

# Projet de règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial

Analyses d'impact sur le marché de l'habitation — mise à jour sur la  
méthodologie et les intrants

Service de l'habitation de la Ville de Montréal

4 février 2019

## Table des matières

Contexte.....	3
Nature du présent document .....	3
Les caractéristiques des projets.....	4
Caractéristiques des bâtiments .....	4
Types d'ensembles.....	4
Coûts de réalisation.....	5
Période de référence .....	5
Coût du terrain.....	5
Analyse financière.....	5
Écoulement.....	5
Prix de vente.....	7
Principaux jalons du développement.....	7
Paramètres de financement et frais financiers .....	7

PRÉLIMINAIRE - NE PAS DIFFUSER

## Contexte

La deuxième rencontre du panel d'experts s'est tenue le 5 décembre 2018. Lors de cette rencontre, et contrairement à ce qui était prévu dans le plan de travail initial, plusieurs aspects méthodologiques et plusieurs intrants de l'analyse financière restaient à discuter. Il a été convenu qu'une mise à jour de la méthodologie serait transmise aux membres du panel afin que ceux-ci puissent formuler, au besoin, des commentaires par écrit. Ces commentaires permettront d'apporter, s'il y a lieu, des ajustements et de transmettre une version révisée de l'ensemble pour la 3<sup>e</sup> rencontre du panel, le 21 février.

Le tableau suivant résume les échanges prévus avec le panel d'experts à l'hiver 2019.

Étape	Dates visées
Mise à jour de la méthodologie pour l'analyse financière	1 <sup>er</sup> février 2019
Commentaires écrits sur la mise à jour	8 février 2019
Transmission de la méthodologie révisée pour l'analyse financière et de la méthodologie pour l'analyse d'impacts systémiques	13 février 2019
3 <sup>e</sup> rencontre du panel d'experts	21 février 2019

### Nature du présent document

Ce document recense et explique les modifications apportées aux intrants et à la méthodologie depuis la rencontre du 5 décembre 2018.

Il prend la forme d'une mise à jour de la méthodologie préliminaire illustrée dans le document *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)*, daté du 29 novembre 2018.

Seuls les éléments qui ont été modifiés ou qui ont été ajoutés sont présentés dans ce document.

En plus des éléments expliqués dans ce document, le mode de calcul et les données sur les coûts de construction et sur les coûts indirects ont également évolué. Ces coûts sont cependant encore en validation; ils ne peuvent donc être transmis dans le cadre de cette mise à jour.

L'objectif est de transmettre ces données aussi tôt que possible, en amont de la 3<sup>e</sup> rencontre du panel.

## Les caractéristiques des projets

### Caractéristiques des bâtiments

#### Typologie

La typologie «résidences pour personnes âgées» a été retirée. Après analyse, il s'avère que nous ne disposons pas des données nécessaires pour établir de manière fiable des coûts et des revenus pour ce type de bâtiment. L'analyse sur ce type de bâtiment aurait nécessité de poser un trop grand nombre d'hypothèses et n'aurait pas offert le même niveau de qualité que le reste des analyses.

#### Définition des caractéristiques

##### Variation des caractéristiques des bâtiments selon le secteur

Des densités moyennes et des coefficients d'emprise au sol (ou taux d'implantation) ont été établis à partir du rôle foncier<sup>1</sup>.

*Voir lignes 48 à 64 du fichier 0 - OUTIL\_COUT\_Caract*

##### Taille des unités

Dans la dernière version de la méthodologie, la taille des unités était modulée selon le secteur et le type de bâtiment. Il s'est avéré en cours d'analyse que la taille des unités ne variait pas uniformément selon le type d'unité (par exemple, la taille médiane des 3cc reste élevée au centre-ville parce qu'il s'agit d'un produit haut de gamme). La formule a donc été changée pour faire varier chacun des types de logement selon le secteur.

Les tailles moyennes des logements ont été obtenues en divisant les prix de vente médians Altus par les prix de vente médians par pied carré Altus.

La taille des unités n'est plus liée au type de bâtiment.

#### Types d'ensembles

La rubrique «ensembles» a été retirée de l'analyse afin de concentrer les efforts sur les aspects qui apparaissent plus déterminants.

---

<sup>1</sup> Afin de modéliser les bâtiments compris dans l'analyse, l'outil suppose que tous les bâtiments ont une volumétrie simple et rectangulaire, avec des étages de superficies égales. Les taux d'implantation utilisés dans l'outil sont basés sur cette volumétrie simplifiée.

## Coûts de réalisation

### Période de référence

Afin de clarifier les postulats de base de l'analyse, il est établi que la période de référence pour l'ensemble des données (coûts, revenus, seuils de rentabilité, etc.) s'étend du 4<sup>e</sup> trimestre de 2016 au 3<sup>e</sup> trimestre de 2018 inclusivement. Il s'agit de la période la plus récente pour laquelle nous disposons de données fiables et complètes. L'étude ne peut refléter les conditions de marché actuelles, pour lesquelles il manque des informations, ou les conditions de marché au moment de l'entrée en vigueur du règlement, qui restent inconnues.

### Coût du terrain

Les coûts présentés en décembre 2018 ont été ajustés. La grille de coûts s'appuie toujours sur une régression 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>.

Cette grille établit des relations entre les variables clés citées plus haut, mais restait décalée, dans certains secteurs, par rapport aux valeurs marchandes. À la suite de la 2<sup>e</sup> rencontre du panel, le 5 décembre 2018, la Division des analyses immobilières du Service de la gestion et de la planification immobilière de la Ville de Montréal a été sollicitée afin de fournir des informations sur les valeurs marchandes de terrains dans la période de référence. La Division des analyses immobilières est chargée des évaluations de valeurs marchandes dans le cadre de transactions immobilières impliquant la Ville.

La Division a transmis des données sur les valeurs marchandes de terrains résidentiels par arrondissement. Ces données étaient généralement associées à une portion particulière des arrondissements. Elles ont été comparées au prix obtenus par l'analyse du rôle foncier ce qui a permis d'établir un facteur d'ajustement pour chaque secteur de valeur, à une densité donnée. Ce facteur d'ajustement a été appliqué aux autres densités dans le même secteur de valeur.

De plus, à la suggestion du panel, les prix ont été vérifiés en calculant le montant équivalent à 15% du revenu brut (le vendeur) de certains projets. Cet exercice a permis de valider les prix au centre-ville. Dans le reste du territoire, ce calcul confirmait, à quelques exceptions près, les prix ajustés.

Ces vérifications ne permettant pas de distinguer aussi finement la relation entre la densité permise et le prix, le nombre de catégories de densité est passé de 14 à 4.

*Voir fichier 0 - OUTIL\_COUT\_ValTerrain*

## Analyse financière

### Écoulement

L'écoulement a été établi en trois étapes.

Première étape – analyse du taux d'absorption :

- L'étude sur les copropriétés neuves d'Altus offre des informations sur le taux d'absorption trimestriel des nouveaux projets, et des projets existants, pour les projets résidentiels au centre-ville (uniquement).
- On obtient deux vitesses de vente : les trois premiers mois (trimestre de lancement), et les mois qui suivent.
- Ces données sont le point de départ de notre analyse, car nous voulons maintenant connaître l'écoulement selon le secteur, et selon le type de bâtiment (basse densité, moyenne densité, haute densité).
- Nous remarquons que le nombre d'unités vendues lors des trois premiers mois des projets est lié de façon positive avec le nombre d'unités rendues disponibles au lancement du projet. Dans notre scénario de base, la vitesse d'écoulement mensuelle sera donc calculée de manière proportionnelle au projet. Les grands projets auront donc une vitesse d'écoulement plus élevée que les petits projets.

Deuxième étape – obtention de l'écoulement moyen mensuel (en nombre d'unités par mois) :

- L'étude sur les copropriétés neuves d'Altus offre des données sur le niveau des ventes par densité et état d'avancement du projet (prévente, en construction, construit), et ce pour les trois secteurs (centre-ville, périphérie, et extrémité)<sup>2</sup>.
- Le but est d'obtenir des données mensuelles. À l'étape 1, nous avons un temps défini (trois mois), mais ces données sont selon des états d'avancement (qui peuvent varier selon les projets).
- Nous comparons donc les données d'écoulement du centre-ville et remarquons que l'écoulement pendant la prévente est égal à l'écoulement des trois premiers mois. Nous posons donc l'hypothèse que la vitesse d'écoulement pendant la prévente, dans les conditions de marché représentatives du scénario économique de base, est égale à celle des trois premiers mois.
- Nous procédons de la même manière pour obtenir l'écoulement des mois suivants le trimestre de lancement.

Troisième étape – Écoulement selon la typologie

- Nous posons l'hypothèse que le scénario de base représente un équilibre dans lequel les promoteurs maximisent leurs profits selon la proportion d'unités selon leur typologie, et l'écoulement de chacune des typologies.

---

<sup>2</sup> Les secteurs et les densités des études d'Altus ont été associés à nos secteurs et types de bâtiments de la manière suivante :

Basse densité : Bâtiments B1, B2 et B3

Moyenne densité : bâtiments B4, B5 et B6

Haute densité : Bâtiments B7 et B8

Secteur Centre-Ville : Secteur 7

Secteur Périphérie : Secteurs 3,4,5 et 6

Secteurs Est et Ouest de l'Île : Secteurs 1 et 2

- Nous appliquons donc les proportions de chaque typologie à l'écoulement moyen obtenu à l'étape 2. Nous obtenons une vitesse d'écoulement mensuelle par type d'unité.

*Voir fichier 0 - OUTIL\_FIN\_COP\_Ecoul*

## Prix de vente

Les prix de vente ont été tirés des analyses d'Altus, en tenant compte du secteur, du type de bâtiment et du type de logement. Pour les unifamiliales, les données provenant du fichier des mutations ont été utilisées.

*Voir fichier 0 - OUTIL\_COUT\_Prix*

## Principaux jalons du développement

Les jalons ont été légèrement ajustés :

- Seuil de 50% des unités vendues (plutôt que 45%) pour le début des travaux
- Seuil de 50% des unités vendues et 25% de l'équité dépensée pour l'obtention du financement projet.

*Voir lignes 20 à 26 dans fichier 0 - OUTIL\_FIN\_COP\_Param*

## Paramètres de financement et frais financiers

Plusieurs éléments ont été ajoutés afin d'améliorer la précision du modèle.

*Voir fichier 0 - OUTIL\_FIN\_COP\_Param*