



L'habitation en crise



D'apparence social ou sociétal, le manque de logements frappe en fait l'économie et les affaires de nos membres. Manufacturiers comme quincailliers sont touchés par ce marché immobilier déséquilibré.

L'APCHQ et consorts appellent à plus de construction de logements neufs par le marché privé, en laissant libre cours aux lois du marché.

L'AQMAT appuie. Et nuance. Ou plutôt vient enrichir le débat en nourrissant le défi d'autres solutions : dix plus précisément, sans oublier la conversion des édifices à bureaux.

Dans ce dossier de 13 pages, rien ni personne ne sera épargné, la bureaucratie municipale sera dénoncée, le protectionnisme syndical, les chantiers où l'information circule trop mal, l'oracle

lui-même sera questionné, la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL), sans oublier de s'auto-critiquer, nous, l'AQMAT, et nos membres.

Parce qu'en ce moment, on fait tous plus partie du problème que de sa solution.

On doit un peu ou beaucoup changer.

« La crise du logement est devenue LE problème économique et social au Québec. »

*- Guy Cormier,
président et chef de la direction
du Mouvement Desjardins*

La Presse, novembre 2023



Parc de logements au Québec (en unités)

| | |
|---|------------------|
| Parc nécessaire en 2030 ¹ | 4 980 000 |
| Parc actuel en 2022 | 4 120 000 |
| À construire | 860 000 |
| Projection des mises en chantier ² | 384 000 |
| Écart à combler entre 2024 et 2030 | 476 000 |
| Écart à combler sur une base annuelle | 68 000 |

1 Selon les tendances démographiques et les plafonds d'immigration en vigueur
 2 Basé sur la moyenne observée de 48 000 unités par année depuis 10 ans
 Graphique : AQMAT. Sources : Institut de la statistique du Québec (ISQ), Statistique Canada et SCHL

Si on fait le raccourci de la SCHL, qu'on ne peut pourvoir au besoin en logements qu'en construisant du neuf, il y a effectivement crise. N'oublions tout de même pas que les chantiers ne sont pas au point mort et qu'il existe plein d'alternatives, autres que le neuf, pour loger tout le monde.

Bureaux inoccupés

| | |
|--|----------------------|
| Édifices à bureaux au Québec (en pi ²) | 1 125 000 000 |
| Taux d'inoccupation moyen 18,2 % (en pi ²) | 220 475 000 |
| Taille moyenne d'un logement (en pi ²) | 1 000 |
| Nombre de logements convertissables (en unités) | 220 475 |
| Écart de logements à combler d'ici 2030 (en unités) | 393 600 |
| Écart réduit si 100 % de conversion des bureau (en unités) | 173 125 |

Graphique : AQMAT. Source : CBRE, firme-conseil

Bien sûr, jamais on n'atteindra un taux d'occupation des logements à 100 % et il est impossible de convertir en logements la plupart des édifices à bureaux. Une partie de la solution réside tout de même dans la densification des centres-villes, approche qui favorisera aussi le travail en mode présentiel.

Logements inoccupés (en unités)

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Taux d'inoccupation moyen 2 % | 82 400 |
| Écart à combler d'ici 2030 | 476 000 |
| Écart réduit si 100 % d'occupation | 393 600 |

Graphique : AQMAT. Sources : Institut de la statistique du Québec

En cette ère où on dénonce le gaspillage, il est bête et contre-productif de ne pas tenter de rénover tout l'existant.

Comme on dit, toute chose étant égale par ailleurs, le taux de fécondité utilisé par les démographes dans les prévisions de la SCHL est de 1,58 enfant par ménage alors qu'en réalité, au Québec, depuis 2022, ce taux oscille autour de 1,2 enfant.

Dans la même veine, les perspectives démographiques dessinées par l'ISQ laissent entrevoir une croissance appelée à diminuer beaucoup plus que ce que prévoit la SCHL, passant de 73 000 personnes ces années-ci à 20 000 personnes au début des années 2050. Conséquemment, le taux d'accroissement annuel de la population au Québec pourrait s'établir alors à environ 0,2 %, comparativement à plus de 1 % en 2023.

Autre donnée molle, les chiffres d'immigration : une idéologie de resserrement des frontières s'empare de tous les parlements avec comme conséquence probable des cohortes nettement inférieures en populations venant de l'extérieur.

Le coût de la vie, additionné à la lutte à mener contre les émissions de gaz à effet de serre, amèneront un certain nombre d'individus et de familles à choisir de plus petits appartements. Des politiques pro densification urbaine contribueront également à convaincre plus de concitoyens à vivre à plusieurs, cohabitation déjà observable dans le recensement canadien qui nous apprend que de 2001 à 2021, le nombre de ménages composés de colocalitaires a augmenté de 54 %.

Enfin, le télétravail étant là pour rester, une partie de la main-d'œuvre et des équipements de construction, habituellement appelés à élever des tours à bureaux, pourront être redéployés vers le secteur résidentiel, en particulier pour des travaux de rénovation, de réhabilitation et de conversion.

La morale de tous ces chiffres : il faut certes construire sans pour autant peser sur le bouton panique

Le plus grand drame, de notre point de vue, n'est pas tant le manque en unités que la non-disponibilité de loyers à prix décent dans ce contexte où le pouvoir d'achat par ménage en 2023 est au plus bas.



Des logements de plus en plus inabordables

La SCHL s'inquiète non seulement de la pénurie de logements au Canada, mais surtout de la pénurie de logements dits abordables.

Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) rapportait, en juin dernier, une hausse record de 13,7 % pour l'année 2022-2023, soit la plus forte hausse en quatre ans. À Montréal, le prix moyen des loyers aurait augmenté de 14 % entre 2022 et 2023, et de 25 % en deux ans à Québec, selon le RCLALQ.

En raison de cette hausse constante du prix du logement, «l'abordabilité du logement ne cesse de se détériorer», soulignent les chercheurs de la Banque Scotia. Au Canada, «les logements — qu'ils soient en propriété ou en location — sont jugés «inabordables» si les frais de logement représentent 30 % ou plus des revenus avant impôts des ménages».

Or, «plus d'un ménage canadien sur cinq (soit 3,1 millions de ménages sur 14,9 millions) a franchi ce seuil dans le recensement de 2021. Pour les locataires, il s'agit d'un ménage sur trois (soit 1,6 million de ménages)», peut-on lire dans L'abordabilité des logements au Canada mise à mal (Banque Scotia).

Scotia appuie notamment ses propos sur l'indice de l'accessibilité à la propriété de la Banque du Canada. Selon ce baromètre, le coût moyen d'un logement au Canada correspondait à sept fois le revenu disponible annuel moyen des ménages en 2022.

Richard Darveau, président de l'AQMAT, ajoute une couche au pathos. «Les données de Statistique Canada sur le coût des loyers dans les villes sont trompeuses. Elles n'isolent pas le prix proposé des logements DISPONIBLES, ceux qui sont offerts sur le marché, ceux-là sont tellement plus chers que le prix moyen».

C'est d'ailleurs la posture adoptée par le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) dont les études exposent que c'est le prix des logements disponibles à la location qui doit prévaloir et non pas le loyer moyen de l'ensemble du parc pour prendre la température de la fièvre du logement.

Par exemple, le Rapport portant sur le marché locatif publié par la SCHL établit à 991 \$ le coût d'un loyer moyen à Laval. Mais le coût réel, quand on prend en compte uniquement les logements disponibles sur ce marché où le taux d'inoccupation est passé de 2,2 à 1,8 %, est de 1 536 \$, soit 56 % plus cher.

Ce constat, selon le FRAPRU, torpille l'argument selon lequel une plus grande disponibilité de logements neufs et chers créerait un effet de percolation qui permettrait de libérer des appartements abordables pour les ménages à faible et modeste revenu.

L'inaccessibilité graduelle du logement

| | |
|---------|--------------|
| 2013 T2 | 0,312 |
| 2018 T2 | 0,368 |
| 2023 T2 | 0,502 |

Graphique : AQMAT. Source des données : Banque du Canada

L'indice d'accessibilité à la propriété mesure la part du revenu disponible qu'un ménage consacre aux versements hypothécaires et frais associés aux services à la propriété. Plus le ratio est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété.





**BANQUE
NATIONALE**



Conseils d'experts pour les marchands propriétaires

Quel que soit le stade de développement de votre entreprise, notre équipe est agile et rapide pour répondre à vos besoins.

Contactez-nous à Franchises@bnc.ca.

Partenaire
AQMAT



L'habitation en crise



Le chaînon faible : le logement social

Comment réussir à se loger convenablement quand on fait partie d'un ménage à faible revenu ? Les listes d'attente pour un logement social au Canada s'étendent sur plusieurs années d'un océan à l'autre.

Selon les données de la SCHL, le stock de logements sociaux du Canada (logements locatifs subventionnés) compte environ 655 000 unités d'habitation, dont l'essentiel appartient à l'État (58 %); viennent ensuite les modèles de coopératives de logements à but non lucratif (26 %) et de coopératives d'habitation (10 %). Avec un parc de logements sociaux aussi mince, le Canada compte parmi les derniers dans l'ensemble des pays comparables de l'OCDE, à seulement 3,5 % du total des habitations.

En moyenne, le stock de logements sociaux au sein des pays de l'OCDE compose 7 % du stock total des habitations. Tenez-vous bien, en France, ce pourcentage grimpe à 14 %, à 17 % en Angleterre, et à 22 % au Danemark. Le grand champion ? Vienne, avec un stock de logements sociaux qui représente 60 % du parc total d'habitations. Pas étonnant que l'on parle aujourd'hui du « modèle de Vienne », et que ce modèle soit repris un peu partout, notamment à Vancouver et Toronto.

En plus d'entraîner une recrudescence du phénomène de l'itinérance, la crise du logement frappe aussi particulièrement les personnes âgées seules, dont 39 % bénéficient du supplément de revenu garanti puisque leur revenu annuel est inférieur à 20 832 dollars.

Le recensement 2021 de Statistique Canada met en lumière l'impact de la crise du logement au sein des communautés autochtones, qui font notamment face à des enjeux d'habitations surpeuplées (17,1 %) et/ou en mauvais état (16,4 %), les communautés les plus éloignées géographiquement vivant les plus graves problèmes.

La forte hausse des prix de l'immobilier jumelée aux bas taux d'occupation un peu partout au Québec sont également des incitatifs pour évincer des locataires en vue de louer leurs appartements aux prix de ceux sur le marché. Ainsi, le nombre d'évictions forcées aurait doublé entre 2021 et 2022, passant de 1 243 à 3 110 cas au Québec, selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec, dans un rapport publié en décembre 2022.

Une pénurie de logements, ou une offre inadéquate de logements risque de freiner la croissance d'une ville, croit Evan Siddall, président et premier dirigeant de la SCHL : « Une économie forte repose sur une main-d'œuvre diversifiée, qui travaille autant dans la livraison d'achats en ligne que dans la restauration, le taxi, le commerce de détail ou le soutien administratif (...) Ces travailleurs, qui soutiennent indirectement l'innovation et la croissance économique ont tous besoin d'un logement abordable », ajoute M. Siddall.



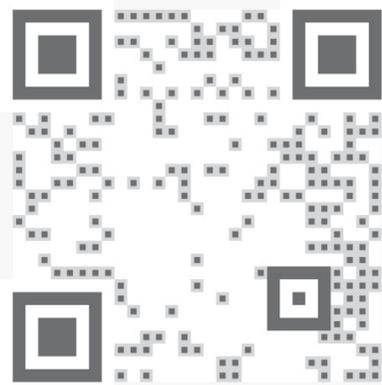
ÇA MARCHE. POUR VRAI.™



TITE FOAM®

La mousse TITE FOAM de Lepage est une mousse d'étanchéité isolante à base de polyuréthane de qualité supérieure. Elle est fabriquée à partir d'ingrédients purifiés et concentrés qui donnent à la mousse sa couleur blanche unique et offre une durabilité supérieure.

- Structure cellulaire uniforme
- Résiste aux mouvements des bâtiments et des matériaux
- Adhère à la plupart des matériaux de construction
- Grande résistance aux UV. Scelle de manière à protéger des courants d'air et de l'humidité





L'habitation en crise

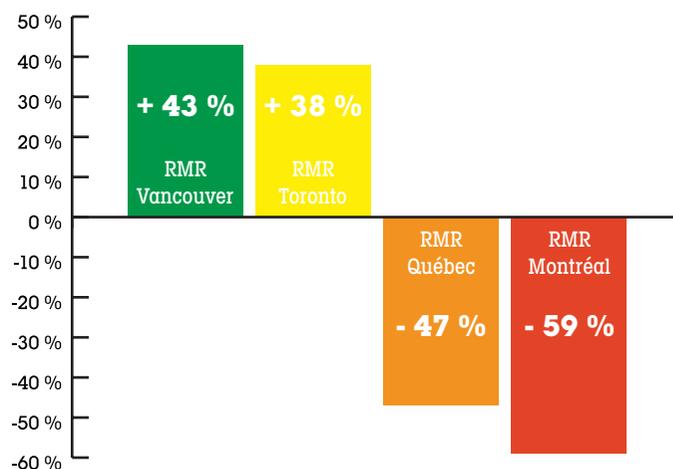
Baisse inquiétante des mises en chantier

« Nous demeurons pessimistes quant à l'évolution de la construction résidentielle au cours des prochains mois, surtout que les taux d'intérêt ont continué d'augmenter », explique Paul Cardinal, directeur du Service économique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).

« On s'attend maintenant à une baisse de 43 % des mises en chantiers par rapport à 2022. Ça sera la baisse la plus importante jamais connue depuis 1955 », affirme M. Cardinal.

Une baisse particulièrement inquiétante en contexte de crise du logement, car elle pourrait avoir un effet domino sur l'ensemble de la société : pression accrue sur l'offre de logements = logements disponibles plus chers = perte de qualité de vie pour les familles et, dans les marges, montée de l'itinérance.

Mises en chantier 2021-2022-2023 – De janvier à juillet



La chute des mises en chantier résidentielle semble plus forte au Québec... du moins si on en croit ce tableau, produit par l'urbaniste, ancien conseiller municipal et chroniqueur Richard Bergeron, présenté dans le cadre de sa chronique du 13 septembre 2023, sur les ondes de Radio-Canada.

Les designs **MAAX**, des conceptions uniques par nos **créateurs locaux**.



Baignoire Griffin



Baignoire Kai

Baignoires sophistiquées, modernes et durables, fabriquées ici.

Engagés envers les meilleures pratiques de qualité de l'industrie depuis plus de 50 ans.

www.maax.ca

MAAX



Moins de propriétaires actuels et potentiels

Si la crise du logement touche à peu près tout le monde, la récente flambée des prix de l'immobilier et du loyer de l'argent (ce qu'il en coûte en prêts hypothécaires) rend plus difficile l'accès à la propriété pour les jeunes ménages.

Selon une analyse de la firme AppEco, en 2006, il en coûtait environ quatre fois le revenu disponible moyen d'un ménage pour acquérir une maison dans la région de Montréal. Ce ratio a monté à 5,8 en 2021. Il y a fort à parier que c'est encore plus élevé fin 2023.

Selon une analyse de la firme AppEco, avec l'accès à la propriété plus difficile, bien des jeunes font le choix de demeurer locataires, cela en dépit de la rareté des appartements abordables.

D'ailleurs, les plus récentes données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) montrent que de moins en moins de ménages sont propriétaires au Québec.

«Le taux de propriété est passé de 61,3 % en 2016 à 59,9 % en 2021. La baisse du taux de propriété entre 2016 et 2021 a été observée sur l'ensemble des régions administratives, hormis le Saguenay-Lac-Saint-Jean où on ne détecte pas de différence significative. La diminution du taux de propriété excède les 2 points de pourcentage dans les régions de Laval (-2,8 points de pourcentage), de Lanaudière (-2,4 points de pourcentage)

et de la Montérégie (-2,1 points de pourcentage). Entre 2016 et 2021, le taux de propriété de la région de Montréal a reculé de 0,5 point de pourcentage», précise l'ISQ.

C'est dans les régions de Montréal et du Nord-du-Québec où l'on retrouve le moins de ménages propriétaires, soit 40 % dans la métropole et 36 % dans le nord.

«Quand l'accès à la propriété s'effondre, c'est la classe moyenne qui s'effondre», titrait l'extraverti Mathieu Bock-Côté le 7 septembre 2023 dans les pages du Journal de Montréal.

«Il n'y a pas si longtemps, l'accès à la propriété était considéré comme le fondement de la classe moyenne occidentale, du pacte sur lequel elle reposait», poursuit-il dans sa chronique.

«Cette société, celle de l'après-guerre jusqu'aux années 1990 était une des plus justes qu'on puisse imaginer en contexte capitaliste. Elle conjugait l'esprit d'initiative, propre à l'économie de marché, avec une vraie solidarité, portée par la social-démocratie.»

«Le monde a changé», se désole-t-il. «Désormais, la propriété n'est plus un synonyme de prospérité, mais de ruine. Il en est ainsi pour toutes ces familles de classe moyenne qui voient leurs paiements hypothécaires augmenter de manière délirante. On doit y voir une crise de société, désormais incapable de répondre à l'aspiration la plus fondamentale qui soit : avoir un chez-soi durable qui n'est ni une prison ni le symbole d'un étranglement financier permanent. Une telle crise, si elle dure, peut pulvériser un ordre social. Le nôtre n'est pas à l'abri.»



L'habitation en crise

L'APCHQ et l'AQMAT se commettent sur les années à venir

Le directeur du service économique de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation au Québec (APCHQ), Paul Cardinal, ne prévoit pas de reprise marquée pour 2024. Pour sa part, Richard Darveau de l'AQMAT se fait plus optimiste.

Q On a observé une baisse historique (-43 %) des mises en chantier au cours de la dernière année, baisse inquiétante dans le contexte de crise du logement que nous connaissons. Doit-on s'attendre à ce que cette baisse perdure en 2024 ?

R Paul Cardinal, directeur du Service économique à l'APCHQ :

Vous avez raison de souligner l'aspect historique de la baisse des mises en chantier au cours de la dernière année, et les choses pourraient s'améliorer légèrement au cours de la prochaine année, soit l'année 2024. Concrètement, nous avons construit 40 000 nouvelles unités d'habitation au cours de la dernière année, et selon nos estimations, 45 000 logements devraient être construits en 2024. Cela représente une hausse de 13 % par rapport à 2023. Mais cela reste une estimation, une prévision basée sur des taux d'intérêt qui se stabilisent, voire qui diminuent légèrement au cours des mois à venir.

R Richard Darveau, président de l'AQMAT :

Avec la pression à gauche comme à droite de l'échiquier politique et sur les trois paliers de gouvernement, le fédéral, le provincial et les municipalités, il est impensable que la construction de logements, la conversion en appartements et condos d'édifices à bureaux et d'usines désaffectées, l'encouragement à la densification dans nos centres-villes ne fassent pas l'objet de résultats sonnants. D'après moi, le cumul de ces congés fiscaux, subventions et autres formes d'aide va venir dynamiser les chantiers et 2024 sera le prélude à des années record !

Q Quel type d'unités d'habitation viendront enrichir le parc de logements ? Des logements locatifs privés ? Des logements sociaux ? Des condos ? Des maisons unifamiliales ?

R Paul Cardinal :

La plus forte augmentation se fera sentir du côté de la construction d'immeubles locatifs, avec une augmentation de 18 % par rapport à l'année précédente. Cette croissance est soutenue par le retrait de la TPS sur la construction d'immeubles locatifs, bien que cet effet soit minime.

R Richard Darveau :

Il est clair que les multiplex et en particulier aux fins locatives pousseront comme des champignons alors que l'on connaîtra pendant quelques années des vaches maigres du côté des unifamiliales.

Q Les cibles identifiées par la SCHL pour l'horizon 2030 vous semblent-elles utopistes ?

R Paul Cardinal :

En 1987, il y a eu près de 75 000 mises en chantier. Aujourd'hui, c'est un double défi, puisqu'il faut faire du rattrapage, mais aussi répondre aux besoins futurs. Il faut un bouquet de mesures, autant pour le logement social que pour le logement abordable. Mais aussi, et on n'en parle pas assez, il faut favoriser l'accès à la propriété. Il faut mettre en place des conditions gagnantes, innover dans les pratiques, donner plus de latitude et accélérer les processus.

R Richard Darveau :

Sur la question de l'accès à la propriété, il faut prendre garde au surendettement. La part associée au logement - qu'il soit loué ou acheté - doit préoccuper tous les acteurs. La classe qu'on appelle moyenne en a moins dans les poches qu'avant, l'inflation tous azimuts a grugé leur capacité. Ceci fait ralentir toute l'économie. Je suis d'avis qu'il faut protéger les citoyens contre eux-mêmes si les gouvernements ramenaient l'option d'emprunter 90 % des coûts d'un projet échelonné sur 30 ans. L'AQMAT va appuyer tout projet visant une plus grande équité économique et fiscale dans la société.

R Richard Darveau ajoute :

La SCHL ne tient pas compte de l'énorme potentiel que recèle l'inoccupation des bureaux, lequel taux frôle les 20 %. Elle ne prend pas non plus en compte le pouvoir de la rénovation des logements existants. Or, nos manufacturiers et leurs réseaux de vente autant que les installateurs ne font pas que des affaires avec le neuf. Une étude plus complète pourrait permettre de briser la logique simpliste voulant qu'un logement manquant doive absolument être comblé par une construction neuve.



Q **Que pensez-vous du refus de participation des promoteurs immobiliers au programme 20-20-20 (Règlement pour une métropole mixte) proposé par la Ville de Montréal ?**

R **Fabrice Fortin, directeur aux relations gouvernementales et affaires publiques de l'APCHQ :**

La crise de l'habitation est historique et touche toutes les régions, sans exception. Pour amenuiser la crise, il faut des mesures incitatives. Ce n'est pas l'avenue privilégiée par le Règlement pour une métropole mixte à Montréal. On propose le bâton et non la carotte aux promoteurs. En 2019, le souci de l'APCHQ était d'obtenir un règlement neutre d'un point de vue financier pour les promoteurs et ultimement les acheteurs de logements neufs. À ce moment, nous considérons que le Règlement ratait cet objectif. Pour l'APCHQ, sans incitatifs suffisants, le Règlement risquait plutôt de freiner le développement résidentiel et ainsi

faire augmenter les prix sur le marché de l'immobilier résidentiel sur le territoire de la Ville de Montréal, ce qui était justement contraire aux souhaits de la Ville. En 2023, nous constatons que notre analyse était exacte : Montréal est en queue de peloton par rapport à d'autres villes au pays en matière de mise en chantiers.

R **Richard Darveau :**

Les administrations municipales qui n'ont pas offert de clauses de type «opting ou» ont obtenu l'engagement solidaire des promoteurs. Surtout celles qui ont accompagné la contrainte d'avantages fiscaux et marketing. Mais pour qu'une telle approche n'encourage pas le cannibalisme entre villes plus ou moins exigeantes, l'État pourrait imposer la norme 20-20-20 sur tout le territoire québécois soit, d'obliger les promoteurs à inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans leurs projets immobiliers s'ils désirent accéder à de l'aide financière publique.





AD

Ensemble, nous gagnons.

AUX CÔTÉS DES INDÉPENDANTS

**Un groupe d'achats et de
marketing détenu par ses membres:**

DE distributeurs indépendants

PAR des distributeurs indépendants

POUR des distributeurs indépendants

Plomberie • CVC • Matériaux de construction • Fournitures
de plâtre • Tuyaux, vannes et raccords (TVR) • Électricité •
Secteur industriel • Sécurité • Roulements et transmissions
de puissance • Moteurs • Outils électriques • Produits
décoratifs • Éclairage

ÉTATS UNIS, CANADA, MEXIQUE
www.adhq.com





L'habitation en crise

Un déficit chronique en logements

Depuis 2015, la croissance de la population canadienne, portée par l'immigration, est beaucoup plus rapide que la construction de nouveaux logements, si bien que l'insuffisance de l'offre serait devenue quasiment chronique.

« Le Canada comptabilise le moins grand nombre de logements par tranche de 1 000 résidents parmi tous les pays du G7 », avancent les auteurs de l'étude « L'estimation du déficit structurel du logement au Canada » publiée en 2021 par la Banque Scotia. « À l'échelle nationale, on dénombrait 427 logements par tranche de 1 000 Canadiens en 2016; en 2020, ce ratio a plongé à 424 logements (...), alors que « dans l'ensemble des pays du G7, le nombre moyen de logements par tranche de 1 000 résidents s'établit à 471. »

Les années 60 sont connues comme l'âge d'or du logement social au Canada. Le gouvernement fédéral, porté par le vent de changements qui soufflait d'un bout à l'autre du pays, investit alors massivement dans la construction de ce qu'on appelait alors « le logement public ». Mais en 1990, le gouvernement conservateur alors en place à Ottawa commence à couper dans les crédits accordés au logements sociaux, avant d'annoncer un retrait complet dans le discours du budget de 1993. Dès lors, la SCHL n'a plus l'autorisation de faire supporter « par les contribuables futurs » la majeure partie du coût de l'aide au logement pour les plus pauvres.



Notre démarche allie efficacité énergétique et innovation technologique afin de créer les panneaux isolants structuraux les plus performants sur le marché et de qualité supérieure soucieux de l'environnement.



- 
 Une seule étape
- 
 Rapidité d'installation
- 
 8X plus solide qu'une ossature faite en bois
- 
 Moins épais
 Mieux isolé
- 
 Isolation performante
- 
 Contrôle qualité simplifié
- 
 Étanchéité supérieure
- 
 Confort supérieur

Contactez-nous 1 877 357-2249 info@prestigepanel.com prestigepanel.com

Le moment est venu.

N'attendez plus pour accorder la priorité à votre entreprise.

En vous joignant au Groupe Sexton, vous faites partie d'un réseau de professionnels dévoués au succès de votre entreprise. Nous négocions des programmes concurrentiels et tirons parti de nos solides relations avec les fournisseurs pour résoudre rapidement tout problème pour vous. Nous disposons d'une équipe comptable de premier ordre qui paye vos remises avec rapidité et précision, comme promis. Il s'agit de votre entreprise indépendante. Le Groupe Sexton **vous** apporte le soutien nécessaire pour que vous puissiez réussir selon **vos** conditions!

Parlez-nous aujourd'hui

Contactez Tristant directement au
438.336.2908
llangelier@sextongroup.com

ou sur
sextongroup.com

Tristant L. Langelier
Directeur du développement commercial pour le Québec



Nous ne sommes pas comme les autres groupes d'achat.

Nous croyons que votre force réside dans votre indépendance et que vous avez su bâtir une marque qui inspire la confiance de vos clients. C'est pourquoi nous consacrons toute notre énergie et nos ressources à soutenir l'indépendance de votre marque et à faire en sorte que vous réussissiez à votre façon.



Pourquoi Sexton?

Pour que vous puissiez vous concentrer sur ce qui compte le plus – votre entreprise.

Notre promesse :

Notre force en tant que groupe d'achat repose sur quatre avantages majeurs. Nous sommes une équipe dévouée de professionnels de l'industrie qui se consacrent à votre succès. Nous négocions des programmes compétitifs et tirons parti de nos solides relations avec les fournisseurs pour résoudre rapidement tout problème éventuel pour vous. Nous disposons d'une équipe comptable de premier ordre qui effectue rapidement des versements de remises exacts, comme promis.

Communiquez avec nous dès aujourd'hui

Écoutez notre histoire au :
438.336.2908

Découvrez notre histoire à :
sextongroup.com





L'habitation en crise



Le logement, une clé dans l'équation de cités prospères

Certains apportent une réponse facile aux besoins de logements abordables de ces travailleurs : s'ils ne trouvent pas de logements abordables dans les grands centres urbains, ils n'ont qu'à aller vivre en banlieue. Une réponse déplorable aux yeux d'Evan Siddall : « (...) il y a un besoin grandissant de mobilité aussi chez les travailleurs moins qualifiés, dont certains doivent se déplacer d'une ville à l'autre, ou à l'intérieur d'une même ville, pour occuper leur emploi idéal. Il est donc primordial de nous assurer que le marché de l'habitation n'entrave pas cette mobilité, pour que des villes comme Toronto, Montréal et Vancouver puissent réaliser leur potentiel de croissance. »

« Il est essentiel d'élargir l'accès au logement de manière responsable, mais il faut éviter que l'augmentation de la demande nuise à l'abordabilité. »

- Evan Siddall, président et premier dirigeant, SCHL

Un transfert de richesse qui profite aux propriétaires

« Un marché déséquilibré est profitable pour certains, notamment les propriétaires dont l'actif s'apprécie continuellement, ce qui représente un transfert supplémentaire de richesse venant des locataires ou des personnes qui veulent accéder à la propriété. Une étude de Matthew Rognlie, du Massachusetts Institut of Technology (MIT), suggère d'ailleurs que, depuis la Deuxième Guerre mondiale, les tendances concernant les revenus et les inégalités économiques sont « presque exclusivement alimentées



L'habitation en crise

C'est d'ailleurs cette logique qui a fait réagir nombre d'observateurs aguerris au lendemain de la décevante mise à jour économique de la vice-première ministre du Canada qui affirmait haut et fort, appuyée par tout le conseil des ministres, qu'en construisant plus, on rendrait les loyers plus abordables pour la classe moyenne. Faux.

Le grand « flop ! » d'un bien beau projet

En avril 2021, la Ville de Montréal adoptait un règlement incitant les promoteurs à inclure 20 % de logements sociaux et autant de logements abordables et familiaux dans leurs projets immobiliers. Le programme offrait également une porte de sortie aux promoteurs : un dédommagement monétaire à verser à la Ville. Deux ans plus tard, en gros, 95 % des promoteurs de quelque 150 projets immobiliers ont opté pour le paiement de la compensation financière, ce qui fait que le parc montréalais s'est enrichi de plus de 7 000 logements, mais aucun n'entre dans la catégorie « logement social », même « abordable ».

Un bilan désastreux qui n'embarrasse pas tout le monde, du moins pas un certain Nicola Padulo, promoteur immobilier montréalais, qui ne se gêne pas pour affirmer : « La ville est faite pour ceux qui en ont les moyens. Si les gens n'en ont pas les moyens, qu'ils aillent vivre ailleurs. »

L'avertissement torontois

Dans les années 1960 et 1970, la mode était au retour à la terre. En conséquence, les centres-villes de Montréal ou Toronto se vidaient. Seuls les plus pauvres – avec quelques enclaves riches – « se résignaient » à vivre en ville. Et cela n'est peut-être pas étranger au fait que la majorité des quartiers urbains étaient défavorisés. Puis tout d'un coup, au début du 21^e siècle, nous avons redécouvert la ville et avons tous voulu l'habiter.

L'impact de cette migration massive vers les villes aurait eu des impacts plutôt positifs, selon un observateur de la scène municipale.

« Au début, la revitalisation des villes était une excellente nouvelle. On a rénové, verdi, construit, densifié les centres-villes et les quartiers périphériques. Cela a créé de bons emplois dans la haute technologie et les services. Mais depuis 15 ans, on observe un "tsunami" immobilier », écrit l'urbaniste et défenseur du développement urbain Ken Greenberg.

Face à la renaissance spectaculaire de Toronto, « aujourd'hui, beaucoup de gens qui y travaillent doivent aller vivre très loin du centre. Cela crée une ségrégation sociale et politique très problématique.

À Montréal, nous sommes à la croisée des chemins. Quand on se compare à Toronto et à Vancouver, il y a encore une forme d'abordabilité. Mais il faudra faire des choix de société, parce que, si on regarde la tendance, on s'en va quand même dans cette direction », avertit l'auteur du livre *Toronto Reborn, Design Successes and Challenges*.

par le logement». (Source : Matthew Rognlie. «Deciphering the fall and the rise in the net capital shares» The Brookings Institution, printemps 2015)

«L'accès à des logements convenables et abordables, en plus de limiter les risques liés à la croissance économique, favorise l'inclusion et la cohésion au sein des collectivités. J'irai même plus loin. En permettant aux Canadiens d'occuper des emplois qui tirent avantage de leurs compétences et de leurs idées, un marché de l'habitation équilibré soutient la croissance économique à long terme. (...) La clé de la croissance à long terme, c'est investir dans le capital humain, c'est-à-dire dans l'innovation et le talent. Nous devons faire en sorte que tous les Canadiens puissent tirer le maximum de leur savoir-faire et de leur imagination. Personne ne devrait avoir à refuser un emploi qui maximiserait sa contribution à la société et à l'économie uniquement à cause d'une pénurie de logements convenables dans la région ou parce qu'ils sont trop chers», conclut Evan Siddall.

Le cas peut être prouvé par la création de but en blanc du quartier Griffintown à Montréal. L'augmentation du nombre d'appartements à louer et à vendre a été exponentielle depuis la dernière décennie. Une offre plus grande égale plus de compétitivité, donc plus d'options pour les consommateurs. Cela est la théorie. En vérité, 90 % des constructions ont visé les cibles riches. Par effet d'entraînement, les occupants des logements modestes qui restent dans ce secteur embourgeoisé ont tous vu leur coût de loyer mensuel augmenter faramineusement. Au final, plus de (belles) constructions neuves peut entraîner une augmentation généralisée du coût du loyer, et non son contraire.



L'habitation en crise

Aménager des logements dans les édifices à bureaux : pas toujours possible, mais nécessaire

Depuis le début de 2022, 2,8 millions de pi ca d'espaces de bureaux actifs ont été retirés du parc immobilier canadien. Ces locaux, qui représentent 0,6 % du parc immobilier, sont le plus souvent convertis en propriétés résidentielles. C'est donc chose possible.

Gensler est non seulement la plus grosse firme d'architectes au monde – avec 6 000 professionnels répartis dans 53 bureaux sur tous les continents – elle est aussi la plus spécialisée dans la conversion d'édifices à bureaux en logements locatifs. Et Steven Paynter est l'expert des experts en la matière. Avec son équipe, il a déjà évalué plus de mille conversions potentielles d'espaces de bureaux. Nous l'avons interviewé.

Q Comment amorcez-vous la conversion éventuelle d'un édifice à bureaux ?

R Nous adoptons une approche algorithmique qui permet de comparer directement la structure de n'importe quel édifice à bureaux avec un bâtiment résidentiel prêt pour le marché dit « idéal ». Cela permet de réduire de plusieurs mois à seulement quelques jours le temps nécessaire pour déterminer si un projet de conversion est financièrement viable.

Q Vous avez vous-même développé cette méthode d'évaluation ?

R Oui et non. À l'automne 2020, nous avons mis à l'épreuve notre approche mathématique en évaluant, en collaboration avec Calgary Economic Development, 6 millions de pi² de bâtiments dans le centre-ville de Calgary. En 2023, avec le soutien de la Ville de Calgary, les promoteurs ont 5 projets de conversion de bureaux en cours et dix autres en développement, ce qui augmentera le nombre d'unités résidentielles dans le centre-ville de Calgary de 24 %.

Q Assistons-nous à un mouvement fort de conversion ?

R Alors que le nombre de bureaux vides continue de croître, nous avons soutenu plus d'une douzaine de villes et plus de 100 propriétaires différents pour déterminer ce qui peut être fait pour sauver leurs bâtiments et préserver nos centres-villes. Oui, on sent une tendance.

Q Est-ce que tout édifice à bureaux peut être soumis à une potentielle conversion ?

R Nos données révèlent que seul le quart des bâtiments évalués sont aptes à une conversion. Le contexte, la forme du bâtiment, l'emplacement, la taille de la dalle, entre autres, jouent un rôle crucial dans l'évaluation de la pertinence de convertir un bâtiment.



Steven Paynter, Gensler Architecture : « Avec l'essor du travail hybride, la popularité de la "ville accessible en 15 minutes", et la conviction que le bâtiment le plus écologique est celui qui est déjà construit, il est devenu essentiel de revitaliser le patrimoine immobilier pour qu'il puisse jouer un rôle plus inclusif dans nos centres-villes »

Q Avez-vous évalué le potentiel de Montréal en termes de conversion d'édifices à bureaux en logements ?

R Nous avons analysé une vingtaine d'édifices qui se sont vidés sous l'impact de la pandémie, mais à ce jour, aucun ne réunit les conditions permettant une conversion réussie.

Q Cela me surprend un peu...

R On va finir par avoir quelques bons dossiers à Montréal si l'administration municipale collabore et c'est le cas. Ça va venir !

Q Quelles sont ces conditions gagnantes ?

R D'abord, la présence de fenêtres. Le Code de construction rend obligatoire la présence d'une fenêtre par chambre à coucher. Cette exigence rend impossible l'aménagement d'un appartement de 2-3 chambres sur 800 pi² dans la plupart des édifices à bureaux, par exemple.



Q Quelles autres différences y a-t-il entre les attentes des occupants d'un espace de bureau versus les occupants d'un logement ?

R Plusieurs caractéristiques qui rendent un bureau désagréable deviennent au contraire très positives dans un espace multifamilial. Un exemple : la hauteur d'un plafond typique dans un bâtiment de catégorie C est d'environ 3,6 mètres. En 2023, cela est considéré comme oppressivement bas, car cela se traduit par des plafonds de 2,4 mètres dans le bureau en raison des plafonds suspendus. Avec tous les conduits de bureau, les lumières et les plafonds enlevés, cela peut créer une hauteur libre impressionnante de 3,4 mètres dans un bâtiment résidentiel, ce qui est considéré comme luxueux.

Q Est-ce qu'il y a un avenir pour les grands édifices à bureaux, ou ces derniers vont rejoindre les dinosaures ?

R Le bureau a toujours sa place, mais nous avons l'opportunité exceptionnelle de créer un nouveau stock d'unités résidentielles rapidement, et nous pouvons le faire de manière durable et à un coût inférieur de 30 % par rapport à une nouvelle construction. Il convient cependant de se rappeler qu'il n'existe pas de solution unique pour convertir un immeuble de bureaux désaffectés en logements.



La Franklin Tower à Philadelphie, avant et après une conversion résidentielle. Crédit photo : Gensler, Robert Deitchler

Cinq grands principes de conversion

1. Le problème des bureaux désaffectés s'aggrave – Avec l'expiration des baux et la croissance des taux d'intérêt, les propriétaires et les promoteurs immobiliers cherchent désespérément des solutions.

2. Tous les édifices à bureaux désaffectés ne peuvent pas être convertis en logements – Des difficultés structurelles incontournables et la nécessité de rentabilité financière font que de nombreux projets de conversion ne peuvent se réaliser.

3. Des politiques publiques privées claires sont cruciales – Les partenariats qui agissent rapidement, avec un soutien, et des politiques et des réglementations claires et simples sont essentiels pour que les projets de conversion fonctionnent.

4. La polyvalence des centres-villes est essentielle – Il ne suffit pas d'ajouter des logements pour attirer des personnes ou renforcer la demande en bureaux à long terme. La diversité sous toutes ses formes est l'amie de la vitalité des centres-villes.

5. La conversion de bureaux en logements n'est pas une solution miracle – Il faudra mettre en œuvre de nombreuses stratégies, préférer des outils ou matériaux innovants, agir rapidement, adopter des politiques transparentes et mettre en œuvre des solutions originales pour sortir de la crise du logement et créer des milieux où il est agréable de vivre et travailler.



Une douzaine de solutions pour que chaque citoyen ait un toit décent

Outre la conversion des bureaux en appartements, qui atteint des limites, comme on l'a vu dans les deux pages précédentes, une panoplie de mesures pourrait permettre de maîtriser l'actuelle crise du logement.

1

Augmenter à cinq, voire six le nombre d'étages à partir duquel s'appliquent plus d'obligations par le code de construction, car les techniques de construction, les équipements de levage et les technologies des matériaux sont plus performants.

2

Obliger le BIM (Building Information Modeling) sur tous les chantiers d'envergure, car il permet aux parties prenantes de mieux comprendre, gérer et entretenir les bâtiments, de l'étape de la conception à la construction, jusqu'à sa déconstruction et à son éventuelle réutilisation.

3

Encourager l'initiative fédérale de **créer un catalogue** permettant d'accélérer la livraison de logements en normalisant la conception des habitations.

4

Forcer le Québec à emboîter le pas à la décision d'Ottawa de **supprimer sa taxe** sur les nouvelles constructions de logements locatifs, y compris les coops d'habitation.

5

Adopter un **cadre national pour les structures en bois** qui répondent à des normes spécifiques communes aux municipalités canadiennes afin d'améliorer l'efficacité des processus de délivrance de permis, d'accélérer la construction de logements, de contribuer à la lutte contre les GES et d'utiliser optimalement cette ressource renouvelable.

6

Rendre le RAP et le CELIAPP intergénérationnels afin de permettre aux jeunes d'accéder à la propriété par la mise de fonds de leurs parents.

7

Permettre le «bonus zoning» ou zonage incitatif par lequel une administration municipale assouplit ses restrictions lorsque le promoteur immobilier, en échange, s'engage à réaliser des équipements d'intérêt public.

8

Densifier en interdisant l'interdiction (!) d'ajouter un logement au sous-sol, d'aménager une mini-maison dans la cour ou de rajouter un 3^e étage. Ceci aidera à combattre la solitude et à réduire la consommation d'espace et d'énergie sur le plan environnemental.

9

Doubler le montant autorisé par le Tribunal administratif du logement de 1,92 \$ par tranche de 1 000 \$ des rénovations effectuées par les propriétaires de multiplex afin de réduire à 20 ans leur retour sur investissement et ainsi améliorer le parc locatif québécois vieillissant composé de trop de logements insalubres.

10

Se concentrer davantage sur la **production en masse d'unités de logement construites hors site et assemblées sur place** pour réduire le coût des projets tout en accélérant la durée de réalisation sans exercer trop de pression sur les travailleurs licenciés déjà débordés.

11

Stimuler la recherche dans les technologies d'**impression 3D** de maisons, notamment pour loger les itinérants et construire en masse lors de boums économiques.

12

S'attaquer au «Pas dans ma cour» en soutirant plusieurs pouvoirs aux comités consultatifs d'urbanisme et par extrapolation, aux villes. C'est ce qu'a fait le Japon après s'être aperçu que nombre de projets étaient bloqués par des citoyens qui préféreraient leur statu quo au développement de leur quartier.

Attention aux fausses bonnes solutions, comme faire venir des matériaux «cheap» d'Orient pour réduire la facture des constructions ou former à la va-vite des travailleurs de la construction, deux pelletages des problèmes par l'avant que l'AQMAT ne supporte pas.