

# 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)

29 novembre 2018

## Table des matières

Contexte.....	3
Projet de règlement.....	3
Objectifs des analyses .....	3
Principales étapes.....	3
Outil de calcul dynamique.....	3
Impacts systémiques .....	4
Rôle du panel d'experts .....	4
Nature du présent document .....	5
L'outil de calcul .....	5
Les caractéristiques des projets.....	5
Secteurs de valeur.....	6
Caractéristiques des bâtiments .....	6
Types d'ensembles.....	8
Coûts de réalisation.....	9
Élaboration de la grille de coût .....	9
Coût du terrain .....	9
Coûts de construction .....	10
Coûts indirects.....	11
Analyse financière.....	12
Scénario économique de référence.....	12
Écoulement.....	12
Prix de vente ou loyer.....	12
Principaux jalons du développement.....	13
Paramètres de financement et frais financiers .....	13

# Contexte

## Projet de règlement

En 2005, la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette Stratégie vise à stimuler un développement résidentiel mixte et à soutenir la production de logements abordables, autant privés que sociaux et communautaires.

Reposant sur des mécanismes incitatifs, cette Stratégie s'applique lorsqu'un projet requiert une modification règlementaire majeure (à l'usage, à la densité ou à la hauteur).

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 de la province d'assujettir l'émission de tout 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. La Direction de l'habitation est mandatée pour élaborer ce règlement.

## Objectifs des analyses

Le règlement doit avoir un effet structurant sur le marché de l'habitation, en stimulant la construction de logements sociaux, abordables et familiaux, sans compromettre par ailleurs la vitalité et l'abordabilité du marché résidentiel dans son ensemble.

L'élaboration du règlement exige donc une compréhension fine de ses impacts possibles sur le marché de l'habitation.

La Direction de l'habitation a donc entrepris des analyses visant à :

- 1) Mesurer l'impact de différents paramètres réglementaires sur une variété de projets résidentiels;
- 2) Prévoir les impacts systémiques de différents scénarios réglementaires sur les prix, les mises en chantier et la production d'unités sociales, abordables et familiales.

## Principales étapes

### Outil de calcul dynamique

La Direction de l'habitation a entrepris de bâtir un outil de calcul dynamique qui permettra de tester l'impact de différents paramètres.

Une version préliminaire de cet outil a été bâtie au cours de l'été 2018. Cet exercice a permis de définir des besoins en accompagnement pour lesquels deux contrats de service professionnels ont été accordés.

- 1) Un mandat visant à accompagner la Direction de l'habitation dans l'estimation des coûts de réalisation de différents bâtiments. Le mandat a été confié à un consortium formé des firmes St-Pierre et associés et GDA (ci-après, « St-Pierre »).

- 2) Un mandat visant à accompagner la Ville dans ses analyses financières. Le mandat a été confié à la firme PBA Immobilier (ci-après, « PBA »).

L'outil de calcul dynamique est bâti en deux étapes :

- Méthodologie et formulation d'hypothèses de départ sur les projets (septembre et octobre 2018);
- Estimation des coûts et des paramètres financiers (novembre et décembre 2018).

### Rôle des consultants

Dans ce volet de l'analyse, la Direction de l'habitation a la responsabilité de bâtir l'outil, c'est-à-dire d'écrire les différentes formules et d'inscrire les valeurs pour lesquelles elle possède les informations pertinentes. Le rôle des consultants consiste à accompagner la Direction de l'habitation en :

- Formulant des recommandations sur la méthodologie d'analyse;
- Formulant des commentaires et recommandations sur les hypothèses retenues par la Direction de l'habitation;
- Fournissant des données et formulant des hypothèses dans leur domaine d'expertise.

Pendant les mois de septembre et octobre, la Direction de l'habitation a reçu les premiers livrables de ses consultants :

- Recommandations de St-Pierre;
- Recommandations de PBA.

Au cours du mois de novembre, des échanges avec les consultants ont permis de poursuivre la construction des grilles et d'y intégrer les principales données.

### Impacts systémiques

Pour l'objectif 2 (voir plus haut), la Direction de l'habitation s'adjoindra les services d'une ressource spécialisée en modélisation économique.

Le mandat est en cours d'attribution.

### Rôle des consultants

Dans ce volet de l'analyse, le consultant sera responsable de la méthodologie et de l'analyse.

**Suivi | La méthodologie d'analyse retenue par le consultant sera présentée à la 3<sup>e</sup> rencontre du panel d'experts.**

### Rôle du panel d'experts

Le rôle du panel consiste à commenter et bonifier l'analyse. Il n'a pas à valider l'étude. Les membres peuvent fournir des données et des documents pour appuyer leurs interventions.

Les commentaires du panel sont recueillis par écrit. La Direction de l'habitation assure ensuite une reddition de compte permettant de vérifier si des changements ont été apportés à la suite des commentaires et pourquoi.

Une première rencontre du panel s'est tenue le 25 octobre. Pour chaque rubrique du présent document, on trouvera une synthèse du contenu présenté lors de cette rencontre et des commentaires des membres du panel. Il s'agit évidemment d'une version résumée des échanges, insérée ici pour faciliter la compréhension; le document de méthodologie transmis en amont de la première rencontre et le rapport issu de celle-ci constituent les documents de référence sur cette première étape des travaux du panel d'experts.

## Nature du présent document

Ce document constitue une version de travail de la méthodologie en cours d'élaboration. Il est conçu pour la rencontre du panel d'experts du 5 décembre 2018, afin de recueillir les commentaires de celui-ci. Son rôle est d'explicitier les choix méthodologiques et les intrants sur lesquels repose l'outil de calcul.

La version préliminaire de l'outil de calcul n'est pas encore complétée. Certaines données et certains calculs restent à définir. Cette version de travail permet au panel de prendre connaissance de l'état d'avancement de l'outil de calcul et de commenter les éléments qui y ont été ajoutés depuis la première rencontre. Une troisième rencontre du panel est à prévoir pour aborder la méthodologie d'analyse des impacts systématiques; cette rencontre sera l'occasion de discuter aussi de certains aspects de l'outil de calcul.

## L'outil de calcul

L'outil comporte quatre grilles :

- Paramètres réglementaires
- Caractéristiques des projets
- Coûts de réalisation
- Analyse financière

L'outil permet de faire varier les exigences dans la grille des paramètres réglementaires. Pour chacun des projets moyens définis dans la grille des projets, l'outil calcule l'impact des exigences sur les coûts de réalisation (dans la grille des coûts) et sur les revenus (dans la grille d'analyse financière).

Pour chaque variation de paramètre réglementaire, l'outil associera donc à chacun des projets moyens un indicateur de profitabilité.

## Les caractéristiques des projets

Cette grille identifie une série de projets moyens pour le marché montréalais et en circonscrit les principales caractéristiques.

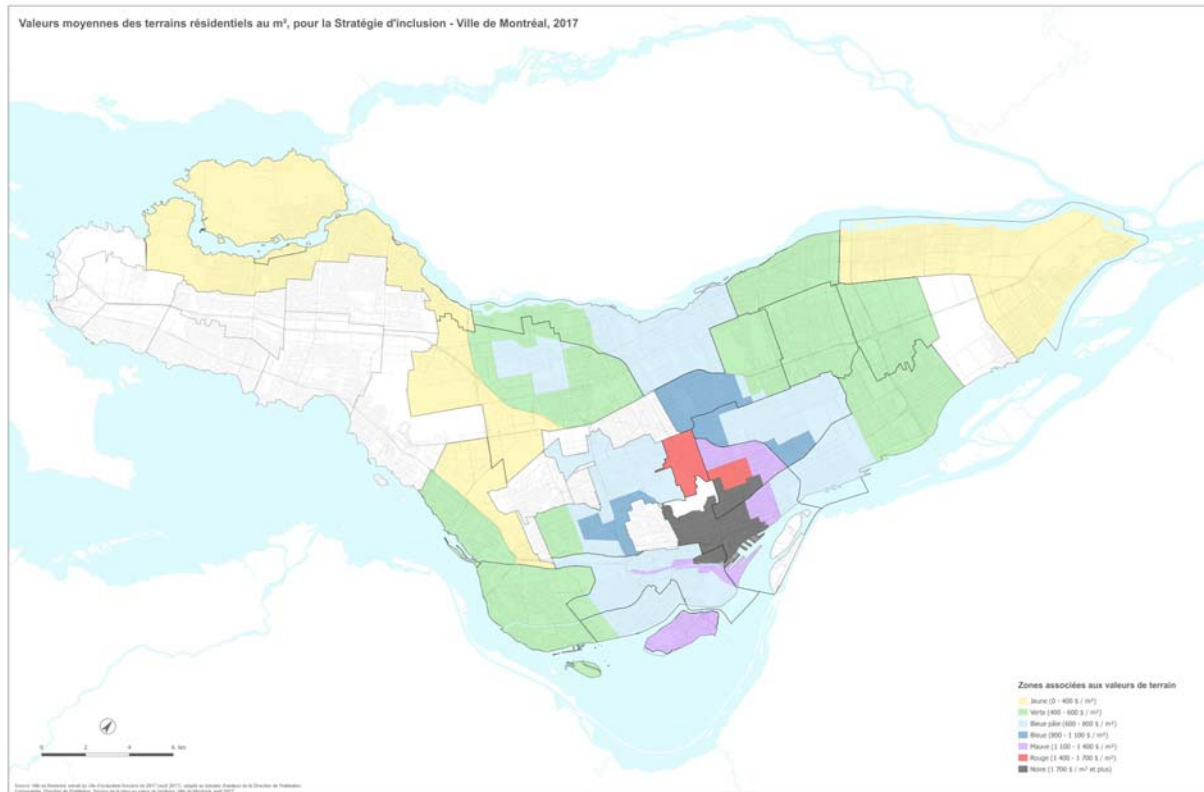
Les projets sont définis par un croisement de trois dimensions : secteurs, bâtiments et ensembles. La grille jointe en annexe de ce document propose 7 secteurs, 9 bâtiments et 3 ensembles. La combinaison de ces trois dimensions permet d'analyser jusqu'à 189 projets types différents. À chacune de ces combinaisons, l'outil associe des caractéristiques moyennes.

Les caractéristiques moyennes sont établies sur la base des différentes sources d'information disponibles.

## Secteurs de valeur

La délimitation des secteurs de valeur est établie à partir du rôle foncier. Ces secteurs ont été établis en 2015 et révisés en 2017 dans le contexte de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion.

Figure 1 Secteurs de valeur de terrain établis aux fins de la Stratégie d'inclusion



## Étapes précédentes

*Présenté au panel* : Fusion de certains secteurs pour ramener leur nombre à 5

*Commentaires* : Risque de créer des secteurs non représentatifs du marché

*Résultat* : Les 7 secteurs sont conservés.

## Caractéristiques des bâtiments

### Typologie

La typologie des bâtiments vise à rassembler des bâtiments moyens représentatifs du marché montréalais et de différentes catégories de coût.

- Unifamiliale

- Duplex
- 3 étages bois/brique
- 4-6 étages bois/brique avec ascenseur
- 4 - 6 étages béton avec ascenseur
- 6 - 9 étages béton
- 10 - 19 étages béton
- 20 étages et plus béton
- Résidence personnes âgées

Cette typologie est adaptée des catégories du rôle foncier et du *Construction Cost Guide* du Groupe Altus.

### Étapes précédentes

*Présenté au panel* : Une typologie de 9 bâtiments légèrement différente.

*Commentaires* : Ajout d'une catégorie de bâtiments de 20 étages. L'importance de maintenir une catégorie de bâtiments de 4 à 6 étages avec ascenseur.

*Résultats* : Typologie finale remplaçant certaines catégories redondantes par celles mentionnées lors du panel.

### Définition des caractéristiques

Les caractéristiques des bâtiments sont définies sur la base d'une moyenne des bâtiments dans cette catégorie, construits dans le secteur le plus courant pour cette catégorie.

La première étape de l'analyse consiste à définir un bâtiment moyen dans un secteur typique. Sur la base d'une analyse du rôle foncier, chaque type de bâtiment est associé au secteur de valeur dans lequel il se trouve le plus souvent.

Les données de l'*Outil Condo* du Groupe Altus (T2-2018) ont été utilisées comme point de départ pour attribuer les caractéristiques des bâtiments de 20 logements et plus. Pour les caractéristiques des bâtiments de 19 logements et moins, les données du rôle foncier ont été consultées.

Par la suite, les consultants ont ajusté les caractéristiques préliminaires afin de définir les éléments suivants pour chaque type de bâtiment :

- Le nombre d'unités;
- Le nombre d'étages;
- Le nombre moyen d'unités par étage;
- Le coefficient d'emprise au sol
- La proportion des types d'unités (studio, 1cc, 2cc, 3cc);
- La superficie médiane des unités selon le type;
- La superficie d'aires de stationnement;
- La superficie d'aires de rangement;
- La proportion d'espaces commerciaux;

- Le nombre d'ascenseurs;
- La proportion des aires communes autre que stationnement et rangement.
- La présence de piscines / chalets urbains;

Ajustements en fonction des secteurs

Les caractéristiques suivantes varient selon le type de bâtiment et le secteur :

- Taille des unités (et donc, la superficie totale constructible);
- Densité des bâtiments au Plan d'urbanisme (utilisée pour le calcul de la valeur du terrain);
- Coefficient d'emprise au sol (et donc, la taille du terrain).

Étapes précédentes

*Présenté au panel* : Méthodologie préliminaire.

*Commentaires* : Ajout du taux d'implantation dans les caractéristiques. Intégration des mezzanines. Exclure les projets touchés par la Stratégie d'inclusion de l'échantillon.

*Résultats* : Les caractéristiques finales sont présentées dans les grilles.

**SUIVI | Les caractéristiques suivantes n'ayant pas été fournies, elles seront présentées à la prochaine rencontre du panel d'experts :**

- Coefficient d'emprise au sol;
- Variation de la taille des unités selon le secteur;
- Variation des caractéristiques des bâtiments selon le secteur.

## Types d'ensembles

La rubrique «ensembles» permet de distinguer trois situations :

- Un projet comprenant un bâtiment réalisé en une phase.
- Un projet comprenant deux bâtiments réalisés en deux phases.
- Un projet comprenant 25 bâtiments réalisés en deux phases. Ce cas de figure est limité aux bâtiments de type unifamilial et duplex.

Étapes précédentes

*Présenté au panel* : Une typologie d'ensemble similaire à celle décrite plus haut, mais dans laquelle n'apparaissait pas la dimension des phases.

*Commentaires* : Importance de la composante commerciale dans la caractéristique : a un impact sur les coûts.

*Résultats* : Les caractéristiques finales sont présentées dans les grilles. Une proportion moyenne d'espaces commerciaux est prévue.



## Coûts de réalisation

### Élaboration de la grille de coût

La grille de coût a été bâtie sur la base d'analyses préalables de la Direction de l'habitation, dans le contexte de la mise en œuvre des programmes de financement du logement social et abordable.

La grille vise à déterminer des coûts de réalisation au m<sup>2</sup>, qui pourront, au besoin, être traduits en coûts par unité.

### Coût du terrain

Principale source de données pour l'établissement des prix au pi<sup>2</sup>

Une base de données est extraite du rôle foncier, en utilisant les immeubles répondant aux critères suivants :

- Bâtiments construits depuis 2012.
- Densité réelle comparable à la densité maximale autorisée au Plan d'urbanisme pour ce site.

Une régression est effectuée afin de déterminer la relation entre le secteur de valeur, la densité autorisée au Plan d'urbanisme et la valeur au pi<sup>2</sup>. La formule utilisée est :

$$\text{Log (valeur terrain au pied carré)} = \text{constante} + \text{noir (oui ou non)} + \text{rouge (oui ou non)} + \text{mauve (oui ou non)} + \text{bleu (oui ou non)} + \text{bleu\_pale (oui ou non)} + \text{vert (oui ou non)} + \text{Indice au PU}$$

Cette régression permet d'obtenir une grille de prix pour toutes les combinaisons de prix et de secteur. Selon la méthodologie employée par le Service de l'évaluation foncière, la valeur du terrain au rôle foncier devrait refléter la valeur d'un terrain décontaminé et développé à son plein potentiel. En n'utilisant que des terrains récemment construits, on s'assure d'obtenir des valeurs comparables.

Comme les prix sont représentatifs du marché au mois de juillet 2015, l'indice des prix des logements neufs (terrains seulement) de Statistique Canada est appliqué pour obtenir des prix reflétant le marché de septembre 2018. (+ 3%)

Figure 2 : Prix au pi<sup>2</sup> selon le secteur de valeur et l'indice de densité

\$ / pi 2	Noir	Rouge	Mauve	Bleu	Bleu pâle	Vert	Jaune
<b>1</b>	131\$	104\$	85\$	72\$	54\$	41\$	24\$
<b>1,5</b>	142\$	112\$	92\$	78\$	58\$	45\$	26\$
<b>2</b>	154\$	121\$	99\$	85\$	63\$	48\$	28\$
<b>2,5</b>	166\$	131\$	107\$	91\$	68\$	52\$	30\$

<b>3</b>	180\$	142\$	116\$	99\$	74\$	56\$	33\$
<b>3,5</b>	194\$	154\$	126\$	107\$	80\$	61\$	35\$
<b>4</b>	210\$	166\$	136\$	116\$	86\$	66\$	38\$
<b>4,5</b>	227\$	180\$	147\$	125\$	94\$	71\$	41\$
<b>5</b>	246\$	194\$	159\$	135\$	101\$	77\$	45\$
<b>5,5</b>	266\$	210\$	172\$	146\$	109\$	84\$	48\$
<b>6</b>	288\$	227\$	186\$	158\$	118\$	90\$	52\$
<b>6,5</b>	311\$	246\$	201\$	171\$	128\$	98\$	57\$
<b>9</b>	461\$	364\$	298\$	254\$	190\$	145\$	84\$
<b>13,5</b>	934\$	738\$	604\$	514\$	384\$	294\$	170\$

### Étapes précédentes

*Présenté au panel* : Une approche différente basée sur une base de données des ventes de terrain et sur une base de données sur les coûts de décontamination.

*Commentaires* : Plusieurs commentaires émis : de manière générale, on s'interroge sur la validité de la base de données des ventes de terrain, dans la mesure où chaque transaction comporte une grande part d'inconnu (contamination, zonage, géotechnique, etc.) La possibilité de baser l'analyse strictement sur les terrains prêts à construire est évoquée.

*Résultats* : L'approche présentée au panel a été testée, de même qu'une restriction de l'analyse aux terrains dont les prix de vente sont les plus élevés, de manière à obtenir les prix de vente des terrains prêts à construire. Les résultats de la régression se sont avérés non concluants. Elle a donc été écartée au profit de l'approche décrite plus haut. Aux fins de simplification du modèle, la géotechnique est intégrée aux coûts de construction, sous forme de coûts moyens.

### Coûts de construction

Sur la base des caractéristiques moyennes identifiées, Saint-Pierre a produit des estimations de coûts de construction.

Les estimations de Saint-Pierre s'appuient sur le budget final de construction de projets résidentiels réalisés dans les cinq dernières années.

Les coûts sont calculés à partir des catégories suivantes, pour chaque type de bâtiment :

- Travaux - Coquille (structure, enveloppe, balcons, fondation, infra, amén. ext., gicleurs, méc/élec de base, accessoires)
- Travaux - Finitions des unités (gypse, plancher, distribution méc./élec., cuisine de base et SDB)
- Coûts additionnels - Salle d'eau supplémentaire
- Coûts additionnels - Grandes cuisines

- Travaux - Finitions aires communes (gypse, plancher, distribution méc./élec.)
- Ascenseurs
- Coûts additionnels : aménagement salles communes - piscine
- Coûts additionnels : aménagement salles communes - chalet urbain
- Coûts additionnels : finition espaces commerciaux
- Imprévus sur travaux

L'ensemble des coûts par type de bâtiment est répertorié dans la grille.

### Étapes précédentes

*Présenté au panel* : Approche méthodologique générale.

*Commentaires* : Distinction entre les coûts par m<sup>2</sup> et les coûts par unité. Remarque sur l'augmentation rapide des coûts de construction dans les six derniers mois.

*Résultat* : La grille distingue les coûts selon qu'ils sont calculés par m<sup>2</sup>, par unité, par bâtiment, ou toute autre méthode de calcul. Les coûts reflètent les données disponibles pour le consultant et correspondent donc au marché des cinq dernières années.

**Suivi | Les variations de coût selon les secteurs seront ajoutées dans la version finale, présentée à la prochaine rencontre du panel.**

### Coûts indirects

Les coûts indirects sont estimés par le consultant, sous forme de coûts détaillés, à partir des données dont il dispose. Voici les coûts indirects répertoriés et le mode de calcul utilisé :

- Arpenteur-géomètre. Sous forme de frais fixe, par type de bâtiment.
- Professionnels (architecte, ingénieurs). Sous forme de pourcentage du coût de construction, par type de bâtiment.
- Évaluateur. Sous forme de frais fixe, par type de bâtiment.
- Frais légaux (notaire, avocats). Sous forme de frais fixe, par type de bâtiment.
- Publicité / communication / développement / bureau des ventes. Sous forme de pourcentage du coût de construction.
- Permis de construction. Sous forme de pourcentage du coût de construction.
- Frais de parc. Calcul basé sur le règlement. (Donnée à ajouter.)
- Redevances du REM. Données à ajouter, avec option d'activer et de désactiver, pour modéliser des projets à l'intérieur ou à l'extérieur du territoire touché.
- Coûts additionnels : finition espaces commerciaux. Sous forme de coût additionnel par pi<sup>2</sup> commercial.
- Commissions de location et/ou vente. Sous forme de pourcentage du prix de vente, par type de bâtiment.

Suivi | Le calcul des frais de parc et des redevances du REM sera ajouté dans la version finale, présentée à la prochaine rencontre du panel.

Étapes précédentes (analyse financière)

*Présenté au panel* : Liste préliminaire de coûts.

*Commentaires* : Distinction entre les coûts calculés sur le prix de vente plutôt que sur les coûts de construction.

*Résultat* : Le mode de calcul varie selon le type de coût.

## Analyse financière

L'outil vise à modéliser dans le temps les revenus et les déboursés associés à un projet. L'analyse permet d'obtenir une série d'indicateurs de rentabilité.

### Scénario économique de référence

Selon le consultant, le scénario économique de référence devrait reprendre les principaux paramètres économiques et les présenter sur la base d'un horizon 12-24 mois et sur une base long terme.

Les paramètres suivants participent à la définition du scénario:

- Taux d'intérêt
- Indice des prix à la consommation
- Indice des prix de construction
- Croissance des ménages

Suivi | Le scénario de référence sera intégré à la version finale de l'outil de calcul, présentée à la prochaine rencontre du panel.

### Écoulement

L'écoulement variera selon le prix ou loyer, la taille de l'unité et le secteur de valeur.

Suivi | Le calcul de l'écoulement sera ajouté dans la version finale, présentée à la prochaine rencontre du panel.

### Prix de vente ou loyer

Les prix ou loyers dépendent du secteur de valeur et de la taille du logement.

Pour le marché de la propriété, les données proviennent des transactions immobilières de même que de l'Outil Condo.

Pour le marché locatif, les données proviennent des statistiques provenant du Recensement de Statistique Canada ainsi que de la Société canadienne d'hypothèque et de logement.

Suivi | Les prix de vente et loyers seront ajoutés dans la version finale, présentée à la prochaine rencontre du panel.

## Principaux jalons du développement

La grille présente une chronologie allant de l'achat du terrain jusqu'à la fin des ventes (pour un projet de vente) ou à la fermeture du financement du projet ou la vente de l'immeuble (pour un projet locatif).

La grille intègre les jalons suivants dans le développement d'un projet pour propriétaire occupant :

- Achat du terrain (et début du financement du terrain). Même si dans certains cas une option est prise sur le terrain, pour simplifier l'analyse, on suppose que le terrain est toujours acheté.
- Début de la prévente
- Environ 45 % des unités vendues, selon le type de bâtiment / Obtention du permis de construction / Début des travaux (historiquement, les promoteurs débutent les travaux un peu avant l'obtention du financement)
- 50 % des unités vendues / obtention du financement projet (et fermeture du financement terrain) / Livraison du projet et changement valeur taxes foncières
- Fin des ventes

La grille intègre, de manière préliminaire, les jalons suivants dans le développement d'un projet locatif :

- Achat du terrain (et début du financement du terrain).
- Obtention du permis de construction
- Début de la construction / obtention du financement projet (et fermeture du financement terrain)
- Livraison du projet et changement valeur taxes foncières
- Début de la location des unités
- Fermeture du financement du projet / Vente de l'immeuble

Les délais propres à chaque jalon varient selon le type de bâtiment.

Les délais s'appuient sur des hypothèses fournies par PBA.

Suivi | Les jalons de développement pour les projets locatifs seront complétés dans la version finale, présentée à la prochaine rencontre du panel.

## Paramètres de financement et frais financiers

La grille intègre les paramètres de financement et frais financiers suivants. Ces paramètres varient selon le type de bâtiment et le mode de tenure. Les hypothèses sur ces paramètres seront posées par le consultant PBA sur la base des sources qu'il a identifiées. Selon le consultant, les paramètres choisis représentent des lignes de long terme, plutôt que la situation actuelle.

Pour les projets de vente :

- Financement de construction (en % du ratio prêt / coût total de projet)
- Dépôt client (% du coût total de projet)
- Mise de fonds (% du coût total de projet, provenant des avoirs du promoteur)
- Taux d'intérêt - financement terrain
- Taux d'intérêt - financement projet
- Niveau minimum de préventes (% ventes avant le 1er débours financement)
- Niveau minimum de préventes (% ventes avant le début de la construction)
- Niveau de ventes pendant la période de construction
- Délais post construction pour finaliser les ventes
- Taux de rendement minimal exigé (historique)
- Frais d'engagement de la banque
- Durée moyenne entre l'achat du terrain et le début de la prévente

Note méthodologique : on pose l'hypothèse de base que le terrain est acquis en début de projet ou transféré au projet à sa juste valeur marchande sans problèmes environnementaux particuliers et lourds

- Durée moyenne de prédéveloppement (avant construction) suivant l'acquisition du terrain
- Durée moyenne d'obtention du permis (une fois le CCU passé)

Note méthodologique : Le délai varie énormément selon l'arrondissement. On pose l'hypothèse que le terrain est vacant, de plein droit, non contaminé et que le projet respecte son zonage, selon les arrondissements. Les exigences pour un CCU sont plus ou moins nombreuses, ce qui a un impact sur la vitesse d'émission du permis. Il faut noter que les exigences du CCU ont un impact majeur sur les délais pour présenter le dossier. L'exercice complet pourrait prendre jusqu'à 12 à 18 mois (CCU + Permis)

- Durée moyenne de la période de construction
- Autres frais de détention mensuels (à compléter).

Pour les projets locatifs (comprenant les RPA) - liste préliminaire :

- Financement de construction (en % du ratio prêt / coût total de projet)
- Taux d'intérêt - financement terrain
- Taux d'intérêt - financement projet
- Prime SCHL sur le prêt hypothécaire
- Taux de rendement minimal exigé (historique)
- Frais d'engagement de la banque
- Durée moyenne de prédéveloppement (avant construction) suivant l'acquisition du terrain
- Durée moyenne d'obtention du permis (une fois le CCU passé) selon l'arrondissement
- Durée moyenne de la période de construction

- Budget d'exploitation mensuel (sera présenté à la prochaine rencontre).

Suivi | Les jalons de développement pour les projets locatifs seront complétés dans la version finale, présentée à la prochaine rencontre du panel.

Étapes précédentes (analyse financière)

*Présenté au panel* : Approche méthodologique générale.

*Commentaires* : Considérations sur la différence entre le marché locatif et celui de la propriété quant à la demande, au financement et aux impacts de l'inclusion.

*Résultat* : L'outil de calcul distingue les deux modes de tenure.

PRÉLIMINAIRE - NE PAS DIFFUSER