



Mémoire de Canderel

À PROPOS DU PROJET DE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE
MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL (OCPM)

16 OCTOBRE 2019

Avant-Propos

Canderel œuvre depuis plus de 40 ans à développer des projets résidentiels de qualité à travers l'ensemble du Canada. Nous avons mis sur le marché plus de 7 600 unités d'habitation au Canada au fil des années dont plus de 1 700 unités à Montréal depuis 2012 avec le développement des Tours du Canadiens. Nous saisissons la complexité des marchés immobiliers des grandes villes canadiennes, des politiques publiques des diverses provinces et des règlements spécifiques à chaque administration municipale.

Notre entreprise est investie dans Montréal et sa communauté depuis plus de quatre décennies. Nous avons connu les phases de développement de la métropole, les moments fastes comme les périodes creuses. Il est indéniable que la ville vit en ce moment l'une de ses plus belles périodes économiques de l'histoire moderne. Toute mesure qui viendrait déstabiliser le marché et potentiellement mettre un frein à cette période de croissance doit être étudiée de façon minutieuse, indépendante et idéologiquement neutre. Nous remercions d'ailleurs la Ville de Montréal d'avoir confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le soin d'émettre des recommandations qui iront dans ce sens.

La question de l'abordabilité du logement n'est pas nouvelle pour quiconque pense à la ville de demain au Canada. En reconnaissant les défis d'abordabilité des villes comme Vancouver et Toronto, nous réalisons aussi que Montréal a ses propres défis en matière de mixité sociale et que nous sommes loin des extrêmes observés dans ces deux autres villes. C'est pourquoi nous préconisons une approche concertée et posée qui répondrait réellement aux défis en matière de logement social, abordable et familial de Montréal.

L'essor récent du développement immobilier à Montréal, particulièrement au centre-ville, est lié entre autres à la confiance des investisseurs, mais surtout à l'attrait du vivre en ville renouvelé de nombreux ménages québécois. Canderel est préoccupé par l'effet de la contribution pour une métropole mixte sur la capacité des ménages à pouvoir continuer de choisir Montréal comme milieu de vie.

C'est pourquoi nous proposons dans ce mémoire des pistes de réflexion concrètes reflétant les réalités du marché afin de créer une ville mixte, abordable et économiquement forte.

Notons que nous n'aborderons pas les questions de gouvernances et sommes solidaires des constatations et recommandations faites à ce sujet dans le rapport déposé à l'OCPM par l'Institut de développement urbain du Québec (IDU).

Constats

Tout règlement se doit d'être équitable. Nous pensons que la question du logement social, abordable et familial devrait être abordée d'une façon globale par l'ensemble des paliers de gouvernement, acteurs économiques montréalais et membres de la société civile.

Le présent projet de règlement pénalise directement les promoteurs montréalais et par définition les acheteurs ou locataires de logements neufs qui décident de s'établir à Montréal. En ignorant l'ensemble du parc immobilier de Montréal, le règlement crée un déséquilibre entre les constructions neuves et le marché immobilier existant, avantageant artificiellement ce dernier. Concentrer les effets fiscaux de la contribution sur une seule strate du marché est non seulement inéquitable, mais va directement à l'encontre de l'objectif du règlement en pénalisant ceux qui ont le comportement souhaité et choisissent Montréal comme milieu de vie.

Nous ne pouvons ignorer le manque de planification d'une stratégie sur la mixité à l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). L'absence d'entente sur la contribution des villes membres de la CMM aggrave les écarts d'abordabilité entre les banlieues et Montréal. Écart particulièrement important pour les familles avec jeunes enfants qui décident dans une grande proportion de s'établir en banlieue, favorisant implicitement l'étalement urbain.

L'absence d'incitatifs prévus aux promoteurs et l'application du règlement aux projets de plein droit envoient un message sans équivoque à l'industrie immobilière sur sa responsabilité présumée aux enjeux de mixité. Nous pensons qu'une approche collaborative non punitive avec l'ensemble des parties prenantes et l'étude d'une diversité de mesures seraient de mise pour aborder une question aussi complexe que la mixité urbaine.

Enfin, nous souhaitons souligner que le règlement sur une métropole mixte ne devrait pas être étudié en ignorant le cumul des contributions récentes imposées aux développeurs montréalais, soit la contribution aux fins de parcs de la Ville de Montréal et la redevance de transport du Réseau express métropolitain (REM) en bordure des futures stations qui accentuent la pression à la hausse sur le coût des nouveaux projets immobiliers à Montréal.

Recommandations

Méthode de contribution alternative

La mixité devrait être un enjeu de société discuté entre tous les paliers du gouvernement et non seulement orientée envers le secteur privé, et plus précisément les acheteurs, locataires et promoteurs qui investissent dans des unités neuves résidentielles à Montréal. Dans l'optique de ne pas alourdir la charge fiscale des résidents de Montréal, Canderel propose d'étudier une méthode alternative qui ferait en sorte que la contribution ne soit pas appliquée comme prévu sur la construction d'immeuble neuf résidentiel, mais plutôt sur l'ensemble du parc immobilier commercial de l'agglomération. Cela aurait comme avantage de diluer considérablement l'impact de la contribution sur un grand nombre de

propriétaires et locataires commerciaux et d'offrir un revenu garanti, immédiat et constant à la Ville de Montréal.

Propositions de modification au projet de règlement pour une métropole mixte

1. De revoir la notion d'appliquer le règlement sur les projets de pleins droits sans compensation, en particulier ceux ayant débuté avant l'annonce du règlement. Nous sommes solidaires des conclusions du rapport de l'IDU statuant que l'assujettissement au règlement des projets de pleins droits sans compensation constitue une appropriation par le secteur public d'une valeur privée qui ne se justifie pas dans notre système de droit. Rappelons que certains projets complexes peuvent prendre jusqu'à plusieurs années pour être réalisés et n'ont pas pris en compte les effets du règlement sur une métropole mixte proposée lors de la décision d'affaires d'aller de l'avant.
2. Entreprendre une réflexion sur l'augmentation des densités, des hauteurs et des usages pour offrir des mesures compensatoires à une contribution ou à l'ajout d'unités sociales, familiales et abordables aux projets résidentiels de plein droit ou dérogoire. Cette mesure s'attaque directement à une des sources de l'augmentation des prix des logements puisque l'abordabilité est en grande partie liée aux dynamiques du marché et à l'offre et la demande, il est donc primordial de répondre par une plus grande offre de logement neuf à la forte attractivité de Montréal.
3. Canderel suggère de ne pas appliquer la contribution sur le logement locatif. Historiquement à Montréal, l'abordabilité a été en partie possible à cause du parc de logement locatif à faible ou moyen loyer protégé par la loi. Avec le cumul des nouvelles contributions (contributions aux fins de parcs, redevance du REM, contribution logement social, abordable et familial) et l'augmentation des coûts de construction liés à l'effervescence du marché, Canderel se questionne sur la capacité du marché de livrer de nouveaux projets locatifs qui répondraient aux attentes des Montréalaise et Montréalais. Notons que le logement locatif est souvent une alternative pour les familles, les étudiants, les personnes à faible revenu ou les premiers arrivants qui ne peuvent accéder à la propriété.
4. Entamer une réflexion sur la définition d'une unité familiale. Les exigences actuelles de trois chambres (d'un minimum de 86 m² au centre-ville et 96 m² dans le reste de l'île) ne sont pas en phase avec les demandes du marché. Nous suggérons de prendre exemple sur l'Ontario qui considère une unité familiale quand elle comporte 2 chambres à coucher. La définition d'unité familiale devrait comprendre les espaces communs dans l'immeuble et sortir du cadre bâti pour prendre en compte les parcs, équipements collectifs, écoles, bibliothèques, garderies et autres services axés sur la famille à proximité et généralement considérés disponibles dans une métropole moderne.