

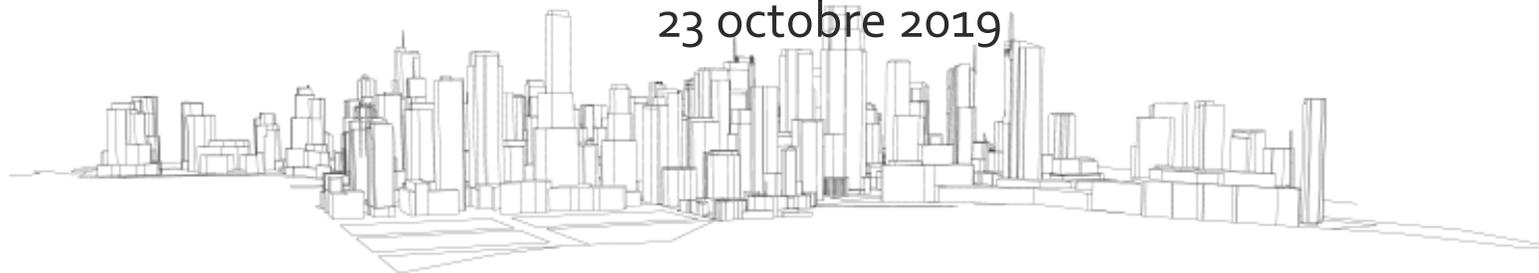


Association des professionnels  
de la construction et de  
l'habitation du Québec

# RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

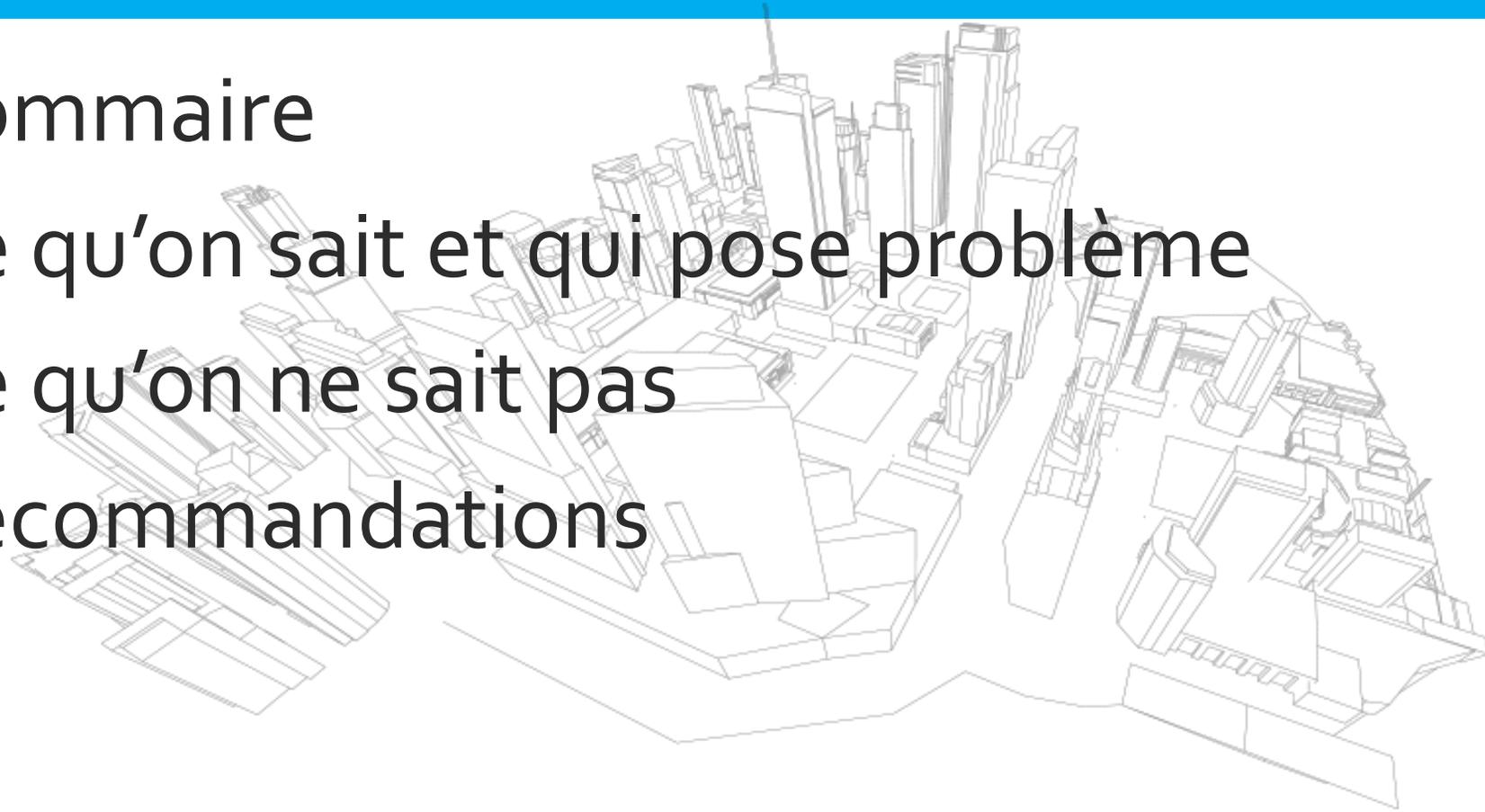
Commentaires de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation  
du Québec (APCHQ) dans le cadre des consultations publiques de l'Office de  
consultation publique de Montréal (OCPM)

23 octobre 2019



# PLAN DE PRÉSENTATION

- Sommaire
- Ce qu'on sait et qui pose problème
- Ce qu'on ne sait pas
- Recommandations



# SOMMAIRE

- L'APCHQ reconnaît les besoins en logements sociaux et abordables
- Nous saluons les efforts de concertation de la Ville de Montréal
- Nos préoccupations :
  - Règlement inflationniste qui va **torontoïser** Montréal
  - Des désavantages sans bénéfices assurés
  - Approche **inéquitable** envers les acheteurs et locataires d'unités neuves
  - Une mixité **carcan** – par projets
  - Absence de mesures pour neutraliser les effets du règlement
- Recommandations
  - Lier la mise en œuvre du règlement à la correction des lacunes
  - Obtenir la neutralité sur l'offre et le prix des logements
  - Viser un règlement qui favorise la construction (incitatifs additionnels)
  - Obtenir la mixité, mais partager équitablement son financement et sa réalisation

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

- Le règlement représente une **contrainte sur l'offre** :
  - Conséquences : moins d'offre et augmentation des prix des logements non subventionnés
  - **Effet contraire à l'objectif visé**
- **Aux frais des acheteurs et locataires d'unités neuves**
  - Enjeu d'équité – la contribution de l'ensemble de la société vs un objectif social

Inflation

Équité

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

Abordable

- **Pérennité** des unités abordables non assurée
  - En fait, il est certain que l'abordabilité ne sera qu'éphémère
  - La spéculation n'est pas contrôlée
- **Qualification des acheteurs** : aucun critère de revenu pour acquérir les unités abordables
- La notion de **famille** n'est pas définie autrement que par le biais d'une unité de **3 chambres**
  - Que tous peuvent acquérir, avec ou sans enfants
  - Alors que de vraies familles peuvent se loger dans des unités plus petites ou de 2 chambres
- **Entente fédéral- provincial** sur le logement?  
L'enjeu du financement public du logement social demeure entier

Famille

Social

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

- **Aucun nouveau financement municipal**
  - Les fonds proviennent des contributions versées par les promoteurs
- **Aucune compensation aux promoteurs, outre le volet famille (PHUF)**
- **Aucune solution d'urbanisme (bonus zoning) avant l'adoption d'un prochain plan**
- **Dynamique métropolitaine occultée**
  - Déplacement vers la banlieue

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

- Aucune option pour les projets de moins de 150 unités : contribution automatique pour le logement social
- Projets de plein droit affectés
- Les petits constructeurs peinent déjà à œuvrer dans l'environnement complexe de Montréal
  - Les projets de plein droit sont davantage à leur portée
  - À Toronto, les charges et délais additionnels ont **évincé les petits constructeurs**
  - Évitions de Torontoïser Montréal

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

- Compensations inadéquates pour les terrains, désuètes au jour 1
  - Avec indexation à 2% pour les terrains
- Pas de mécanisme de substitution
  - Pour un projet à 30% abordable (SNL de la SCHL), 100 % famille ou une contribution sociale d'une autre forme correspondant à une priorité locale
  - Pour s'ajuster selon la conjoncture économique
    - Prévisions Desjardins – mises en chantier – Ensemble du Québec

2019: 49 000 unités

2021 : 38 000 unités (- 22%)

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

- Étude d'impact dévoilée après la publication du projet, pour le volet neuf uniquement
  - Sur des hypothèses de réduction de 15% à 12% du rendement des projets
  - Et d'une demande inélastique
- Résultats:
  - Des simulations théoriques
  - Le scénario « toutes choses étant égales » demeure non documenté
  - Tout autant que le scénario à taux de rendement supérieur à 15%

# CE QU'ON SAIT ET QUI POSE PROBLÈME

- Pas de fonds dédié global – Reflet de l'importance accordée au dossier (à l'image Eau, Voirie, ARTM)
  - Contributions des promoteurs
  - Contributions des autres paliers
  - Contributions des citoyens – taxes foncières
    - Affectation d'une partie des surplus de la Ville.
- Révision après 2 ans?
- Reddition de compte

# CE QU'ON NE SAIT PAS

- Arrimage avec programmes de la Ville
  - Accès logis Montréal
    - On ne connaît pas le montant reconnu pour le volet social « clef en main »
  - Programme Habitations urbaines pour familles
    - Plafond de 400 000\$ pour construire alors que le Règlement est de 450 000\$
  - Programme d'appui à l'acquisition résidentielle
    - 400 000\$ taxes incluses pour quartiers centraux alors que le plafond du Règlement est 450 000\$
- Arrimage avec la SHDM

# CE QU'ON NE SAIT PAS

- Nouvelle mouture du Plan d'urbanisme prévue en 2020
- Adaptation des programmes de rénovation
  - Pour préserver l'abordabilité et la qualité de ce qui existe
- L'application selon les arrondissements
  - Les promoteurs auront-ils des choix ?
  - Respect des ententes passées ?

# RECOMMANDATIONS

- **Lier la mise en œuvre à la correction des lacunes**
  - Reporter l'adoption du Règlement afin de prendre le temps d'en corriger certains aspects importants
- **Rechercher un effet neutre**
  - Adopter des compensations et/ou à des incitatifs suffisants pour atteindre un effet neutre sur les prix des logements du marché et ne pas freiner le développement résidentiel
- **Préserver l'abordabilité et prévenir la spéculation**
  - Implanter un mécanisme pour maintenir l'abordabilité à moyen ou à long terme des logements initialement construits comme « abordables ».
- **Qualifier les acheteurs/locataires**
  - Se doter d'un mécanisme pour s'assurer que les logements familiaux soient achetés/loués par des ménages avec de jeunes enfants.

# RECOMMANDATIONS

- **Établir la juste valeur des terrains**
  - Baser les compensations sur une évaluation courante et indépendante de la juste valeur marchande
  - Indexer les prix/loyers des logements abordables selon des indices reconnus.
- **Soustraire les petits immeubles au volet social**
  - Appliquer le volet social du Règlement à partir de 50 logements et plus, comme pour le volet abordable et familial
- **Soustraire les projets de plein droit**
  - Sous réserve du nouveau plan d'urbanisme, ne pas appliquer aux projets de plein droit, ni à ceux ayant déjà fait l'objet d'un accord de développement conclu avant le dépôt du Règlement.
- **Harmoniser les autres programmes avec le Règlement**
  - Mettre à jour les autres programmes en habitation afin de faciliter la mise en œuvre du Règlement

# RECOMMANDATIONS

- **Un effort financier plus équitable**
  - Faire participer tous les propriétaires fonciers montréalais au financement du logement social et non pas uniquement les acheteurs et locataires de logements neufs
- **Ajout d'un soutien à la rénovation**
  - Considérer l'ajout de mesures d'aide à la rénovation afin de sauvegarder les logements sociaux et abordables existants.
- **Un traitement accéléré des demandes**
  - Accélérer le traitement des demandes de permis et instaurer des guichets rapides auprès des autres intervenants tels que la SCHL, la SHQ et la SHDM, de manière à réduire les délais d'approbation, la complexité et le niveau de risque pour les promoteurs.

# RECOMMANDATIONS

- **Assurer une application uniforme d'un arrondissement à l'autre**
  - Trouver un mécanisme afin de s'assurer que tous les arrondissements appliquent le règlement d'inclusion de la même manière (et mécanismes de substitution, le cas échéant).
- **Rendre des comptes sur l'utilisation du Fonds de contribution**
  - Augmenter la transparence de la gouvernance du Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.
- **Réviser et évaluer le Règlement fréquemment**
  - Faire une évaluation complète et une révision des barèmes du Règlement après ses deux premières années de mise en application ou au besoin.

# MERCI

Association des professionnels de la construction du Québec (APCHQ)

5930, boul. Louis-H.-La Fontaine, Montréal, Québec, H1M 1S7

[www.apchq.com](http://www.apchq.com)

514 353-9960