

# Règlement pour une métropole mixte

## Mémoires déposés à l'OCPM - rectificatifs

SERVICE DE L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL – NOVEMBRE 2019

Le Service de l'habitation de la Ville de Montréal a pris connaissance des mémoires déposés lors des consultations publiques menées par l'Office de consultation publique de Montréal. Ce document vise à rectifier certaines informations contenues dans les mémoires. Il complète les rectificatifs apportés verbalement lors de la séance d'audition des opinions et les réponses données lors de la séance d'information; les précisions apportées à ces deux occasions ne sont donc pas reprises ici.

Référence <sup>1</sup>	Correction
«Les acheteurs de propriétés neuves ne sont pas ceux qui ont causé la situation du manque de logements à Montréal, ni l'envolée des prix des dernières années. Ce ne sont pas eux non plus qui ont créé les besoins en matière de logements sociaux et abordables. Pourquoi alors leur faire supporter <i>presque tout le fardeau de leur financement?</i> » (APCHQ, p. 5)	On ne peut affirmer que le financement du logement social est presque entièrement assumé par le développement privé. En vertu du règlement, la part du constructeur oscillerait plutôt entre 2,5% et 8,6% du coût total de réalisation, selon la localisation du projet, le reste étant assumé par le programme AccèsLogis, les contributions du milieu et l'hypothèque des locataires.
«Le Règlement n'est pas accompagné par l'injection de nouveaux fonds publics.» (APCHQ, p. 5)	En fait, le projet de règlement a été adopté alors que le gouvernement du Québec injectait en 2017-2019 des fonds supplémentaires dans le programme AccèsLogis atteignant, pour la seule agglomération de Montréal, 95 M\$. La Ville de Montréal adoptait également dans la même période un budget d'investissement de 50 M\$ sur 10 ans pour l'achat de terrain aux fins de logement social.
«Pourtant, les études d'impact de la Ville passent pratiquement sous silence les effets du Règlement proposé sur le marché locatif.	Cette étude a bel et bien été rendue publique au courant de l'été 2019. Il s'agit du document 3.5.11 dans la documentation diffusée pour la consultation <sup>2</sup> .

<sup>1</sup> Chaque rectificatif est lié à une référence spécifique; cependant, dans plusieurs cas, une information de même nature est contenue dans d'autres mémoires.

<sup>2</sup> [http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/3-5-11\\_pba\\_immobilier\\_-\\_analyse\\_projet\\_locatif.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/3-5-11_pba_immobilier_-_analyse_projet_locatif.pdf)

---

On fait seulement mention d'une étude externe, que la Ville n'a pas rendue disponible, qui estime des hausses de loyer entre 2,1 % et 3,2 %.» (APCHQ, p. 18)

---

«La perspective métropolitaine semble totalement absente de la réflexion de la Ville de Montréal.» (IDU, p.26)

Le mandat donné au CIRANO visait notamment à mesurer l'ampleur des déplacements possibles de mises en chantier vers les autres municipalités (voir document 3.4, pages 13-14)<sup>3</sup>.

---

«Également, lorsqu'on compare les résultats de l'analyse du CIRANO avec ceux d'Oakland et de San Francisco, qui ont pourtant utilisé le même modèle (Berkeley), il est étonnant de constater que l'on anticipe une plus faible baisse de l'offre, alors que l'on exigerait davantage en matière d'intégration.» (IDU, p.33)

On ne peut affirmer que le règlement pour une métropole mixte exigerait davantage en matière d'intégration que les villes d'Oakland et San Francisco. En effet, dans ces villes, le constructeur assume la totalité du coût de l'abordabilité, en absorbant tout le rabais nécessaire pour atteindre des loyers abordables à une clientèle à revenu faible ou modeste. Dans le contexte montréalais, le constructeur n'assume qu'une partie de ce coût, l'essentiel étant couvert par le programme AccèsLogis.

---

«À notre connaissance, le règlement de Montréal serait le seul en Amérique du Nord à ne prévoir de compensation d'aucune sorte pour les promoteurs, et ce, même si ce règlement est l'un des plus exigeants.» (IDU, p.34)

Le règlement de Montréal prévoit des compensations allant de 213\$ à 552\$ par m<sup>2</sup> constructible pour le logement social. Précisions par ailleurs que, selon une recension exhaustive récente, environ le quart des règlements d'inclusion américains ne prévoient aucune compensation<sup>4</sup>.

---

«En vertu du projet de règlement, celui-ci entrerait en vigueur à compter du 1er janvier 2021 et serait applicable à tous projets résidentiels de plus de 450 m<sup>2</sup> (cinq logements ou plus), y compris ceux ayant fait l'objet du dépôt d'une demande de permis complète et conforme ou de l'émission d'un permis pour une phase ou une partie du projet seulement avant cette date.» (IDU, p.38)

Le règlement pour une métropole mixte est un règlement d'urbanisme. Comme pour tout règlement d'urbanisme, toute demande déposée avant l'entrée en vigueur du règlement bénéficie, en vertu d'une jurisprudence constante, de droits acquis à ce que le permis soit traité selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, et ce, même si le permis est délivré après l'entrée en vigueur du règlement. Dans le cas d'un permis ayant une

«Le projet de règlement montréalais [...] prévoit

---

<sup>3</sup> [http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/3-4\\_reglementmixite\\_rapportcirano\\_juin2019.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P104/3-4_reglementmixite_rapportcirano_juin2019.pdf)

<sup>4</sup> Thaden, E. et Wang, R. (2017). *Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices*. Lincoln Institute of Land Policy. Repéré à [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/thaden\\_wp17et1\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/thaden_wp17et1_0.pdf)

---

s'appliquer dès le 1er janvier 2020 pour tous les projets [dérogatoires] et dès le 1er janvier 2021 pour les projets de plein droit. Ces échéanciers sont tous deux problématiques parce qu'ils ne tiennent pas compte des dizaines de projets déjà approuvés par la Ville qui devront être revus de fond en comble. » (Broccolini, p.2)

durée de 18 mois, renouvelable une fois, le demandeur pourra s'en prévaloir sans être assujéti au règlement pendant trois ans (jusqu'en 2024).

Pour ce qui est des projets dérogatoires, certains ajustements à la Stratégie d'inclusion sont envisagés, pour l'harmoniser au règlement lorsque celui-ci sera adopté, en 2020, une fois le processus de consultation et de révision terminée. Dans tous les cas, les ententes d'inclusion signées dans le passé continueront de prévaloir pendant cette période et une fois le règlement en vigueur (voir document 3.1, p.26).

---

«Les compensations financières [lire contributions financières, au sens du règlement], *fixées sur la valeur foncière actuelle* (c'est-à-dire avant construction)» (FRAPRU, p.10)

Les contributions financières ne sont pas basées sur la valeur foncière, mais sur la superficie résidentielle prévue.

---

«Un recul par rapport à la stratégie actuelle en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et plus, *comme c'est le cas actuellement.*» (FRAPRU, p.7)

Actuellement, dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, la Ville n'exige pas la construction de logements sociaux pour les projets de 100 à 150 logements, puisque la taille de ceux-ci n'atteindrait pas la taille minimale pour obtenir un financement AccèsLogis. La Stratégie s'applique donc aux projets de 100 unités et plus, mais dans les faits, se traduit par des contributions financières pour les projets comportant entre 100 et 150 unités.

---

«En résumé, si le « Règlement pour une métropole mixte » va de l'avant dans sa forme actuelle, les impacts à prévoir sont les suivants :

1. Une *baisse minimale des mises en chantier de 845 logements* annuellement à Montréal, représentant en moyenne la perte de logement pour 1 944 personnes chaque année;
2. Une *augmentation des prix des nouveaux logements de 4% à Montréal et d'au moins 6% au centre-ville*, cumulée à une baisse de l'offre des logements disponibles rendant le reste du parc immobilier moins accessible.» (Ensemble

Le CIRANO ne projette pas que le règlement entraînera une baisse de 845 mises en chantier et une augmentation de prix de 4% à 6%. D'une part, ces effets sont mutuellement exclusifs. Le CIRANO identifie un maximum de baisse de mise en chantier si le prix ne bouge pas, et une hausse de prix maximale pour récupérer le même niveau de mises en chantier. De plus, les chiffres cités sont erronés. À l'échelle de la ville, pour les projets de plus 50 unités, une hausse moyenne des prix de 2% suffit à revenir au niveau initial de mises en chantier (document 3.4, p.ii). Celle-ci

---

Montréal, p.2)

monte à 6% si on doit additionner les frais de parc et le REM (document 3.4, p.17), une réalité qui concerne une petite partie des mises en chantier. Pour les projets de moins de 50 unités, l'impact du règlement est négligeable.

---

«Le projet de Règlement proposé par la Ville de Montréal *ne tient pas compte des programmes des autres paliers de gouvernement à cet égard.*» (ACQ, p. 5)

Le volet social du projet de règlement s'appuie sur les programmes AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal, financés majoritairement par le gouvernement du Québec.

« Nous ne trouvons aucuns éléments nous permettant de comprendre comment la Ville a analysé les impacts du règlement proposé en termes de concurrence ou de congruence avec les programmes de logement existants. » (Shearmur et Luka, p.7)

De plus, tel que mentionné à la page 22 du document 3.1, les prix plafonds pour le volet abordable ont été fixés en se basant sur les prix admissibles pour un logement neuf dans le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle, ce qui signifie que dans plusieurs cas, les ménages qui acquerront un logement abordable construit dans le cadre du règlement seront admissibles à une subvention en vertu de ce programme.

---

« Alors que dans les autres parties de la ville, un projet qui choisirait de ne pas construire 20 % de logements sociaux doit fournir une *compensation financière à hauteur de 22 % de logements sociaux, dans le centre-ville, cette contribution demeure à 20 %.* » (FOHM, p.11-12)

L'exigence de 22% s'applique aux cessions d'immeubles «hors site», soit à l'intérieur d'un rayon de 2 km du projet privé, pour tous les territoires d'application, sauf celui du centre-ville. Les contributions financières sont quant à elles calculées en paliers progressifs, pour tous les territoires d'application, de manière à rendre la cession d'un immeuble plus intéressante pour les projets privés de grande taille.

---

«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)». (District Atwater, p.14)

Tel qu'indiqué dans le rapport du CIRANO (document 3.4, p.38), il ne s'agit pas d'une demande de la Ville, mais d'un choix méthodologique qui a été établi d'un commun accord avec les chercheurs. En effet, le modèle d'analyse employé ne peut pas intégrer le phasage de projets. Tous les projets, même ceux de très grande taille, sont considérés comme s'ils étaient mis en vente en une seule phase. Dans le cas de très grands projets, cela conduit à une période d'écoulement très longue, qui diminue la rentabilité. Dans le cas de projets de plus de

---

---

300 unités, le modèle ne donnerait pas un aperçu juste de la rentabilité.

---

«À moins de permettre l'intégration du logement social à de très grands ensembles dans les quartiers centraux et de réviser les densités permises en conséquence, le rythme proposé de 4 000 nouvelles unités par année relève littéralement de la pensée magique.»  
(Groupe Mach, p.9)

---

La Ville de Montréal ne s'est pas donnée une cible de construction de 4000 logements sociaux par année. Si l'on fait ici référence à la Stratégie 12 000 logements, il faut comprendre que celle-ci vise le développement de 6000 logements sociaux sur quatre ans, en plus de 6000 logements abordables.

---