

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 2
5 décembre 2018

Direction de l'habitation
20 décembre 2018 (révisé le 31 janvier 2019)
Version finale

Contexte

Ce document présente un résumé de la deuxième rencontre du panel d'experts sur la méthodologie proposée par la Direction de l'habitation (DH) 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. Cette rencontre, qui a eu lieu le 5 décembre 2018, s'inscrit dans une démarche de concertation comprenant, entre autres, la Ville, ses consultants² et un panel d'experts, constitué de personnes reconnues pour leur expertise en construction et financement de projets immobiliers résidentiels.

Une première rencontre réunissant les consultants et le panel d'experts a eu lieu le 25 octobre 2018. Suivant cette rencontre, les commentaires des experts ont permis à la Ville et aux consultants de poursuivre et de peaufiner l'élaboration de la méthodologie pour entreprendre les analyses d'impact. Une deuxième version de la méthodologie a été envoyée aux membres du panel le 29 novembre 2018, et a fait l'objet de discussion lors de la deuxième rencontre du panel³.

Ce rapport présente, pour chaque section de la méthodologie révisée, les éclaircissements apportés par la DH et ses consultants, puis les commentaires des membres du panel. Y figurent aussi des commentaires du panel envoyés par courriel dans la semaine suivant la rencontre. Chaque commentaire est suivi des initiales de la personne qui l'a formulé. Ce rapport doit être lu en relation avec le document de méthodologie révisée du 29 novembre et ses annexes, puisque son contenu se rapporte entièrement à ceux-ci.

La Direction de l'habitation fera le suivi par écrit des commentaires, de sorte que, pour chaque commentaire, il sera possible de vérifier si des changements ont été apportés, avec une explication appropriée. Ce document sera diffusé en même temps que les résultats de l'analyse, lors des consultations publiques.

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. La Direction de l'habitation (DH) 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 La DH 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 Précision que l'un des tableaux contenu dans le document transmis le 29 novembre a été révisé et que la version corrigée a été présentée lors de la rencontre du panel et transmise le lendemain aux participants. C'est cette version corrigée qui sert de référence pour le présent rapport (version corrigée et transmise le 6 décembre 2018).

Participants

Ville de Montréal

Isabelle Lussier	Chef de division, Direction de l'habitation	Ville de Montréal
Laurent Lussier	Conseiller, Direction de l'habitation	Ville de Montréal
Lydia Yakonowsky	Conseillère économique, Direction de l'habitation	Ville de Montréal

Consultants

Jean-François Gilbert	GDA Montréal	Estimation des coûts de réalisation de projets résidentiels
Frédéric Malo	GDA Montréal	
Agnès Monseur	St-Pierre et associés	
Hubert St-Pierre	St-Pierre et associés	
Pierre Buron	PBA Immobilier	Analyse financière

Panel d'experts

Normand Bélanger (NB) Arnaud Duchêne (AD)	Fonds immobilier de solidarité FTQ	Finance
Jean-Philippe Dubé (JPD)	Fiera Immobilier	Finance
Jean-François Gilker (JFG)	Bâtir son quartier	Promoteur social
Johanne Mallette (JM)	Société d'habitation et de développement de Montréal	Paramunicipal
Mélanie Robitaille (MR)	Rachel Julien	Promoteur privé

M. Stéphane L'Espérance (Construgep), également membre du panel à titre de promoteur privé, était absent lors de la rencontre.

1 Coûts de réalisation

1.1 Coût de terrain

1.1 Éclaircissements

- La DH explique la méthodologie révisée de calcul des estimations des coûts de terrain. Il s'agit des valeurs municipales des terrains ayant fait l'objet de construction neuve récente selon la densité maximale permise. Cette base de données exclut les valeurs excentriques et indexe les valeurs 2015 aux valeurs 2018 en utilisant l'indice des prix de logements neufs de Statistique Canada. Une régression économétrique permet d'obtenir une grille de prix de terrains.
- Selon les informations obtenues du Service de l'évaluation foncière, ces valeurs, puisqu'ils tiennent compte entre autres des valeurs marchandes des unités de voisinages, s'apparentent aux valeurs marchandes.

1.1 Commentaires

- Par expérience, il n'y a aucun lien entre la valeur municipale et marchande. Utiliser la valeur municipale des terrains conduirait à une sous-estimation des coûts de réalisation. (MR)
- Les valeurs de terrains ne reflètent pas le prix payé lors de transactions récentes. (AD/NB)
- En développement immobilier, le prix en pi² constructibles, prix à l'ISP (Indice de superficie de plancher), est utilisé davantage que le prix par pi² du terrain. (MR, JM)
- Pour les promoteurs, la valeur d'un terrain est traduite en pourcentage du vendeur. Cette cible détermine la viabilité d'un projet. (MR)
- Introduire le concept de facteur d'ajustement. Le facteur d'ajustement varierait vraisemblablement de l'un secteur à l'autre, selon par exemple, la proximité au REM ou au centre-ville. (JPD)
- Il serait pertinent de faire des évaluations marchandes de terrains sur la base de la densité (ISP). (JM)
- On constate une évolution récente du ratio terrain/ coûts ; le seuil atteignant désormais 20 % (JPD)
- À défaut d'avoir des données réalistes sur les valeurs de terrains, il serait possible d'en défalquer à partir des prix de ventes récentes en y appliquant des ratios, soit 10 à 20 % pour les condos, soit un montant/porte pour le locatif. (NB)
- La mesure d'inflation du prix des terrains de Statistique Canada semble sous-évaluée. (MR)

1.2 Coûts de construction/réalisation

1.2 *Éclaircissements*

- Les consultants précisent que les coûts incluent les coûts de construction de sous-sol.
- Il s'agit des coûts bruts et non pas du vendeur.
- 2017 et 2018 sont les années de référence pour les coûts; l'augmentation entre ces années n'a pas été calculée.
- Les coûts excluent les prix des électroménagers.

1.2 *Commentaires*

- Les travaux de finition des unités sont sous-estimés par rapport aux données actuelles du marché. (AD/NB)
- Les travaux de finition des aires communes présentent de grandes divergences inexpliquées entre les types de bâtiment. Il est important de considérer que la hauteur impacte ce poste à la hausse. (AD/NB)
- Les coûts pour la finition des espaces commerciaux n'incombent pas aux promoteurs. (MR)
- Les coûts par pi2 pour la coquille et les finitions ne devront pas diminuer à partir des immeubles de 20 étages ou plus; au contraire, parce que le nombre de sous-traitant pour ce type de travaux diminue. (MR)
- Les coûts proposés pour le poste ascenseurs semblent sous-évalués. (MR; AD/NB)
- Les coûts d'une piscine et d'un chalet urbain ne peuvent être identiques entre un bâtiment de 4 étages et un bâtiment de 20 étages et plus. (AD/NB)
- Le poste « profits et administration » devrait être présenté de manière séparée et non inclus dans les coûts spécifiques. (AD/NB)
- Le manque actuel de main-d'œuvre pose un problème au niveau des délais. Depuis un an, à cause des augmentations de coûts, des sous-traitants ne soumissionnent pas. (JPD)
- Le sous-sol a un impact significatif sur les coûts; le sous-sol et hors-sol devraient être traités de façon distincte. (MR)
- Le coût de 5 électroménagers/unité devrait être inclus. (MR)
- Les coûts paraissent généralement sous-estimés. (MR)

1.3 Coûts indirects

1.3 Éclaircissements

- Les consultants précisent que les coûts tiennent compte des honoraires de développement.

1.3 Commentaires (est-ce qu'on est dans la bonne section)

- Les honoraires du promoteur devraient être ajoutés dans les coûts indirects avec un pourcentage de 3 % à 5 % des coûts de construction. (AD/NB)
- Les coûts indirects ventilés par unité semblent sous-estimés. (AD/NB)
- Les commissions de location/vente sont presque toujours de 3 %. (MR)
- Les constructions de haute densité exigent des niveaux de commissions de vente plus élevés, soit aux alentours de 5 %. (AD/NB)
- La taxe du REM devra être incluse pour les projets situés à moins d'un kilomètre d'une future gare. (AD/NB)
- Les coûts pour l'arpentage sont possiblement sous-estimés; le coût de base est rarement en dessous de 5 000 \$. Pour les condos, il manque les coûts unitaires. Pour un grand projet, cela peut représenter ± 80 000 \$. (MR)

2 Analyse financière

2. Éclaircissements

- Le consultant précise que toutes les analyses sont basées sur un financement à 75 %, dont un 10 % en préventes.
- Les hypothèses ne reflètent pas les conditions atypiques des 3 derniers mois, mais plutôt les 3-4 dernières années.
- Quant aux projets locatifs, le consultant pose l'hypothèse d'un taux de capitalisation de 4,5 %.

2. Commentaires

- Il existe une grande divergence dans la durée de construction des bâtiments de 10-19 étages. La durée devrait être ajustée selon le nombre d'étages considéré. (AD/NB)
- La durée de construction pour les bâtiments de 20 étages et plus est également sous-estimée. Une construction de 20 étages devrait prendre 28 mois, avec un ajustement de 2 mois pour chaque 5 étages supplémentaires. (AD/NB)

Condos

- Le dépôt client à être considéré dans les projets de condos est de 5 %. (AD/NB)
- Le financement d'un projet de 20 étages ou plus est généralement supérieur à 50 pb. (MR)
- Il y a quelques années, la construction débutait à 40 % des préventes; actuellement, le niveau minimum de prévente pour débuter la construction est de ± 50 % dans tous les projets. (MR, AD/NB)
- Les frais d'engagement bancaires paraissent sous-estimés. Il se situent plutôt autour de 40 pb. (MR)
- Le premier déboursé ne se fait pas à 50 % de préventes, mais plutôt quelques mois après le début du projet. (MR)
- Les durées moyennes de la période de construction sont sous-estimées. (MR, NB)

Locatif

- Les TRI proposés (20%-24%) sont optimistes. (NB)
- Le taux de rendement interne minimal exigé se situe plus à 15 % considérant que la plupart des investisseurs conservent l'actif pour une durée de 5 à 7 ans. (AD/NB)
- Il faudrait tenir compte de la durée de détention et le taux global d'actualisation (TGA). (AD/NB)
- Il faudrait tenir compte du plan de garantie. (MR)