

# Mémoire sur le Règlement pour une métropole mixte

Présenté à  
l'Office de consultation publique de Montréal



16 octobre 2019

## Qui nous sommes

### District Atwater

Lauréate de nombreux prix, District Atwater est une entreprise montréalaise spécialisée dans le développement responsable de copropriétés depuis plus de quinze ans. Solidement implantée dans le Grand Sud-Ouest de la ville, l'entreprise propose des espaces de vie au design intelligent, écoconçus et entièrement repensés pour être parfaitement adaptés à la vie en milieu urbain.

### Maître Carré

Maître Carré change depuis maintenant dix ans le visage de Montréal par des projets résidentiels soucieux de l'environnement et du bien-être des occupants. Chaque unité bâtie répond aux défis de créativité et d'innovation.

Récipiendaires de plusieurs prix, nous développons des milieux de vie qui enrichissent le quotidien des gens ainsi que la communauté.

*« Le beau fait du bien ».*

# Introduction

Nous sommes des entrepreneurs de la relève qui avons à cœur la mixité sociale et le développement intelligent de notre ville dans le respect de l'environnement. En ce sens, nous saluons l'initiative de la Ville de Montréal de vouloir adresser ces enjeux. Nous sommes d'avis qu'un tel travail doit se faire de manière réfléchie. Il doit être élaboré en collaboration avec les différents acteurs du milieu, en s'appuyant sur des méthodes qui ont démontré leur efficacité ailleurs.

Nous voulons nous dévouer au développement de logements abordables en plus grande densité. C'est donc avec regret que nous constatons que le Règlement pour une métropole mixte, tel qu'il est proposé, ne nous permettra pas de le faire. Nous sommes persuadés que ce règlement aura plutôt comme effet de réduire l'accessibilité à un logement pour l'ensemble des Montréalais.

Nous sommes convaincus que cet enjeu constitue un projet de société qui doit être supporté par tous. Il ne faudrait pas, comme c'est proposé actuellement, essayer de répondre à un besoin des ménages ayant un faible revenu au détriment des ménages de la classe moyenne.

Nous croyons que plusieurs autres options sont à portée de main, comme celle d'aller chercher davantage de financement des différents paliers de gouvernement avec une entente Canada-Québec en matière d'habitation ou encore en assurant une prime de densité pour les projets qui incluent des logements abordables ou sociaux.

Mais avant tout, nous croyons qu'il serait essentiel d'inciter davantage les bâtisseurs à construire du logement social en revisitant les règles et les critères du modèle d'affaires de ce type de logements.

# Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>Visons plus de logements sociaux mieux bâtis</b>	<b>5</b>
<b>Et si l'on transformait le modèle d'affaires des logements sociaux ?</b>	<b>8</b>
<b>Une responsabilité sociale partagée</b>	<b>9</b>
<b>Une porte ouverte à la spéculation</b>	<b>10</b>
<b>Un danger pour la diversité</b>	<b>12</b>
<b>Des expropriations masquées</b>	<b>13</b>
<b>Une menace pour l'environnement</b>	<b>14</b>
<b>Conclusion</b>	<b>16</b>

# Visons plus de logements sociaux mieux bâtis

Maître Carré et District Atwater sont deux entreprises de la relève montréalaise qui partagent la vision d'embellir leur ville par le biais de leurs projets immobiliers. Nous sommes très sensibles au fait que les constructions d'aujourd'hui auront un impact sur plusieurs générations. Pour notre part, nous nous sommes engagés à ce que cet impact soit positif sur la qualité de vie des résidents et sur la beauté du paysage montréalais. Nous disons souvent que « le beau fait du bien ».

Malheureusement, trop souvent dans le monde du bâtiment, des projets sont conçus et réalisés en ne tenant compte que du facteur coût. C'est ce que nous appelons la « culture du plus bas soumissionnaire » qui tend à mettre de côté le « bien fait » et le « beau ». Cette conception du développement, appelé en langage vernaculaire « *cheap* », réduit sévèrement la qualité du milieu de vie des occupants et des riverains. Il réduit également la beauté de la ville et de ses quartiers, ce qui est dommage selon nous pour Montréal qui est une ville UNESCO du Design.

Nous constatons avec regret que cette culture du plus bas coût s'applique systématiquement dans la construction de logements sociaux. Cela a pour effet de réduire la qualité de ces bâtiments en plus de diminuer la perception sociale de cette forme de développement, limitant selon nous leur déploiement à plus grande échelle.

Le règlement de sélection du soumissionnaire de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour les coopératives d'habitation et les OBNL stipule :

#### **« 4.18. Choix du soumissionnaire**

**Le soumissionnaire retenu, l'adjudicataire, est celui qui a présenté la plus basse soumission conforme après application des autres modalités prévues dans les documents d'appel d'offres.**

**En cas d'égalité, le contrat est adjugé par tirage au sort entre les soumissionnaires. »**

Ce modèle du plus bas soumissionnaire incite certains constructeurs à présenter un budget volontairement trop bas pour ensuite charger des extras. Avec un tel modèle en place, ceux qui ne jouent pas à ce jeu n'ont aucune chance d'obtenir des contrats. Au final, les logements sociaux ne coûtent pas moins cher aux contribuables et même probablement plus.

Le résultat est une ségrégation du cadre bâti, souvent visible à l'œil nu, entre la qualité des logements sociaux et celle des logements privés, ce qui participe à projeter une perception négative sur les logements sociaux. Comble du malheur, choisir le projet le moins cher n'est souvent pas si économique au final lorsque l'on doit faire face à des malfaçons, de l'usure prématurée et même des poursuites.

En prenant exemple sur des pays européens, nous sommes persuadés que notre société peut valoriser davantage les logements sociaux. Pour y arriver, il faudrait selon nous, en premier lieu, les rendre plus attrayants avec une meilleure architecture, une qualité accrue et une profonde modification dans la gestion des appels d'offres pour ne plus simplement aller au plus soumissionnaire. Un tel changement de spectre permettrait certainement à des développeurs

comme Maître Carré et District Atwater de construire davantage de logements sociaux et abordables qui seraient par ailleurs de qualité.

**Nous devons, en tant que société, travailler à accorder une image plus positive aux logements sociaux. Améliorer leur apparence peut grandement aider et améliorerait en même temps la qualité de vie des résidents et des riverains. Il s'agit d'un projet de société. Revoir le modèle d'affaires pourrait permettre de faire plus et mieux avec autant !**



↑ Construite en 2013 dans le 20<sup>e</sup> arrondissement de Paris et financée par la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP), la **ZAC des Lilas** propose 60 logements pour migrants et 180 unités pour des jeunes travailleurs en plus d'une crèche (garderie) de 66 places<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://brickarchitecture.com/projects/daycare-and-young-workers-hostel-zac-des-lilas-avenier-cornejo-architectes>  
<https://www.exemagazine.fr/zac-des-lilas-par-chartier-dalix-architectes-avenier-cornejo-architectes-a2449>

Également à Paris, mais réalisée quant à elle par Bouygues Immobilier en 2015, la tour Home de la **ZAC Masséna** propose 188 unités en gradins qui offrent une lumière abondante et de grandes terrasses privées ce qui donne un aspect de confort familial au projet qui est conçu en verticalité<sup>2</sup>. Le projet propose un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages dont 96 sont réservés au programme d'accèsion à la propriété et 92 sont des logements sociaux locatifs. ↓



### **Ces deux projets démontrent que :**

- Il est possible de faire des logements sociaux de grande qualité avec des développeurs publics ou privés.
- Il est possible de développer des milieux de vie attrayants dans un cadre bâti dense et mixte.
- Il est bon d'oser de nouvelles conceptions des bâtiments, que ce soit pour l'utilisation de la cour intérieure pour la crèche ou des gradins qui permettent aux enfants de jouer et rappellent une maison familiale en pleine ville.

---

<sup>2</sup> <https://www.architonic.com/fr/project/hamonic-masson-associes-batiment-home-zac-massena-paris-xiii/5103555>  
<https://www.hamonic-masson.com/Batiment-Home-ZAC-Massena-Paris-XIII>

# Et si l'on transformait le modèle d'affaires des logements sociaux ?

Notre collaboration avec des acteurs sociaux et communautaires impliqués dans le développement de logements sociaux nous permet de constater que le modèle d'affaires est loin d'être optimal. Une refonte et un allègement de sa réglementation permettraient définitivement d'inciter davantage de construction de logements sociaux tout en améliorant leur qualité et leur aspect.

En retirant la nécessité de sélectionner le plus bas soumissionnaire en allant en appel d'offres et en éliminant la lourdeur du processus, les acteurs communautaires auraient un plus vaste choix de bâtisseurs avec qui travailler. Les entreprises d'économie sociale que nous avons rencontrées préféreraient effectivement travailler directement en amont avec le développeur de leur choix.

Les acteurs communautaires sont munis de plusieurs outils pouvant être utilisés pour convaincre des développeurs privés d'investir dans des projets résidentiels mixtes. Ceux-ci sont, par exemple, la prise en charge de certaines infrastructures ou d'autres accommodements qui réduisent les coûts du développement pour le promoteur. L'inclusion d'un volet communautaire peut également se traduire en un lot important d'unités vendues d'avance, ce qui accélère le processus et réduit les coûts d'endettement relatifs au projet.

La création d'une telle synergie entre acteurs communautaires et développeurs produira davantage de logements sociaux et abordables plus rapidement et mieux, de manière à ce que ce soit avantageux pour toutes les parties prenantes.

Afin de susciter plus d'intérêt pour le développement de logements abordables et sociaux, il faudrait aussi se questionner sur les normes relatives à ces logements qui ne représentent pas la réalité du développement. En contraignant les unités sociales et abordables à être trop grandes ou à respecter de trop nombreux facteurs, elles deviennent trop dispendieuses à construire.

Tableau 1. **Superficies réglementaires des logements sociaux et abordables comparées aux moyennes des logements standards**

Type de logement	Logements sociaux et abordables (Accès Logis)	Logements standards (Données du Groupe Altus)	
		Centre-ville	Quartiers centraux
Studio	47 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
1 cc	60 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
2 cc	76 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
3 cc	95 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>

Nous reconnaissons qu'il est louable de promouvoir des meilleures pratiques. Il apparaît cependant que ces critères ont visiblement peu évolué et ne reflètent plus le contexte actuel en habitation. Par exemple, des superficies réglementaires trop grandes nuisent à l'attractivité de ces formes de développement en contexte urbain et dense. C'est notamment le cas des

superficies des studios et des unités d'une chambre abordables qui doivent être plus grandes que les logements standards.

Une réglementation très stricte du guide de construction en matière de logements sociaux et abordables vient considérablement alourdir le processus de leur développement. Outre la superficie des pièces, des normes très précises relatives aux accessoires intégrés dans les appartements comme sur les longueurs des comptoirs ou le nombre de tablettes dans les armoires<sup>3</sup> viennent compliquer grandement le travail des développeurs. Les multiples points de validation avec la Régie du logement ralentissent de manière considérable le processus. Dans certains cas, cela peut même compromettre l'obtention du financement et la réalisation même du projet dû à ces délais. Il n'est pas rare que les délais de financement s'étirent jusqu'à deux ans. Ce cadre réglementaire qui n'est pas assez souple contribue à faire échouer ou à décourager plusieurs projets de logements sociaux ou communautaires.

Une refonte de ce modèle, en s'assurant qu'il répond davantage aux normes et à la réalité du marché, pourrait permettre de rendre la construction de logements sociaux et abordables bien plus attrayante.

**En somme, en transformant le modèle d'affaires des logements sociaux, en allégeant le processus et en révisant les normes appliquées, il serait possible de rehausser leur attrait général et d'inciter davantage de développeurs à construire plus de logements sociaux de qualité.**

## Une responsabilité sociale partagée

Les fondements de notre société civile établissent que toute la population participe au bien-être général. C'est le cas pour le financement de la santé, de l'éducation et des routes par exemple. L'accès à des logements pour tous est clairement un projet de société qui s'inscrit dans ce contrat social. Nous nous questionnons aujourd'hui à savoir pourquoi on souhaite qu'un groupe ciblé porte la mesure sociale liée au logement alors que les mesures sociales sont normalement portées par tous, par le biais d'impôts perçus par les gouvernements et réinvestis localement.

Dans le règlement mis de l'avant, on charge les développeurs de logements de construire des milliers de logements abordables et sociaux au lieu de demander à tous de participer à un effort louable qui est en ligne avec nos valeurs de société. Cela équivaut donc à demander aux acheteurs et locataires de logements neufs de payer pour cette mesure. En d'autres termes, un groupe défini paiera une mesure qui bénéficiera directement à une certaine population bien définie.

Il faut spécifier de plus que seule une partie bien précise de l'industrie immobilière est touchée par le projet de règlement, soit le développement de logements neufs. Les reconversions, les rénovations et les reventes sont quant à elles épargnées, ainsi que leurs acheteurs et locataires.

---

<sup>3</sup> Société d'habitation du Québec, Guide de construction – Programme AccèsLogis Québec, Février 2018, p. 26

En plus d'être inéquitable comme pratique, la plus grande part de l'impact financier sera supportée par la classe moyenne qui a elle-même de plus en plus de difficulté à accéder à la propriété à Montréal. On verra alors s'accroître encore une fois l'attrait de la banlieue pour la classe moyenne et les jeunes familles.

Par ailleurs, il apparaît évident qu'en augmentant considérablement le prix des logements neufs, ce règlement aura nécessairement des externalités significatives sur le parc de logements existant en incitant davantage de reconversions de plex et de multi-logements en condominiums afin de contourner le règlement. Ces opérations qui ne sont pas soumises à cette nouvelle taxe seront donc plus compétitives. **Il en résultera une baisse de stock de logements locatifs** et une aggravation de la pénurie sur le territoire de la ville de Montréal.

**Comme pour la santé et l'éducation, les mesures sociales en habitation devraient être supportées par l'ensemble de la population. La politique présentement mise de l'avant par la Ville de Montréal demande à une partie de la société de supporter le fardeau du financement des logements pour une autre partie de la société. Il s'agit d'un projet de société rassembleur devant être soutenu par tous les paliers de gouvernement.**

## Une porte ouverte à la spéculation

Dans sa forme actuelle, le volet abordable, qui n'est pas réglementé, est une porte ouverte à la spéculation. Aucune prescription n'existe présentement quant à qui peut louer ou acheter un logement abordable ou familial. Ainsi un investisseur qui a les moyens peut acheter des logements abordables neufs à des prix très faibles et les revendre au prix du marché pour empocher un bénéfice exceptionnel. Ce type d'arbitrage n'est nullement encadré par le projet de règlement.

Ajouter des logements en deçà des prix du marché, sans réglementation, ne ferait qu'aggraver la situation et inciter à des comportements spéculatifs. Il faut préciser que même si des pénalités étaient imposées lors de reventes ou de sous-locations, l'objectif premier qui est d'accorder un logement à un prix abordable à quelqu'un dans le besoin ne serait pas rempli. Force est de constater que dans les faits, la politique suggérée ne favorise pas concrètement l'accès à des logements abordables et ne fait que déréguler le marché.

À notre connaissance, tous les règlements semblables qui ont été instaurés aux États-Unis prescrivent des limites de revenus aux ménages qui louent ou achètent des logements abordables. De plus, les villes américaines qui ont de tels règlements les mettent à jour régulièrement. Tant la conception des logements que le projet et le quartier dans lequel ils sont construits, que le loyer demandé sont en conformité avec le profil des ménages visés.

À Chicago par exemple, le programme vient en aide à deux profils de ménage. Il accorde des logements abordables à vendre aux ménages qui touchent 100% du revenu médian tandis que les logements locatifs sont offerts aux ménages gagnant 60% du revenu médian.

Ces deux niveaux sont abaissés lorsque les projets immobiliers reçoivent une aide financière de la Ville nommée *Tax Increment Financing* (TIF). Les projets locatifs obtenant cette subvention doivent offrir la moitié de leurs logements abordables pour les ménages gagnant 50% du revenu médian et l'autre pour ceux réalisant 60% du revenu médian. La même logique est appliquée aux projets de copropriétés mais pour les ménages réalisant 80% et 100% du revenu médian<sup>4</sup>.

Les revenus maximums sont rendus publics et mis à jour sur une base régulière<sup>5</sup>. Nous les avons reproduits dans le Tableau 2.

Tableau 2. **Revenus maximums des ménages pour les différents types d'unités abordables à Chicago (2015)**

Nombre de personnes dans le ménage	50% du revenu médian (À louer - TIF)	60% du revenu médian (À louer)	80% du revenu médian (À vendre - TIF)	100% du revenu médian (À vendre)
1	26 600 \$US	31 920 \$US	42 600 \$US	53 200 \$US
2	30 400 \$US	36 480 \$US	48 650 \$US	60 800 \$US
3	34 200 \$US	41 040 \$US	54 750 \$US	68 400 \$US
4	38 000 \$US	45 600 \$US	60 800 \$US	76 000 \$US
5	41 050 \$US	49 260 \$US	65 700 \$US	82 100 \$US

Les loyers maximums prescrits sont également mis à jour chaque année. Ils sont définis en fonction de la clientèle visée et du nombre de personnes dans le ménage<sup>6</sup>. Selon la même logique, Chicago a prévu une réglementation qui permet à ces unités de demeurer abordables pendant un minimum de 30 ans après leur livraison. Les loyers et les prix de vente demeurent ainsi contrôlés au fil du temps<sup>7</sup>.

Lors de la séance d'information organisée par l'OCPM sur le Règlement pour une métropole mixte, le représentant de la Ville de Montréal révélait qu'il était impossible pour cette dernière de contrôler qui achetait ou louait les unités et également de réglementer les reventes ou les sous-locations.

Nos recherches ont démontré que de nombreuses métropoles nord-américaines et européennes contrôlent l'accès aux logements abordables et assurent leur pérennité dans le temps. De plus, l'application des règlements semble facile et réalisable. Il existe en fait de nombreuses bonnes pratiques réglementaires recensées sur le continent.

Cette absence de stratégie a également un impact majeur négatif sur les individus et familles que le règlement vise à aider, sans toutefois y parvenir, comme nous l'avons démontré.

<sup>4</sup> [https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/general/housing/ARO\\_Rules\\_5-1-17.pdf](https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/general/housing/ARO_Rules_5-1-17.pdf)

<sup>5</sup> [https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/general/housing/2007\\_ARO\\_factsheet.pdf](https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/dcd/general/housing/2007_ARO_factsheet.pdf)

<sup>6</sup> [https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/doh/general/2019\\_Income\\_and\\_Rent\\_Limits.pdf](https://www.chicago.gov/content/dam/city/depts/doh/general/2019_Income_and_Rent_Limits.pdf)

<sup>7</sup> <https://www.chicago.gov/city/en/depts/doh/provdrs/developers/svcs/aro.html>

**L'obligation de construire des logements abordables sans en réglementer l'accès et la pérennité vient dérégler grandement le marché sans nécessairement offrir plus de logements accessibles aux ménages qui en ont réellement besoin.**

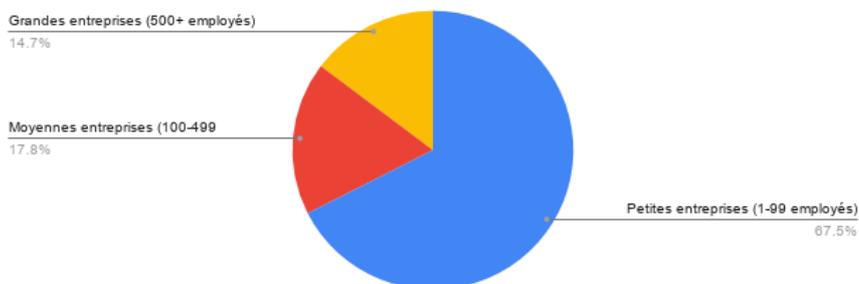
## Un danger pour la diversité

Une des facettes importantes du récent boom économique que connaît Montréal est que l'économie de la ville est supportée par une multitude d'entrepreneurs et de créateurs locaux qui ont à cœur le développement de leur ville et de leur communauté. Dans plusieurs domaines d'activités comme l'intelligence artificielle ou la créativité numérique<sup>8</sup>, les industries sont portées par de jeunes entreprises locales.

Les petites entreprises représentaient 67,5% de la croissance canadienne entre 2013 et 2017 (Figure 1). Les développeurs immobiliers ne sont pas étrangers à cette tendance. La dernière décennie a permis l'émergence de plusieurs nouveaux joueurs qui amènent différentes visions et innovations pour bâtir la ville.

Figure 1 : Contribution à la croissance nette de l'emploi des entreprises du secteur privé par tailles d'entreprises au cours de la période 2013-2017

Sources : Statistique Canada, Enquête sur la population active et calculs d'ISDE



Alors qu'à Toronto les acteurs importants de l'industrie immobilière se comptent pratiquement sur les doigts d'une main, Montréal bénéficie d'un environnement concurrentiel beaucoup plus sain. Cette situation permet de maintenir des prix plus compétitifs pour les acheteurs et de favoriser la conservation de la plus-value à des intérêts locaux.

En plus de limiter les excès de flambée de prix et de mieux répartir les bénéfices, une forte concurrence à Montréal favorise aussi le développement d'une architecture hétérogène et riche. Du fait que la compétition est grande, elle incite davantage les bâtisseurs à l'innovation et à la créativité ce qui a un effet positif sur le cadre bâti.

Les entreprises de la relève en forte croissance comme les nôtres ont des structures moins complexes et plus souples qui leur permettent de se rapprocher des communautés et d'entretenir une plus grande proximité avec les populations locales. Par ces connexions, elles comprennent bien les attentes du milieu ce qui permet un développement plus aligné.

Le règlement qui est mis de l'avant amènerait, sans aucun doute, l'augmentation générale des coûts de production et la hausse du niveau de complexité du développement à Montréal. Ceux-ci sont deux facteurs qui diminuent grandement la capacité de nouveaux acteurs à percer le marché<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> [https://www.xnquebec.co/wp-content/uploads/2019/05/ETUDE\\_2018\\_COMPLETE\\_VF.pdf](https://www.xnquebec.co/wp-content/uploads/2019/05/ETUDE_2018_COMPLETE_VF.pdf)

<sup>9</sup> <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.555.3043&rep=rep1&type=pdf>

Étant nous-mêmes des entrepreneurs très impliqués dans l'industrie, nous constatons que le niveau de complexité et d'investissement du règlement proposé nous aurait empêchés de pénétrer le marché montréalais à nos débuts. De plus, des joueurs de l'industrie pourtant solides, mais moins gros pourraient souffrir lors d'un ralentissement économique étant donné les exigences du règlement. Cela est regrettable pour une ville UNESCO du Design, car la diversité des acteurs est clé pour la création de projets architecturalement intéressants et porteurs.

**La mise en place du Règlement pour une métropole mixte entraînera nécessairement une réduction du nombre de développeurs actifs à Montréal et introduira de nouvelles barrières à l'entrée dans le marché et de nouvelles contraintes à l'innovation et à la créativité. Nous devons être visionnaires et nous devons chercher à enrichir le cadre bâti.**

## Des expropriations masquées

Lors de la séance d'informations du 19 septembre 2019 organisée par l'OCPM, le représentant de la Ville de Montréal a répété à plusieurs reprises que l'objectif principal du règlement était de forcer les promoteurs à vendre des terrains à la Ville en deçà de leur valeur marchande. Cela correspond à la définition d'une expropriation selon le Gouvernement du Québec.

« L'expropriation est une opération par laquelle une municipalité peut, aux fins d'utilité publique, acquérir de façon forcée un immeuble de propriété privée moyennant indemnité<sup>10</sup>. »

Or, ici ce n'est pas que le terrain qui est exproprié, mais également tout le potentiel du développement. Lorsque les terrains ont été acquis dans les dernières années, ils ont été achetés sur le libre marché avec l'objectif d'y développer des projets d'envergure suivant un montage financier approprié. L'introduction d'un tel règlement en cours de route représente un préjudice considérable, puisqu'on introduit une contrainte majeure au développement, ce qui change la donne financière et la viabilité des projets.

Un des risques, outre l'abandon de certains projets, est la réduction de la qualité des développements puisque les développeurs, ne pouvant couper dans la construction, devront couper dans les espaces verts, les parcs pour enfants ou les jardins afin de demeurer rentables. C'est regrettable, car ces éléments sont ceux qui participent à rehausser la qualité de vie des gens et qui rendent l'environnement agréable.

Afin de limiter ce type d'impacts néfastes sur les projets de plein droit, la Ville devrait leur accorder un sursis d'application du règlement d'au moins trois ans afin de les mener à terme tels qu'ils ont été pensés lors de l'acquisition du terrain.

---

<sup>10</sup> <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/expropriation/>

Si on fait l'exercice de transposer à une autre industrie la logique proposée par la Ville dans son règlement, on obtient des scénarios révélateurs. Par exemple, disons que dans le but de favoriser l'accessibilité de la cuisine montréalaise, la Ville impose à certains restaurants de :

- concéder entre 30% et 40% de leurs tables à des prix à perte ;
- et de réserver de 10% à 15% des tables à des groupes de plus de 5 personnes.

La résultante évidente serait une hausse considérable des prix des tables non contrôlées et la faillite des petits restaurateurs qui sont plus vulnérables. Les plus gros avec un volume plus important pourraient survivre à de telles conditions de marché. Du même coup, une barrière à l'entrée plus importante s'érigerait, limitant la capacité de nouveaux restaurateurs à réaliser leurs rêves et diminuant également la diversité, la créativité et l'innovation en restauration. Ce scénario décrit bien l'effet du nouveau règlement sur les bâtisseurs.

**La non-exclusion des projets de plein droit dans le règlement aura de graves répercussions sur les projets en cours. Plusieurs projets devront malheureusement être réduits en qualité pour être en mesure d'être développés dans le cadre de ces nouvelles contraintes. C'est l'apparence de Montréal et la qualité de vie de ses citoyens(nes) qui en souffriront à moyen et long terme.**

## Une menace pour l'environnement

L'étude commandée par la Ville de Montréal et réalisée par le CIRANO estime que le Règlement pour une métropole mixte, cumulé aux taxes sur les parcs et le REM, fera baisser l'offre de nouveaux logements dans le centre-ville de 26%<sup>11</sup>. En 2021, cela représenterait plus de 1000 logements de moins qu'en 2018 et près de 2000 logements de moins qu'en 2019, au centre-ville seulement.

L'effet de rareté créé par cette baisse de l'offre viendra exercer davantage de pression sur les prix de l'immobilier au centre-ville, lesquels augmentent déjà rapidement. Alors que ce règlement dit vouloir favoriser l'accessibilité, il viendra au contraire rendre la ville, et surtout son centre, encore moins accessible par la hausse des prix. Cette politique de la Ville viendra ainsi freiner les personnes qui souhaitent se rapprocher de leur travail, des services, et vivre un mode de vie plus écologique.

Le rapport du CIRANO mentionne que plus le projet résidentiel est gros, plus l'impact du règlement est grand. La Ville a par ailleurs délibérément demandé au centre de recherche de ne pas prendre en compte les plus gros développements (de plus de 300 unités)<sup>12</sup>. D'une part il y aurait donc ici une volonté de la Ville d'éviter de révéler l'ampleur de l'impact du règlement et d'autre part, une forte contradiction avec le tout récent objectif de la Mairie de baisser de 55% les émissions de gaz à effet de serre de la ville d'ici 2030<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> CIRANO, 2019, *Impacts d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation*, p.17

<sup>12</sup> *Ibid*, p.38

<sup>13</sup> <https://www.lapresse.ca/actualites/environnement/201909/23/01-5242430-montreal-veut-reduire-ses-emissions-de-ges-de-55-dici-2030.php>

Sachant que le transport routier et les bâtiments représentaient 45,2% de la production de GES au Québec en 2016<sup>14</sup>, sachant également que dans un contexte nordique, plus les bâtiments sont hauts, moins ils sont énergivores<sup>15</sup> et que la densité de population au centre-ville permet une réduction de l'utilisation des véhicules à combustion et l'augmentation de l'utilisation des transports collectifs et actifs, ce présent règlement entre en profonde contradiction avec l'objectif de la Ville, que nous partageons, de lutter contre les changements climatiques.

Il faut ajouter à cela l'aggravation de l'étalement urbain qu'annonce le rapport du CIRANO, ce qui aurait un impact catastrophique sur l'environnement.

**Le Règlement pour une métropole mixte est en contraction avec l'objectif environnemental de la ville. De plus, il vient nuire grandement à l'augmentation de la densité à Montréal et au travail de limitation de l'étalement urbain qui sont deux mesures incontournables dans la lutte contre les changements climatiques.**

---

<sup>14</sup> <http://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2016/inventaire1990-2016.pdf>

<sup>15</sup> E. Resch, R. A. Bohne, T. Kvamsdal, J. Lohne, 2016, *Impact of urban density and building height on energy use in cities*, p. 807

# Conclusion

Nous sommes tout à fait en accord avec les idéaux du règlement à l'étude, soit de favoriser une ville mixte et accessible. Nous regrettons toutefois de constater que ce règlement aura plutôt l'effet de limiter l'accessibilité pour une grande partie de la population.

D'autres options existent et permettraient de créer plus de logements sociaux et abordables tout en évitant d'avoir des externalités démesurées sur le marché. Les bonus de densité pour construire des logements abordables ou encore tout simplement la révision du modèle d'affaires des logements sociaux pourraient être deux mesures envisagées afin d'en inciter davantage le développement. De nombreuses entreprises privées ne demandent qu'à avoir plus de latitude pour coopérer avec des partenaires communautaires afin de mettre en œuvre des idéaux communs.

Nous demandons à la Commission de s'attaquer à la question de la consolidation des joueurs dans le marché immobilier, conséquence prévisible que ce règlement entrainera, ainsi qu'à la baisse de l'offre qui en résulterait. À titre d'entrepreneurs de la relève, nous pouvons reconnaître qu'avec des conditions règlementaires comme celles suggérées, nous n'aurions pu nous établir dans le marché. L'avenir du développement immobilier à Montréal pourrait gravement souffrir d'un tel étouffement de la relève, de l'entrepreneuriat et de l'innovation.

Nous souhaitons collaborer à faire de Montréal un leader en accessibilité de

l'habitation. Nous croyons fermement qu'il est possible d'offrir un toit pour tous et nous voulons contribuer à la mise en place d'une réelle coopération entre les acteurs sociaux, communautaires, publics et privés. Ensemble, nous pouvons faire de Montréal une ville reconnue mondialement pour l'habitation abordable et la mixité sociale.