

Projet de règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial

Analyses d'impact sur le marché de l'habitation — mise à jour sur la méthodologie et les intrants

14 février 2019

Table des matières

Contexte.....	3
Nature du présent document	Erreur ! Signet non défini.
Les caractéristiques des projets.....	3
Caractéristiques des bâtiments	Erreur ! Signet non défini.
Types d'ensembles.....	Erreur ! Signet non défini.
Coûts de réalisation.....	3
Période de référence	Erreur ! Signet non défini.
Coût du terrain.....	3
Coûts de construction	4
Coûts indirects	4
Analyse financière.....	5
Écoulement.....	5
Prix de vente.....	5
Principaux jalons du développement.....	Erreur ! Signet non défini.
Paramètres de financement et frais financiers	Erreur ! Signet non défini.

Contexte

La troisième rencontre du panel d'experts est prévue le 21 février 2019. Comme convenu, les données manquantes de même que les éléments révisés à la suite des derniers envois de documents sont transmis à l'avance. Le tableau suivant résume les échanges prévus avec le panel d'experts à l'hiver 2019.

Étape	Dates visées
Mise à jour de la méthodologie pour l'analyse financière	4 février 2019
Commentaires écrits sur la mise à jour	11 février 2019
Transmission de la méthodologie révisée pour l'analyse financière et de la méthodologie pour l'analyse d'impacts systémiques	13 février 2019
3 ^e rencontre du panel d'experts	21 février 2019

Nature du présent document

Ce document recense et explique les modifications apportées aux intrants et à la méthodologie depuis les envois du 5 février.

Il poursuit la mise à jour de la méthodologie préliminaire illustrée dans le document *Projet de règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial. Analyses d'impact sur le marché de l'habitation — méthodologie (version de travail)*, daté du 29 novembre 2018.

Seuls les éléments qui ont été modifiés ou qui ont été ajoutés sont présentés dans ce document.

Caractéristiques des bâtiments

Définition des caractéristiques

Taille des unités

Dans les documents du 4 février, les tailles moyennes des logements étaient été obtenues en divisant les prix de vente médians Altus par les prix de vente médians par pied carré Altus.

Nous optons finalement pour l'utilisation des superficies médianes d'Altus.

Voir lignes 140 à 149 dans le fichier 0 - OUTIL_COOUT_Caract_V2.

Coûts de réalisation

Coût du terrain

Des ajustements supplémentaires ont été apportés aux coûts de terrain.

En prenant comme point de départ les prix de terrain au pi² présenté dans les documents du 4 février, l'ensemble des coûts de terrain a été ramené :

- En coût total selon le secteur et le type de bâtiment (*voir lignes 3 à 10 dans le fichier 0 - OUTIL_COUT_CoutsRealisation_V3*)
- En coût par unité selon le secteur et le type de bâtiment (*voir lignes 19 à 26 dans le fichier 0 - OUTIL_COUT_CoutsParPi2_V3*)

Par ailleurs, les tests préliminaires menés sur l'outil donnaient des indicateurs de rentabilité inférieurs aux valeurs de référence, pour des projets qui correspondent au marché pour la période de référence, sans exigences de logement social, abordable et familial. Les coûts de terrain ont été rajustés pour obtenir des taux de rendement interne et des marges bénéficiaires réalistes.

Coûts de construction

Une catégorie «travaux – sous-sol» a été ajoutée et les autres catégories ont été ajustées en conséquence. D'autres ajustements ont été apportés aux catégories de coûts.

À la suite de la 2^e rencontre du panel, le consultant ST-PIERRE a apporté des ajustements supplémentaires aux coûts, dont :

- Les coûts d'ascenseur
- Les variations de coûts de coquille selon les bâtiments
- Une variation du coût selon le secteur

D'autres ajustements mineurs ont également été apportés.

Pour les fins de l'analyse, les coûts de construction sont estimés en posant l'hypothèse que les unités sont de qualité moyenne. Il reste possible d'ajuster l'outil pour tenir compte des coûts et des prix de vente associés à des unités de qualité basse ou élevée.

Pour les coûts par pied carré, voir le fichier 0 - OUTIL_COUT_ParametresCouts_V2

Pour les coûts calculés, voir lignes 58 à 213 dans le fichier 0 - OUTIL_COUT_CoutsRealisation_V3

Coûts indirects

Le calcul des frais de parc n'est plus inclus dans le financement du terrain.

Pour le mode de calcul voir le fichier 0 - OUTIL_COUT_FraisParc_V2

Pour les frais calculés, voir lignes 21 à 28 dans le fichier 0 - OUTIL_COUT_CoutsRealisation_v3

Analyse financière

Écoulement

Par rapport à l'envoi du 4 février, le calcul de l'écoulement des trois premiers mois a été légèrement ajusté afin de mieux refléter la tendance sur la période d'analyse. Il a été extrapolé pour les combinaisons de bâtiments/secteurs pour lesquels l'information n'était pas disponible.

Voir fichier 0 - OUTIL_FIN_COP_Ecoule_V2

Prix de vente

Les prix de vente ont été tirés des analyses d'Altus, en tenant compte du secteur, du type de bâtiment et du type de logement. À la différence des prix de vente transmis le 4 février, les prix désormais utilisés sont calculés en multipliant le prix au pied carré par la superficie de l'unité.

Les prix de vente des penthouses ont été ajustés pour qu'ils reflètent une qualité de construction moyenne (l'ensemble des coûts et des prix étant fixés pour cette qualité, voir «Coûts de construction»).

Voir fichiers 0 - OUTIL_COUT_Prix_V2 et 0 - OUTIL_COUT_PrixPi2_V2

Les prix de vente des stationnements ont été ajoutés aux revenus. Les données proviennent de l'étude Altus sur les prix de vente de stationnement.

Voir fichier 0 - OUTIL_COUT_Stationnement.