacité des écosystèmes.

Plus qu'une question de moyens, nous faisons face à une question de priorités. À quel monde aspirons-nous ?

Un grand chantier s'entame. 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. Proposer un projet collectif pour un renouveau en habitation**
- 2. Établir un consensus au sujet des mécanismes et des conséquences de la crise de l'habitation**

Tout ce qu'il faut savoir sur l'abordabilité en habitation

Tout ce qu'il faut savoir sur la durabilité en habitation
- 3. Identifier les quatre grands chantiers d'une sortie de crise durable**

Portes à ouvrir et solutions clés

LA COLLECTION L'INDEX

Contexte législatif, cadre budgétaire, gouvernance déficiente, etc. : il existe au Québec 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

Vivre en Ville ouvre la voie aux nécessaires transformations du territoire et de nos milieux de vie.

Notre approche mise sur la sobriété, la proximité et le renforcement des solidarités pour soutenir l'épanouissement de tous et toutes, assurer la vitalité des collectivités, préserver la santé des écosystèmes et traverser les crises.

Depuis près de 30 ans, Vivre en Ville met l'audace, la rigueur et la collaboration au service de l'intérêt collectif. Combinant des compétences variées et complémentaires en aménagement, mobilité, alimentation, habitation et verdissement, son équipe propose des stratégies sensibles à chaque milieu et déclinées à toutes les échelles.

Organisation à but non lucratif, Vivre en Ville est reconnue tant pour sa contribution au débat public que pour ses nombreuses publications et ses activités de formation, de sensibilisation et d'accompagnement, menées partout au Québec.



VIVRE EN VILLE