



ASSOCIATION
DE LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC



MÉMOIRE DE L'ASSOCIATION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC

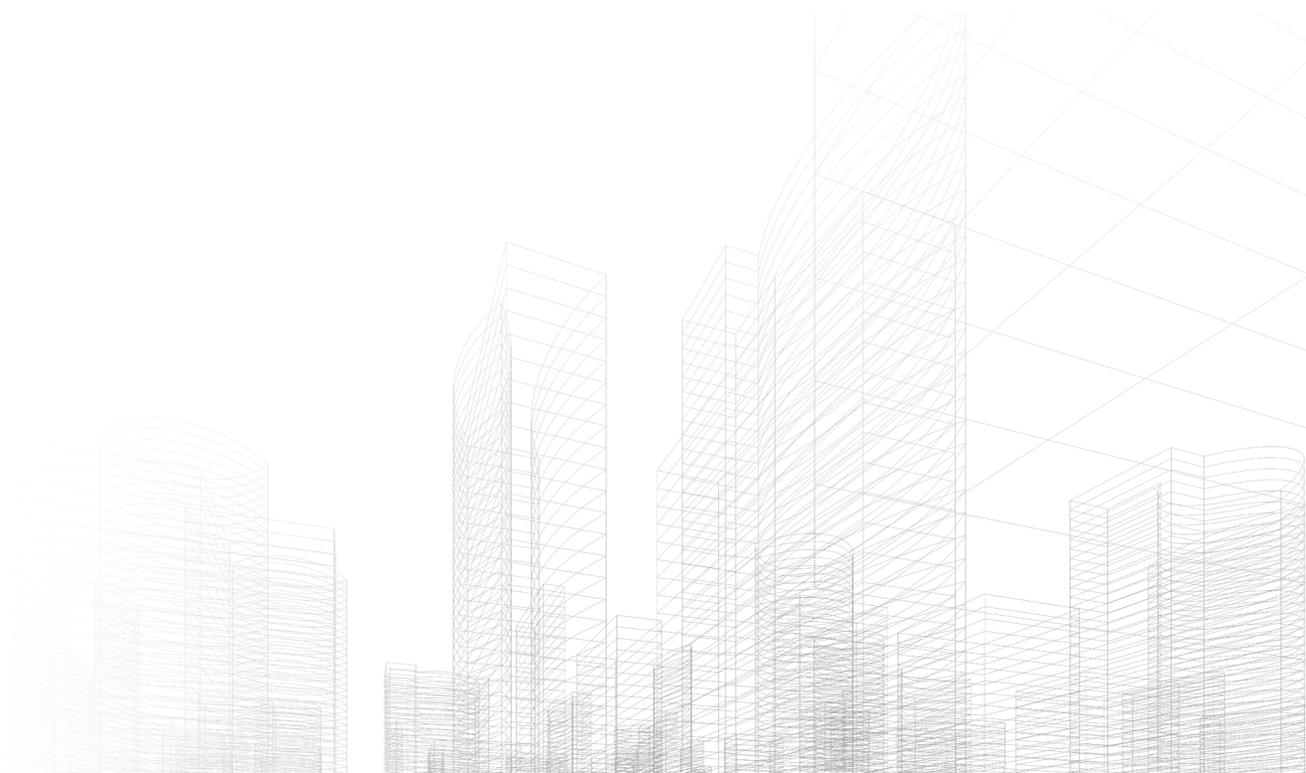
CONSULTATION PUBLIQUE

sur le Règlement visant à améliorer l'offre en matière
de logement social, abordable et familial – Ville de Montréal

16 OCTOBRE 2019

TABLE DES MATIÈRES

I – Mise en contexte	3
II – Évaluation de l'augmentation des coûts de construction et impacts des autres exigences, règlements, lois et programmes	4
III – Observations supplémentaires et demandes de précisions	6
IV – Conclusion	8
V – Synthèse des recommandations	8



PRÉAMBULE

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Elle offre depuis plus de 70 ans des produits et services répondant aux besoins des entrepreneurs généraux et spécialisés, des professionnels et des fournisseurs (secteurs institutionnel-commercial, industriel et résidentiel) bien connus dans leur région respective et qui ont la confiance de leurs clients.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre quelque 17 719 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 16 villes du Québec.

I - MISE EN CONTEXTE

Les membres de l'Association de la construction du Québec, et plus particulièrement ceux du secteur de la construction résidentielle, participent au développement de la ville en offrant des habitations qui correspondent aux besoins des acheteurs ou des utilisateurs, et ce, en fonction de la demande du marché. Ils se sont engagés depuis de nombreuses années à cet égard et collaborent activement avec les autorités municipales et le gouvernement du Québec afin d'assurer la construction de projets résidentiels conformes aux lois et règlements.

L'ACQ souscrit aux objectifs du présent règlement et adhère à l'argumentaire de la Ville de Montréal (ci-après « Ville ») quant à la nécessité de déployer une politique visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.

Ceci dit, l'ACQ considère que les nouvelles règles et les moyens mis en place pour y arriver doivent être applicables et correctement encadrés. L'industrie de la construction répond à un besoin fondamental des citoyens qui est de se loger convenablement et à bon coût. Pour ce faire, la réglementation doit permettre de maintenir un environnement d'affaires favorable à l'utilisation optimale des ressources, à l'investissement, à l'innovation et à la compétitivité des entreprises.

L'ACQ salue la volonté de l'administration municipale de faire de la métropole un endroit où les citoyens de toutes origines sociales peuvent se côtoyer et cohabiter. Toutefois, l'un des principaux enjeux est l'augmentation importante des coûts de construction résidentielle au Québec en général, et à Montréal en particulier.

La multiplication des exigences provenant de tous les paliers de gouvernement, incluant la Ville elle-même, ainsi que les modifications aux différents codes de construction ne font l'objet d'aucune concertation et sont présentées à la pièce. Toutefois, l'augmentation du coût de la construction résidentielle attribuable à l'ensemble desdites mesures est substantielle.

À cela, il faut rappeler le contexte difficile de pénurie de main-d'œuvre, qui elle-même peut avoir un impact sur l'augmentation des coûts de construction.

C'est donc dans cette optique que nous formulons nos recommandations relatives au présent projet de règlement intitulé *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (ci-après « Règlement »).

II – ÉVALUATION DE L'AUGMENTATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION ET IMPACTS DES AUTRES EXIGENCES, RÈGLEMENTS, LOIS ET PROGRAMMES

À la lumière d'une analyse interne effectuée par l'ACQ, les coûts de construction de nouveaux logements augmentent de façon si substantielle que l'accessibilité aux logements à Montréal pourrait devenir une problématique importante. À cet égard, l'ACQ considère que l'étude d'impact économique demandée par la Ville est insuffisante.

Notamment, elle ne prend pas en considération les autres modifications réglementaires effectués au cours des deux dernières années, et ce, par tous les paliers de gouvernement, incluant la Ville. Ces changements réglementaires ont indéniablement un impact sur les prix des habitations.

Actuellement, nous estimons l'impact de 7 modifications réglementaires récentes sur l'augmentation des coûts, pour une unité entre 500 p² et 700 p² de deux chambres à coucher au centre-ville, à approximativement 20 % à 25 % de sa valeur actuelle, selon la configuration des parties communes.

Nous en venons à la conclusion que, pour une unité de 540 p² évaluée approximativement à 240 000 \$ avant taxes, construite à Montréal, et ce, sans considération des parties communes, l'augmentation des coûts de construction pourrait atteindre pas moins de 55 000 \$. Il s'agirait donc d'une augmentation de plus de 100 \$ du p².

TABLEAU 1 : **Évaluation de l'augmentation des coûts pour une unité de 540 pi² construite au centre-ville de Montréal en bordure du REM selon les changements réglementaires adoptés ou en voie d'être adoptés en 2018-2019**

Changement réglementaire	Évaluation des coûts
1. Code électrique 2018 canadien modifié Québec en vigueur avril 2019	1 000 \$
2. Décret 990-2018 Québec en vigueur 1 ^{er} septembre 2020 (2 choix s'offrent)	
A. Logements minimalement adaptables	5 280 \$ (option comptabilisée)
B. Logements adaptés, au choix du promoteur ou de l'acheteur	11 000 \$ (non comptabilisé)
3. Adoption projet de règlement 11-018 construction par la Ville de Montréal	30 150 \$
4. Adoption nouveau Code national énergie des bâtiments modifié Québec 2015	6 437 \$
5. Taxes du REM (selon l'emplacement)	5 400 \$
6. Adoption du Règlement pour une Métropole mixte (20/20/20)	6 800 \$
7. Adoption nouveau Code de construction national modifié Québec 2015	1 367 \$
Total	56 434 \$

Source : ACQ

Dans notre évaluation, nous n'avons pas pris en considération ni l'augmentation des coûts de construction des parties communes, pour lesquelles il faut généralement attribuer 15 % supplémentaire à la valeur de l'unité, ni les augmentations de taxes foncières à venir.

Comme on peut le constater, la majeure partie de l'augmentation des coûts de construction observée découle de l'application du *Règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (ci-après « Règlement 11-018 »). Selon notre analyse, une grande proportion des unités à construire, offertes actuellement sur le marché dans des milieux à haute densité, ne répondent pas au seuil minimal de superficie exigée dans le Règlement 11-018 tel que proposé au moment d'écrire ces lignes.

Dans un autre ordre d'idées, l'ACQ constate qu'aucune mesure incitative n'est proposée pour favoriser l'application du Règlement dans les projets immobiliers, et ce, sans avoir à payer la prime pour exclure ses règles. Dans les autres juridictions où nous pouvons observer que de tels règlements ont été mis en place, les propositions de modifications réglementaires des différents paliers de gouvernement étaient accompagnées d'incitatifs non contraignants qui avaient pour objectif de limiter l'augmentation des coûts de construction et, par le fait même, le prix des unités.

De surcroît, tous les projets qui n'auront pas obtenus de permis de construction avant le 17 juin 2019 seront assujettis au présent projet de règlement, sauf si un engagement a été pris par le directeur et qu'ils répondent à certains critères. À cet égard, ces dispositions suscitent énormément d'inquiétude chez les promoteurs de certains projets dont le montage financier est déjà ficelé et dont les unités sont déjà en vente, mais qui n'ont toujours pas obtenus de permis de construction.

Finalement, il est bien connu que les gouvernements du Canada et du Québec ont un rôle prépondérant à jouer dans l'attribution des subventions à l'égard des logements sociaux et abordables. L'ACQ constate une fois de plus que le projet de Règlement proposé par la Ville de Montréal ne tient pas compte des programmes des autres paliers de gouvernement à cet égard. À la lumière des commentaires qui précèdent voici nos recommandations :

RECOMMANDATIONS

Considérant que l'adoption du Règlement 11-018 de la Ville de Montréal est prévue pour 2019;

Considérant que l'adoption de 7 autres modifications réglementaires effectuées au cours des deux dernières années a un impact important sur l'augmentation des coûts de construction;

Considérant que des mesures incitatives non contraignantes permettraient de maintenir un accès à la propriété convenable;

Considérant que les autres paliers de gouvernement jouent un rôle prépondérant en matière d'accès aux logements;

1. L'ACQ propose que la Ville procède à une nouvelle étude d'impact économique du projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial en considérant l'augmentation des coûts de construction liée à l'adoption des autres règlements gouvernementaux avant d'adopter le présent règlement.
2. L'ACQ propose que des incitatifs accompagnent la mise en application d'un tel règlement afin d'amoindrir les impacts à la hausse sur les coûts à la suite de l'imposition d'exigences supplémentaires.
3. L'ACQ propose que la Ville coordonne ses efforts en matière de logement social avec les paliers de gouvernement supérieurs.

III – OBSERVATIONS SUPPLÉMENTAIRES ET DEMANDES DE PRÉCISIONS

La présente section dresse une série de commentaires sur certains articles du Règlement. Ainsi, l'article du Règlement sera reproduit et sera suivi du commentaire ou de la précision.

ARTICLE 4. *Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel visé au présent règlement sans qu'une entente entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville n'ait été conclue en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable et familial et que les garanties prévues à une telle entente aient été obtenues par la Ville.*

Commentaire 1 : L'ACQ propose que les projets non dérogatoires au zonage et de plein droit soient soustraits de cette exigence. L'investissement de temps et les délais administratifs supplémentaires ont un impact immédiat sur le financement intérimaire d'un projet et font la différence entre le succès d'un projet et une mauvaise expérience.

ARTICLE 6. [...] *Malgré le deuxième alinéa, aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé au propriétaire advenant une modification de l'entente et aucun crédit ne peut être appliqué sur les exigences requises dans le cadre d'un autre projet résidentiel. [...]*

Commentaire 2 : L'ACQ propose que les projets qui sont modifiés, après la contribution financière et l'entente, ne soient pas pénalisés par cette procédure administrative dans un cas justifié et autorisé par le directeur.

ARTICLE 9. *En plus de toute exigence prévue aux sections IV et V, pour tout projet résidentiel dont la superficie résidentielle est de 450 m² et plus, l'entente doit prévoir l'un ou l'autre des engagements suivants :*

- 1° *la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;*
- 2° *une contribution financière d'un montant calculé conformément à l'article 16;*
- 3° *une combinaison des exigences des paragraphes 1° et 2° conformément à l'article 18.*

Commentaire 3 : L'ACQ propose d'exiger un seuil plus élevé; au lieu de 450 m², qu'il soit de 900 m² et de plus de 2 étages, ainsi il sera similaire aux bâtiments assujettis tel que défini dans le Code de construction du Québec.

ARTICLE 11. *L'immeuble visé aux paragraphes 1° et 2° de l'article 10 doit être situé à une distance de moins de 2 km du projet résidentiel, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement. [...]*

Commentaire 4 : L'ACQ désire que soit précisée la façon de faire le calcul de 2 km.

ARTICLE 12. *L'immeuble pouvant être cédé en vertu du paragraphe 1° de l'article 10 doit permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement :*

1° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, à 20 % de la superficie résidentielle du volet privé;

2° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont entièrement situés à l'extérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A :

a) à 20 % de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé fait partie de l'emplacement du projet résidentiel;

b) à 22 % de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé ne fait pas partie de l'emplacement du projet résidentiel;

Malgré le premier alinéa, un immeuble ne peut être cédé en vertu de l'entente à moins de permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée minimale de :

1° 2700 m², si cette superficie est établie sur la base d'un bâtiment de 3 étages hors-sol et moins;

2° 4500 m², si cette superficie est établie sur la base d'un bâtiment de 4 étages hors-sol et plus [...]

Commentaire 5 : *L'ACQ considère que ces minimums sont très élevés et disqualifient plusieurs immeubles; par exemple, 2700 m² représente approximativement 30 unités minimum. Ainsi que 4500 m² représente l'équivalent approximativement de 50 unités.*

ARTICLE 12 PAR. 3. [...] *Aux fins du premier alinéa, l'entente doit établir la superficie résidentielle estimée de l'immeuble visé aux paragraphes 1° et 2° de l'article 10 sur la base des règles d'urbanisme applicables à cet immeuble au moment de la conclusion de l'entente, en tenant compte notamment de la présence de toute contrainte légale telle une servitude et de toute contrainte physique pouvant affecter l'implantation, la construction ou l'exploitation d'un bâtiment.*

Commentaire 6 : *L'ACQ propose que les promoteurs soient compensés pour les unités supplémentaires pouvant être construites afin de rencontrer les exigences minimales de certains règlements de zonage, lesquelles peuvent être plus élevées que celles prévues au présent Règlement.*

IV – CONCLUSION

Il est clair que le projet de Règlement sous sa forme actuelle comporte plusieurs zones d'ombre qui méritent que l'on s'y attarde.

En effet, il ne tient pas en compte les impacts économiques des autres modifications réglementaires demandées par les différents paliers gouvernementaux ni des programmes d'accès aux logements fédéraux et provinciaux dans son application, d'autant plus qu'il ne définit pas le type de client à qui il s'adresse et ne présente aucune mesure incitative pour les entrepreneurs.

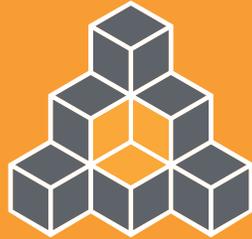
Dans le présent document, l'ACQ lance un appel à la consultation et à la concertation avec le milieu de la construction, car l'imposition de dimensions minimum, entre autres, doit être définie avec l'aide de l'industrie.

Nous sommes disposés à faire partie d'un groupe de travail afin de vous permettre d'échanger avec les acteurs sur le terrain.

En travaillant de concert avec l'ACQ, la Ville de Montréal pourra mettre l'expertise de ses membres à contribution dans le but d'édicter un règlement équitable pour tous les citoyens sans compromettre la prospérité économique de Montréal.

V - SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

1. L'ACQ propose que la Ville procède à une nouvelle étude d'impact économique du projet de Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial en considérant l'augmentation des coûts de construction liée à l'adoption des autres règlements gouvernementaux avant d'adopter le présent règlement.
2. L'ACQ propose que des incitatifs accompagnent la mise en application d'un tel Règlement afin d'amoindrir les impacts à la hausse sur les coûts à la suite de l'imposition d'exigences supplémentaires.
3. L'ACQ propose que la Ville coordonne ses efforts en matière de logement social avec les paliers de gouvernement supérieurs.
4. Que soit prises en considération les observations supplémentaires et demandes de précisions telles qu'établies à la section III.



**ASSOCIATION
DE LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC**

acq.org