

MÉMOIRE DE BROCCOLINI POUR L'OCPM

Projet à jour le 16 octobre 2019, 8h00

A) Présentation de l'entreprise

Broccolini, une entreprise familiale fondée en 1949, est un important fournisseur de services en construction, en développement et en immobilier. L'entreprise dessert les marchés industriels, commerciaux et résidentiels, tant au Québec qu'au Canada. **Broccolini** est reconnue pour la qualité de ses réalisations, pour l'utilisation de technologies innovatrices et pour sa capacité à bâtir des relations durables avec ses clients et ses collaborateurs.

Bien des choses ont changé depuis la création de l'entreprise, qui s'est beaucoup diversifiée et qui a connu une croissance très significative. Parmi les réalisations récentes de **Broccolini** sur le territoire montréalais, on retrouve le fameux projet L/Avenue, situé en face du Centre Bell et dont les 50 étages en font la plus haute tour résidentielle de la ville lors de sa construction.

En sommes, seulement dans le quadrilatère du Quartier international de Montréal, les projets d'envergure sur lesquels nous travaillons, dont le 628, rue Saint-Jacques, le nouveau siège social de la Banque National et le projet Victoria sur le Parc, représentent plus d'un milliard \$ en valeur foncière.

Broccolini est également en charge de la construction et de l'opération de la nouvelle Maison de Radio-Canada. L'inauguration de ce nouveau complexe médiatique est prévue pour 2020.

Broccolini en chiffres

- Trois bureaux au Canada : Montréal, Ottawa et Toronto
- Plus de 300 employés permanents dans la métropole
- À Montréal, 8 projets signés **Broccolini** sont présentement en cours de réalisation.
- 1.4 million de pi.ca d'espaces de bureaux en construction au centre-ville de Montréal
- Responsable de la construction du nouveau siège social de la Banque Nationale
- Plus de 1 milliard de \$ en construction actuellement dans le centre-ville de Montréal, incluant XYZ nouvelles unités d'habitation

B) Mise en contexte : l'encadrement réglementaire pour améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial

Nous accueillons favorablement les objectifs du projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. En effet, il est important de soutenir la qualité de nos milieux de vie et de contribuer à la pérennité des quartiers familiaux de Montréal.

Nous soulignons par ailleurs les efforts de concertation de la Ville avec les promoteurs immobiliers. La table des partenaires a effectivement été d'une grande utilité pour recueillir les impressions et les suggestions des promoteurs, bonifiant ainsi le projet de règlement pour y ajouter davantage de souplesse pour les projets de 50 logements ou plus.

L'étape de consultation à laquelle nous en sommes aujourd'hui est d'autant plus importante car la juste planification de l'habitation est un facteur clé dans l'atteinte du plein potentiel de développement de Montréal. Il en va de la vitalité de notre métropole à moyen et à long terme.

Broccolini y est particulièrement sensible puisque tous ses développements majeurs, au cours des dernières années, ont été réalisés dans l'arrondissement Ville-Marie au cœur de Montréal. Nous sommes déjà reconnaissants que la Ville de Montréal, en modulant l'application de la règle proposée du 20-20-20 en 4 zones, reflète ainsi beaucoup mieux la réalité du centre-ville. En effet, il faut reconnaître la réalité propre au secteur du centre-ville, où l'inclusion de logement social est souvent beaucoup

plus difficile, notamment dans un projet de tour de condo comme le soulignent abondamment les organismes engagés dans l'inclusion du logement social.

Avant d'aller plus loin, il nous apparaît essentiel d'examiner différentes réglementations concernant l'intégration du logement social et abordable, afin d'identifier les pratiques en vigueur et d'en apprendre un peu plus sur les choix stratégiques qui sont faits au Canada et en Amérique du Nord.

Toronto

À Toronto, un projet de règlement similaire à celui de Montréal a été déposé et est présentement en période de consultation. Le projet de règlement de Toronto s'appliquera uniquement aux futurs projets immobiliers de la métropole canadienne, i.e. les projets qui seront présentés aux autorités après l'adoption du règlement.

Il s'agit d'une distinction majeure avec le projet de règlement montréalais, lequel prévoit s'appliquer dès le 1^{er} janvier 2020 pour tous les projets et dès le 1^{er} 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.

Il faut dire que la situation ontarienne est radicalement différente, puisque le gouvernement ontarien oblige les villes à instaurer des mesures incitatives et des compensations pour les promoteurs.

De plus, il est important de rappeler que l'Ontario a conclu une entente avec le gouvernement canadien dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, ce qui fait que la Ville de Toronto recevra un montant considérable lui permettant d'intervenir avec de réels moyens financiers pour y parvenir. Ce n'est définitivement pas le cas de Montréal, puisque le gouvernement du Québec n'a toujours pas convenu d'une telle entente avec le gouvernement fédéral.

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la province fonctionne avec un système d'incitatifs ou de compensations pour les promoteurs. Ces mesures prennent différentes formes, dont la bonification à la densité, des subventions aux promoteurs et des réductions ou exemptions de taxes foncières pour une période donnée.

Le système de la Colombie-Britannique reconnaît toutefois que la législation ne doit pas s'appliquer aux projets réalisables de plein droit, qui ont été conçus en fonction d'un régime antérieur et qui respectent entièrement les règles de zonage en vigueur.

Amérique du Nord

Malgré certaines similitudes entre les règlements des villes d'Amérique du Nord et le projet présenté par la Ville de Montréal, plusieurs différences demeurent. En effet, la plupart des villes américaines ont défini clairement l'admissibilité des ménages à ces logements et elles ont mis sur pied un plan pour permettre aux unités abordables de... demeurer abordables à long-terme. Par ailleurs, si certaines de ces réglementations s'appliquent aux projets de plein droit, elles reconnaissent toutefois la nécessité de prévoir des compensations ou des incitatifs pour les promoteurs concernés.

C) Enjeux et recommandations

Notre expertise en tant qu'acteur de longue date du secteur immobilier montréalais, de même que les exemples de réglementation en vigueur dans d'autres régions métropolitaines, nous obligent à émettre quelques réserves par rapport au projet de règlement tel que proposé.

Recommandation 1 : Adopter une vision métropolitaine d'inclusion en habitation

On ne peut que déplorer que la réflexion sur l'inclusion de logements sociaux et abordables se déroule de façon morcelée. Une telle réflexion nécessite une approche coopérative entre toutes les entités de la région métropolitaine et non pas uniquement de la Ville de Montréal. En l'absence d'un point de vue métropolitain, Montréal en viendra à disposer d'une offre encore plus disproportionnée de logements sociaux et abordables sur son territoire par rapport aux municipalités environnantes.

Nous sommes donc d'accord avec l'Institut de développement urbain du Québec lorsque celui-ci suggère que la CMM aurait dû jouer un rôle de premier plan dans la définition d'un nouveau cadre réglementaire en matière de mixité.

L'adoption d'une vision métropolitaine est d'autant plus nécessaire que le marché de l'habitation est en profonde transformation et que les problématiques d'accessibilité et d'abordabilité diffèrent au sein de la métropole. En faisant fi de cette réalité, une réglementation inadéquate pourrait créer une inéquité dans le marché, en augmentant l'attractivité du développement immobilier dans les municipalités qui ont omis de se doter de telles politiques. C'est pourquoi toute nouvelle réglementation devrait se prémunir d'engendrer l'effet pervers qui consiste à encourager le développement immobilier à l'extérieur du territoire montréalais, plutôt que d'atteindre ses véritables objectifs : préserver l'attractivité de Montréal et prévenir l'étalement urbain.

De plus, nous croyons qu'il serait mieux avisé pour la Ville d'attendre la signature d'une entente Canada-Québec en matière d'habitation. En effet, la conclusion de celle-ci permettrait de connaître les montants et moyens disponibles pour atteindre ses ambitions d'habitation inclusive. On connaîtrait alors les moyens dont disposeraient les autres villes de la CMM pour améliorer l'offre de logements sociaux et abordables sur leur propre territoire.

Recommandation 2 : Prévoir des compensations ou des incitatifs adéquats

Bien que plusieurs projets de règlement sur la mixité soient de nature incitative en Amérique du Nord, plusieurs s'appliquent aussi aux projets de plein droit comme le prévoit le projet de règlement de la Ville de Montréal. Mais contrairement à Montréal, lorsque le règlement s'applique à des projets de plein droit, les villes prévoient des compensations ou des incitatifs pour les promoteurs.

Pourquoi de telles compensations ? L'une des plus évidentes concerne l'équité. En effet, les terrains de plein droit sont acquis à un coût beaucoup supérieur que les terrains qui nécessitent une modification au zonage. Tel qu'il est présenté, le projet de règlement désavantage injustement les propriétaires de terrain ayant acquis un terrain de plein droit à un prix beaucoup plus cher, qui se verront imposer les mêmes priorités que d'autres propriétaires ayant acquis à bas prix des terrains qui nécessitent des changements réglementaires.

Les incitatifs et les compensations pour accroître le logement inclusif peuvent d'ailleurs prendre diverses formes : réductions de frais ou taxes, bonus de densité, réduction des délais et des exigences réglementaires de toutes sortes, etc.). Il importe que de telles mesures fassent l'objet de discussions avant l'adoption d'une nouvelle réglementation puisque, sans l'ajout de mesures compensatoires ou incitatives, le projet de règlement de Montréal constitue une appropriation injustifiable par l'administration publique de ce qui constitue une valeur privée, acquise légitimement au prix du marché.

Enfin, en l'absence de mesures compensatoires ou incitatives, les obligations envers les logements inclusifs diminueront la rentabilité des projets, ce qui aura pour effet d'augmenter les prix des unités régulières, avec des conséquences sérieuses sur le marché immobilier montréalais, tel qu'on peut l'imaginer.

Recommandation 3 : Prévoir un échéancier plus réaliste pour la mise en œuvre de la nouvelle réglementation

Le projet de règlement prévoit qu'avant d'obtenir un permis de construction, le promoteur doit conclure avec la Ville une entente sur l'offre de logement. Le projet de règlement vise également à obliger tous les promoteurs à inclure 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux dans leurs projets. Mais surtout, ce projet de règlement s'appliquerait à tous les projets dès son entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2021 pour les projets de plein droit.

Selon nous, ces échéances nous apparaissent comme beaucoup trop rapprochées puisqu'elles ne tiennent nullement compte que plusieurs projets sont déjà amorcés aujourd'hui même et ne seront complétés qu'en 2021 et donc soumis à la nouvelle réglementation. Le délai entre l'adoption de la version finale de ce règlement, le cas échéant, et son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020 ou en 2021, n'offre pas la flexibilité nécessaire pour permettre aux promoteurs immobiliers de se conformer à l'éventuelle règle du 20-20-20.

On peut facilement le constater en examinant les périodes de livraison des projets déjà annoncés, lesquels sont déjà en pré-vente et qui se situent dans un horizon de réalisation au-delà de la période de transition prévue par la Ville. À notre avis, il faut plutôt compter de 3 à 5 ans après l'adoption du projet de règlement pour permettre aux promoteurs d'avoir suffisamment de temps pour élaborer des projets qui tiennent compte des nouvelles normes, le cas échéant.

Nous recommandons fortement que la Ville de Montréal adapte sa réglementation à la réalité des projets de plein droit avec une période de transition qui reflète le temps requis pour se conformer à une éventuelle nouvelle réglementation.

Plusieurs autres avenues pourraient également être envisagées afin de parvenir à une plus grande flexibilité. Par exemple, une définition plus large de ce que constitue un logement familial et des normes moins contraignantes pour les unités inclusives, comme la taille des pièces, pourraient notamment être intégrées à la réglementation. On pourrait également examiner des approches incitatives plus flexibles pour les promoteurs comme la rénovation et la conversion des unités actuellement disponibles en logements inclusifs.

Recommandation 4 : Exercer un leadership municipal pour l'attraction des familles

L'adoption d'une réglementation est souvent loin d'être suffisante pour atteindre les objectifs espérés, et cela est particulièrement évident quand il s'agit de l'attraction (voire même de la rétention) des familles. Si la disponibilité d'unités d'habitation comportant 3 chambres est une condition nécessaire pour attirer les familles, cette condition est à l'évidence même non suffisante.

Pour attirer et retenir les familles, il faut offrir plus que des unités d'habitation; il faut offrir un écosystème qui répond à leurs besoins. Le secteur privé offre déjà une réponse adéquate sur le plan commercial, avec l'implantation multiple de commerces de proximité qui répondent adéquatement aux besoins des familles, l'implantation des commerces étant bien sûr facilitée par les mesures de densification.

Cependant, avant même d'imposer la création d'unités d'habitation dites « familiales », il importe de s'interroger à savoir si ces unités d'habitation seront construites dans un milieu de vie qui répond aux besoins des familles. Et l'attrait d'un milieu de vie pour les familles commence d'abord et avant tout par la disponibilité – et l'accessibilité – à des services éducatifs et de loisirs de qualité.

La Ville de Montréal doit exercer un leadership municipal ferme pour assurer la disponibilité d'un nombre suffisant de places en garderie, l'implantation d'écoles de qualité, l'accès à des parcs sécuritaires et à des infrastructures de loisirs adéquates.

À nos yeux, l'implantation d'une réglementation coercitive pour le logement inclusif ne peut trouver sa cohérence sans un engagement clair, de la part des autorités municipales et scolaires, à l'égard d'une offre de services publics de qualité pour les familles.

Conclusion

Broccolini reconnaît la pertinence de la démarche de la Ville de Montréal en vue d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

Nous insistons toutefois sur l'importance de développer une stratégie qui s'appuie sur une vision métropolitaine de logement inclusif et sur le respect des projets de plein droit.

Nous croyons aussi à l'importance d'attendre la signature d'une entente Canada-Québec en matière d'habitation. La nature d'une telle entente sera un élément-clé devrait permettre à la Ville de Montréal de disposer de nouvelles marges de manœuvre financières destinées à l'accessibilité et à l'inclusion.

La justesse de la planification de l'habitation de la Métropole est un facteur clé dans l'atteinte du plein potentiel de développement de Montréal et celle-ci doit donc se faire dans la bonne cadence.

Il en va de la vitalité économique et sociale de notre métropole à moyen comme à long terme.