

**PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'OFFRE DE LOGEMENT
SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL**

Analyses d'impact sur le marché de l'habitation

RAPPORT : Panel d'experts 3
21 février 2019

Direction de l'habitation
25 février 2019

Contexte

Ce document présente un résumé de la troisième et dernière rencontre du panel d'experts sur la méthodologie proposée par le Service de l'habitation (SH) pour l'analyse de l'impact du projet de règlement sur l'inclusion des logements sociaux, abordables et familiaux sur le marché de l'habitation¹. Rappelons que cette rencontre, qui a eu lieu le 21 février 2019, s'inscrit dans une démarche de concertation comprenant, entre autres, la Ville, ses consultants et un panel d'experts, constitué de personnes reconnues pour leur expertise en construction et financement de projets immobiliers résidentiels.

Rappelons aussi que l'analyse d'impact a été scindée en deux étapes :

- 1) Bâtir un outil de calcul dynamique qui permettra de tester l'impact de différents paramètres;
- 2) Modéliser l'impact de plusieurs scénarios réglementaires sur le marché montréalais pour la période 2019-2022 afin de répondre aux questions suivantes :
 - Combien d'unités sociales, abordables et familiales supplémentaires les différents scénarios réglementaires permettraient-ils de produire ?
 - Quel impact les différents scénarios réglementaires provoqueraient-ils sur le nombre total de mises en chantier sur le territoire de Montréal ?
 - Quel impact les différents scénarios réglementaires auraient-ils sur les prix et loyers des logements neufs ? Et sur les prix et loyers de l'ensemble du marché ?
 - Comment ces impacts varieront-ils selon le secteur, le mode de tenure et le type de bâtiment ?

Les deux premières rencontres ayant lieu le 25 octobre et le 5 décembre 2018 ont permis de réunir les consultants impliqués dans la première étape de l'analyse² et le panel d'experts, dont les membres ont commenté et raffiné la proposition des consultants. La troisième rencontre a permis de recueillir les derniers commentaires du panel sur l'outil de calcul des coûts et de les entendre sur la méthodologie proposée par les consultants responsables de modéliser les impacts possibles sur le marché³.

Ce rapport présente les commentaires des membres du panel sur les aspects ci-haut mentionnés puis des éclaircissements apportés par la DH et ses consultants⁴. Chaque commentaire est suivi des initiales de la personne qui l'a formulé. Ce rapport doit être lu en relation avec l'ensemble de

¹ En juin 2017, le gouvernement du Québec a adopté une modification à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de permettre à toutes les municipalités d'assujettir l'émission de permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente sur l'offre de logement social, abordable et familial. Pour utiliser ce nouveau pouvoir, la Ville de Montréal doit adopter un règlement et modifier son Plan d'urbanisme. Le Service de l'habitation (SH) a donc entrepris une analyse visant à cerner les impacts possibles sur le marché de l'habitation, de manière à concevoir un règlement qui stimule l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux sans compromettre la vitalité et l'abordabilité du marché résidentiel dans son ensemble.

² Le SH a accordé deux contrats de services professionnels à des consultants pour l'accompagner dans ses analyses, soit à St-Pierre et associés et GDA (Estimation des coûts de réalisation) et à PBA Immobilier (analyses financières).

³ Le SH a accordé un contrat à Bryan Campbell, économiste au CIRANO, pour la modélisation des impacts des scénarios réglementaires sur le marché.

⁴ À noter que ce rapport, contrairement aux précédents, n'a pas été soumis aux membres du panel pour commentaire, l'échéancier ne nous permettant pas de procéder ainsi.

documents méthodologiques y compris les annexes, puisque son contenu se rapporte entièrement à ceux-ci.

Participants

Ville de Montréal

Isabelle Lussier	Chef de division, Service de l'habitation	Ville de Montréal
Laurent Lussier	Conseiller, Service de l'habitation	Ville de Montréal
Lydia Yakonowsky	Conseillère économique, Service de l'habitation	Ville de Montréal
Martine Bérubé	Conseillère, Service de développement économique	Ville de Montréal

Consultants

Bryan Campbell	CIRANO	Économiste
Robert Normand	CIRANO	Économiste

Panel d'experts

Normand Bélanger (NB) Arnaud Duchêne (AD)	Fonds immobilier de solidarité FTQ	Finance
Jean-Philippe Dubé (JPD)	Fiera Immobilier	Finance
Stéphane L'Espérance (SL)	Construgep	Promoteur privé
Johanne Mallette (JM)	Société d'habitation et de développement de Montréal	Paramunicipal
Mélanie Robitaille (MR)	Rachel Julien	Promoteur privé

Caractéristiques des bâtiments

Commentaires

- Normalement les espaces d'entrepôts mesurent 9 piz (3x3) et sont en sous-sol. (MR)

Coûts des réalisations

Période de référence

Éclaircissements

- La Ville précise le choix de la période de référence, en l'occurrence du 4^e trimestre 2016 au 3^e trimestre 2018. Tous les éléments (coûts, prix, écoulement) sont ramenés à une même période pour avoir une base solide et uniforme. (LL)

Commentaires

- Même si on peut comprendre ce choix méthodologique, il faut souligner que cette période ne reflète pas la réalité actuelle, caractérisée par des surcoûts provenant des coûts élevés de construction, la hausse des taux d'intérêt, la contribution pour des frais de parc, les frais associés au REM, etc. (MR)

Prix des terrains

Éclaircissements

- La Ville rajoute des données Altus dans son calcul des prix des terrains.

Coûts de construction

Éclaircissements

- Les frais de parc étaient calculés antérieurement sur 10 % de la valeur foncière. Depuis juin 2018, ils sont calculés à partir de la valeur marchande, exemptant la proportion de la valeur associée aux unités familiales.

Commentaires

- Les montants de contributions pour frais de parc apparaissent toutefois sous-estimés. (MR)
- Le REM amène des défis financiers (MR) (Réponse Ville : cet aspect est déjà pris en compte).

Résultats préliminaires

Commentaires

- Les résultats sont irréalistes. (JPD)
- Les coûts d'intérêts semblent trop élevés, pour le projet type, secteur 1, par exemple. (MR)

Éclaircissements

- La ville abonde dans le même sens que les experts. Les résultats sont effectivement préliminaires et en cours d'ajustement.

L'écoulement

Éclaircissements

- La Ville précise la méthodologie retenue, soit une ventilation en deux catégories de vitesse : 1) trois premiers mois (plus rapide); 2) période suivante. La méthodologie est basée sur les données Altus qui sont présentées par typologies, par secteur, et en pourcentage de l'ensemble (proportion des unités vendues).

Commentaires

- Dans l'industrie, les promoteurs se fient aux données Altus; la méthodologie de la Ville semble valide. (MR)
- Pourtant, les promoteurs essaient d'éliminer les cas atypiques, notamment au centre-ville ou dans le Sud-ouest, qui risquent de gonfler la moyenne. (JPD)
- Les données Altus incluent des moyennes; Pourquoi la Ville procède projet par projet? (MR); (Réponse Ville : Pour tenir compte de la densité de chaque projet).

Financement et viabilité

Commentaires

- Pour les B8, les frais d'engagement bancaires proposés par la Ville (0,35 %) sont inférieurs à ce que les promoteurs obtiennent (0,40 %), surtout que des honoraires pour un contrôleur des coûts n'apparaissent pas dans les *softs costs* et doivent donc être pris en compte. (MR)
- Le taux de financement terrain est possiblement sous-estimé; 0,50 % serait plus réaliste que 0,375. (MR; JPD)

Commissions de vente

Commentaires

- Pour les B7 et B8, la présence de courtiers externes est de plus en plus courante, ce qui augmente ce poste; 3 % serait plus réaliste que le 2 % présentement indiqué. (JPD)
- Les frais légaux sont excessivement sous-estimés; 15 000 \$ est réaliste pour un petit projet, mais pas pour des projets de plus de 8 étages (JPD; MR)

TRI et marge bénéficiaire

Éclaircissements

- La Ville hypothèse des TRI entre 22 % à 28 % et des marges bénéficiaires entre 12 % à 18 % sur le coûtant.

Commentaires

- Pas d'unanimité sur la façon de calculer le profit; certains le font sur le vendant (profit/ventes), d'autres sur le coûtant (profit/coûts), ce qui donne une différence d'environ 5 %. Pas d'unanimité non plus en ce qui concerne les TRI. La FTQ ne regarde que ça. Selon MR ce n'est que les prêteurs de 2^e rang qui le regardent. TRI très variable selon la durée de la période de développement.
- Si le projet se fait rapidement avec un TRI intéressant, la marge bénéficiaire pourrait être inférieure de 10 % (sur le vendant). (JPD)
- Avant, des promoteurs visaient des marges de 15 à 17 % (vendant), mais actuellement 10 % est plus réaliste. Des institutions ne financeront pas des projets avec des marges inférieures. (MR)
- Pour le financement de projets de condos, le TRI devrait être supérieur à 20 %. (JPD)
- Affirmation que marge de 12 % (coûtant) serait le minimum (SL)
- C'est la rentabilité d'un projet qui va déterminer s'il est finançable ou pas; la marge profit importe plus que le TRI. (SL)
- Ce qui importe c'est si un projet est finançable ou pas (le *Go/No-go*) ce qui relève de plusieurs facteurs incluant à la fois le TRI et la marge bénéficiaire. (MR; JM)
- En termes de communication, plutôt que de parler en termes de %, vaut mieux parler en termes de « finançabilité » (*Go/No-go*). (JM)

Projet locatif

Éclaircissements

- La Ville précise que le consultant propose un pro forma pour un projet type (grande envergure, centre-ville). Par la suite, il testera les scénarios à partir de sa grille d'analyse, au cas par cas.
- Le calcul du prix du terrain est mis en question. (Réponse Ville : à la suggestion du consultant, la Ville a utilisé une estimation d'un prix de terrain « locatif »). Puisqu'il y a un consensus qu'aucune distinction ne devrait être faite quant aux prix des terrains selon le type de développement qui s'y fait, cet aspect sera modifié.

Commentaires

- La marge de profit apparaît élevée, possiblement due au taux de capitalisation à la revente trop bas (4,25 %). Les taux de capitalisation locatifs devront être harmonisés avec ceux des condos. (JPD)
- Taux de capitalisation minimum de 4,5 % à 4,75 % requis actuellement; la SCHL exige généralement 4,75. (JPD, SL)
- On peut aussi tester la sensibilité d'un projet en variant les taux de capitalisation. (AD)
- Le prix de terrain semble bas. (NB)
- Le marché tend présentement vers de plus en plus de construction locative. Il faudrait inclure davantage d'exemples locatifs avec des tailles variables (AD). (Réponse Ville : Si les ressources le permettent, un autre cas type de moindre envergure (60 -100 unités) pourrait être ajouté.)
- Le crédit pour autocotisation TPS/TVQ ne s'applique presque plus au centre-ville compte tenu des niveaux de loyer (JPD)
- Les 3 cc sont trop grands ; pas représentatifs du marché (NB). (Réponse Ville : Souvent les 3 cc produits sur le marché sont des unités haut de gamme; cela ne correspond pas aux unités familiales qui seront exigées dans le cadre du règlement.)

Méthodologie pour l'analyse d'impact sur le marché (CIRANO)

Éclaircissements

- La Ville a produit une base de données d'environ 4 000 terrains à partir de 3 sources : 1) carte de terrains vacants, 2) terrains construits avec potentiels de redéveloppement et 3) l'ensemble des terrains vacants.
- Les consultants décrivent leur approche : 2 objectifs initiaux : 1) Bâtir un outil à partir du logiciel Python et 2) Tester les 4 000 terrains afin de conserver ceux avec des TRI les plus viables (toutefois, s'il est préférable d'utiliser la marge de profit, possibilité de remplacer le TRI par celle-ci).
- Une fois le *benchmark* établi, les scénarios seront modélisés afin de comparer les résultats avec ce *benchmark*, soit en regardant la distribution, soit par cas individuel.
- Le *benchmark* sera formulé en termes de la probabilité qu'un terrain soit développé, ce qui permet d'estimer le nombre de MEC selon les scénarios des paramètres réglementaires. Si le développement ne se fait pas à Montréal, il est présumé que la demande résiduelle va se déplacer ailleurs.
- Il est rappelé toutefois que les variables (par exemple, les taux d'intérêt) ne sont pas stochastiques; le modèle permet de les faire varier, mais sans varier les autres intrants (prix, etc.) en conséquence.
- La méthodologie permet de voir l'impact dans le temps, à partir de T-0 (moment de mise en vigueur du règlement), et par la suite (de façon dynamique).

Commentaires

- La méthodologie devrait tenir compte du fait que la complexité du règlement va inciter des promoteurs de construire ailleurs. (SL)
- Certains propriétaires de terrain sont en mesure de garder leurs terrains pour des longues durées; la probabilité de vendre et donc développer un terrain est donc variable selon le profil de propriétaires de terrains. (JPD)
- L'hypothèse que les propriétaires de terrain baisseraient leurs prix face à une demande réduite est mise en question; seulement les prix et les profits s'ajusteront. (SL)
- Au-delà des mises en chantier, il importe de modéliser les impacts sur les prix des unités résiduelles, c'est-à-dire les unités non sociales, abordables ou familiales. Préoccupation quant aux effets pervers que le règlement pourrait avoir sur l'acheteur du condo moyen, qui doit entièrement assumer la hausse des prix tributaire du règlement. (MR)

Commentaires (suite)

- Les impacts risquent d'être portés par un très petit nombre de personnes, en l'occurrence les acheteurs des condos neufs montréalais (JPD)
- Les impacts pourraient être atténués en modifiant d'autres règlements, tels le zonage, la densité, etc., à l'instar d'autres études états-uniennes. (AD) (Réponse Ville de Montréal : ceci n'est pas le but de cette étude, car il n'est pas présentement question de modifier d'autres règlements dans ce contexte).