

Le Règlement pour une métropole mixte :
Une limitation de l'accessibilité
pour la classe moyenne

Mémoire de DevMcGill
présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

DevMcGill
DIVISION DE COGIR IMMOBILIER

Le 16 octobre 2019

À propos de DevMcGill

Ayant constamment à cœur de créer aujourd'hui les espaces de demain, DevMcGill contribue à rehausser le patrimoine bâti de Montréal depuis 1998. Les projets de DevMcGill reflètent un goût marqué pour le design et l'innovation tout en misant sur la pérennité. Son approche collaborative permet à l'équipe DevMcGill de proposer un mode de vie empreint d'innovations intelligentes.

Nos projets de condominiums se distinguent, entre autres, par leur architecture avant-gardiste et leur emplacement de choix. Depuis juin 2017, nous avons le privilège d'avoir uni notre destinée à celle du groupe immobilier Cogir. Cette entente nous donne en quelque sorte des ailes et nous permet d'aborder l'avenir avec beaucoup de sérénité. Depuis plus de 20 ans, cette grande décision met à notre portée les moyens de nos ambitions. Évidemment, DevMcGill entend maintenir son excellente réputation et continuera d'offrir des habitations de grande qualité.

Introduction

Nous estimons qu'il est louable que la Ville de Montréal désire assurer que notre ville demeure accessible à tous en s'inscrivant dans un objectif de mixité. Nous croyons fermement que la mixité des usages et de la population assure la création de quartiers vivants et agréables à vivre.

Malheureusement, le « Règlement pour une métropole mixte » tel qu'il est conçu présentement ne permettra pas de limiter la hausse des prix des propriétés et aura même plutôt l'effet inverse.

Le désinvestissement des différents paliers de gouvernement en construction de logements sociaux a fait qu'aujourd'hui des milliers de ménages à faible revenu sont sur des listes d'attentes pour avoir accès à des logements qui correspondent à leurs besoins. C'est aux développeurs privés qu'on demande maintenant d'assumer la responsabilité de construire des logements sociaux qui seraient financés en augmentant les prix des autres logements.

Ces fortes restrictions au développement entraîneront de graves limitations à la rentabilité des projets. Pour continuer à être en mesure de construire des logements sur le territoire de Montréal, les bâtisseurs devront pallier à ces pertes en augmentant considérablement le prix des unités non contrôlées.

Cette hausse de prix substantielle aura un impact dramatique sur la capacité de la classe moyenne à se loger et à acquérir une propriété à Montréal. Ce règlement viendra donc changer le mal de place ou « déshabiller Pierre pour habiller Paul » en faisant porter le fardeau du financement des logements sociaux sur la classe moyenne qui est déjà très vulnérable face aux hausses de prix.

Table des matières

Introduction	3
Un règlement inefficace pour favoriser l'accessibilité	5
Estimations de la hausse des prix	5
Des milliers de ménages de la classe moyenne disqualifiés	6
La pénalisation de la classe moyenne	7
Appauvrissement intergénérationnel	7
Exode vers la banlieue	8
Conclusion	9
ANNEXE - Calcul de la hausse de prix	10

Un règlement inefficace pour favoriser l'accessibilité

La Ville de Montréal souhaite soulever la question du manque de logements accessibles, non en finançant des projets des logements sociaux et abordables, mais en forçant les bâtisseurs privés à en assumer la responsabilité. Le « Règlement pour une métropole mixte » obligerait les développeurs à inclure de 30% à 40% de logements sous les prix du marché dans leurs projets en plus de 5% à 10% de logements familiaux, peu importe la demande pour ce type d'habitation.

En condamnant à la perte une très grande partie des logements, les autres unités des projets devront voir leur prix augmenter significativement afin que le projet demeure viable.

C'est le constat de l'étude commandée par la Ville de Montréal et réalisée par le CIRANO. L'effet combiné de ce règlement et des nouvelles taxes sur les frais de parc et sur le REM pourrait, selon cette étude, faire bondir les prix de 4% partout à Montréal et de plus de 6% au centre-ville. Ainsi, au lieu d'augmenter l'accessibilité de l'habitation, nous venons la limiter. Cette étude semble même sous-estimer cette hausse. Nous y reviendrons.

La hausse de prix qu'occasionnera ce règlement arrive dans un contexte où les prix médians des copropriétés augmentent déjà d'environ 10% ces dernières années dans plusieurs quartiers centraux de Montréal. Il devient donc de plus en plus difficile pour nous d'offrir des produits qui soient accessibles pour la classe moyenne.

Estimations de la hausse des prix

L'étude réalisée par le CIRANO semble vouloir intentionnellement masquer l'ampleur des conséquences du règlement sur les prix de l'immobilier montréalais en ayant volontairement ignoré les projets les plus touchés. Notons d'abord que le CIRANO affirme qu'en fonction de son modèle mathématique plus les projets comportent d'unités résidentielles, plus ils seront touchés négativement. Étrangement, à la demande du client, la Ville de Montréal, l'étude n'a pas pris en compte les projets de plus de 300 unités dans ses estimations de hausses de prix.

L'hypothèse d'une fonction d'écoulement constante par mois est certes simple d'implémentation, mais elle conduit à des effets pervers pour des bâtiments avec un très grand nombre d'unités. En effet, pour un nombre constant d'unités vendues mensuellement, plusieurs années seraient nécessaires afin d'écouler complètement les unités de très grands édifices. Ceci a pour effet d'étendre la durée de prévente et de remboursement de la dette. En d'autres termes, un taux d'écoulement fixe pour de très grands édifices augmente les intérêts et réduit drastiquement la marge bénéficiaire. Dans un souci de cohérence avec toutes les hypothèses émises dans les modèles, il a été jugé utile avec la Ville de Montréal de fixer une limite supérieure à 300 unités. Tous les bâtiments de plus de 300 unités sont de ce fait exclus de la liste.

CIRANO, 2019, *Impacts d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation*, p. 42

L'impact réel sur les prix du neuf à Montréal et au centre-ville devrait donc être vraisemblablement beaucoup plus élevé considérant que la majorité des unités construites au centre-ville ces dernières années se trouvent dans des projets de plus de 300 unités.

Nous mettons de l'avant plusieurs projets de plus de 300 unités qui misent sur une forte mixité des usages. Ces grands projets qui sont nécessaires pour répondre à la demande grandissante à Montréal pourraient donc être durement touchés par ce règlement. De plus, nous savons tous que pour faire face au défi environnemental et à la hausse des prix de l'immobilier, nous n'aurons pas le choix de construire de plus gros projets plus en hauteur dans les prochaines années.

Par diligence, nous avons donc nous-mêmes estimé l'impact qu'aura le « Règlement pour une métropole mixte » sur les prix de nos unités au coeur de la métropole. Nos calculs, qui seront présentés en annexe, permettent de déterminer que **suite à la mise en place de ce règlement nos copropriétés devront avoir un prix 4,2% plus élevé par rapport à la situation actuelle**, c'est-à-dire avec la présente politique d'inclusion, et 6,44% de plus que s'il n'y avait aucune politique d'inclusion.

À lui seul, le « Règlement pour une métropole mixte » fera augmenter le prix de 16 925\$ pour une copropriété se vendant présentement à 411 511\$ (700 pieds carrés) et qui verrait son prix augmenter à 428 436\$.

Lorsque l'on combine l'impact du « Règlement pour une métropole mixte » avec les nouvelles taxes sur les frais de parcs et pour le financement du REM, nous arrivons à une augmentation des prix de 7,69% par rapport à la situation actuelle. Cela représente une augmentation de 30 952\$ pour ce même logement de 700 pieds carrés. Son prix passant alors de 411 511\$, avec la politique d'inclusion actuelle à 442 463\$.

Lorsque l'on ajoute à cela les taxes d'achat et les intérêts hypothécaires (supposons un taux fixe de 5 ans à 3%), l'augmentation est réellement de 47 400\$ pour l'acheteur.

La hausse réelle des prix des logements neufs sera donc deux fois plus élevée que l'annonçait l'étude du CIRANO commandée par la Ville, qui estimait qu'à lui seul le « Règlement pour une métropole mixte » ferait grimper les prix de 2% et de 4% avec la combinaison des taxes sur le REM et les parcs¹. Cette différence dans les résultats peut sans doute s'expliquer par les erreurs méthodologiques qui se trouvent dans l'étude du CIRANO.

Outre l'omission volontaire des projets de plus 300 unités, l'étude fixe aussi arbitrairement un taux de rendement des projets à 12%. La réalité immobilière est beaucoup plus complexe et les risques encourus peuvent varier fortement, tout comme la marge bénéficiaire minimale. Il est donc impossible de fixer une marge bénéficiaire qui soit applicable à tous projets confondus.

Des milliers de ménages de la classe moyenne disqualifiés

Une telle augmentation n'affectera pas nécessairement la capacité d'accès à la propriété pour les mieux nantis, mais aura un impact considérable sur les ménages de la classe moyenne qui peuvent en ce moment tout juste se qualifier pour l'achat d'une propriété.

Une note interne de l'APCHQ réalisée à l'automne 2018 a démontré qu'une hausse de prix exogène du prix des propriétés de 1000\$ fait diminuer le bassin de potentiels propriétaires d'environ 1%. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de propriétaires potentiels pour une copropriété neuve de 700 pieds carrés diminuera de près de 17% si le prix augmente de 16 925\$.

Toujours selon l'APCHQ, **une augmentation du prix de seulement 3,2% sur une propriété de 310 000\$ disqualifierait 3971 ménages de l'île de Montréal, dont 2904 ménages familiaux**, en faisant augmenter le revenu requis de 98 754\$ à 102 134\$. Ces ménages disqualifiés sont ceux dont le revenu s'apparente au revenu médian des ménages québécois, soit approximativement 100 000\$.

Nous pouvons donc affirmer avec certitude que les grands perdants de ce « Règlement pour une métropole mixte » seront les familles de la classe moyenne. La volonté de la Ville de Montréal d'attirer la classe moyenne et les jeunes familles au centre-ville pourrait donc être un voeu pieux si elle va de l'avant avec ce règlement.

¹ CIRANO, 2019, *Impacts d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation*, p. ii

La pénalisation de la classe moyenne

Afin de financer des logements sociaux et abordables à Montréal, le « Règlement pour une métropole mixte » viendra, comme nous l'avons démontré, faire hausser les prix du marché du neuf. Cette causalité entraînera deux conséquences avec elle : la réduction de la capacité de la classe moyenne à devenir propriétaire et l'aggravation de l'exode vers la banlieue de la classe moyenne et des jeunes familles.

Les augmentations de prix estimées nécessaires pour être en mesure de continuer à développer des logements à Montréal suite à ce règlement auraient un effet dévastateur sur la capacité des personnes ayant un budget limité à habiter au centre de la métropole. Une telle hausse sur des prix déjà élevés peut représenter l'équivalent d'une dette d'études pour un jeune ménage.

Voilà un impact fortement décourageant pour les jeunes adultes, familles et mêmes de plus en plus des retraités qui sont à la recherche d'un mode de vie urbain et écologique.

Appauvrissement intergénérationnel

La limitation de l'accès à la propriété de la classe moyenne peut s'avérer très dangereuse à long terme. Selon une étude datant d'avril 2019 de l'Institut du Québec, **l'accès à la propriété est l'un des facteurs déterminants qui permettent d'améliorer la mobilité sociale**².

En effet, un accès plus difficile à la propriété peut diminuer la probabilité que les enfants puissent réussir mieux financièrement que leurs parents et peut même représenter un risque sérieux à l'appauvrissement de la classe moyenne puisqu'il limite la disposition des enfants à pouvoir faire des études postsecondaires et à pouvoir acquérir eux-mêmes à leur tour une propriété.

De nombreuses études ont démontré que l'acquisition d'une propriété pour une jeune famille permet de favoriser les transferts financiers intergénérationnels³. Pour une propriété acquise par un jeune couple ou une famille avec des enfants en bas âges, la fin du prêt hypothécaire coïncide souvent avec l'arrivée des enfants au stade des études postsecondaires, ce qui prédispose davantage les parents à financer leurs études. Les enfants pourront donc plus facilement obtenir un diplôme leur assurant un meilleur avenir en limitant leur besoin de s'endetter. Devenus de jeunes adultes, ils pourront plus facilement eux-mêmes accéder à la propriété en l'absence de dettes d'études.

Ajoutons à cela que les « donations et les héritages en provenance des parents permettent aux jeunes ménages de devenir plus facilement propriétaires, soit en réduisant le temps nécessaire à l'accumulation de la mise de fonds, soit en favorisant l'achat d'une plus grande propriété⁴ ». L'achat d'une propriété est donc le départ d'un cercle vertueux pour l'ascension sociale.

En somme, en limitant l'accès à la propriété de la classe moyenne, on diminue le potentiel de richesse qui est légué d'une génération à l'autre et incite un appauvrissement graduel de milliers de Montréalais.

² J.-G. Côté et S. Scarfone, Institut du Québec, *Sortir de la pauvreté au Québec - Analyse de la pauvreté, des inégalités et de la mobilité sociale*

³ C. Fleury, M. Lizotte et P.-O. Paré, 2016, Manifestations contemporaines de la vie familiale, *L'accession à la propriété chez les jeunes ménages québécois de la dernière décennie*, p. 54

⁴ C. Fleury, M. Lizotte et P.-O. Paré, 2016, Manifestations contemporaines de la vie familiale, *L'accession à la propriété chez les jeunes ménages québécois de la dernière décennie*, p. 54

Exode vers la banlieue

Pour être en mesure de trouver une propriété accessible, plusieurs ménages seront portés à déménager en banlieue. L'élasticité-prix est très élevée à Montréal, lorsque comparée avec Toronto notamment. Une élasticité-prix plus élevée signifie que les prix baissent plus drastiquement lorsque l'on s'éloigne du centre à Montréal et qu'une hausse de prix incitera davantage les ménages à déménager vers la banlieue.

L'élasticité prix se situerait entre -1,30 et -1,83 à Montréal et entre -0,07 et -0,30 à Toronto⁵. Ainsi, à Montréal, pour chaque point de pourcentage d'augmentation des prix, la demande baisse de 1,3% à 1,83% alors qu'à Toronto la même augmentation ne fait que déplacer la demande de 0,07% à 0,3%.

Une hausse des prix de 4,4% à Montréal impliquera un déplacement de la demande vers la banlieue de 5,7% à 8,1% et accentuera ainsi l'exode vers la banlieue de la classe moyenne et des jeunes familles.

Outre le coût environnemental et social de l'étalement urbain, devoir s'éloigner du centre implique également pour les jeunes familles de devoir allonger leur temps de transport quotidien et de limiter le potentiel de temps accordé à la famille et aux enfants.

En accentuant le départ de la classe moyenne et en créant seulement des logements accessibles pour les plus pauvres et les plus riches, ce règlement risque d'être catastrophique pour les efforts du maintien d'une mixité sociale à Montréal. Il est démontré que la classe moyenne joue un rôle essentiel dans l'agrégation du tissu social qui permet une meilleure cohabitation entre les autres classes sociales.

Le Secrétaire général adjoint de l'OCDE, Angel Gurría a récemment déclaré que « Les pouvoirs publics doivent entendre les préoccupations des citoyens, mais aussi protéger et promouvoir le niveau de vie de la classe moyenne. Cette démarche permettra de stimuler la croissance économique et de créer un tissu social plus solidaire et plus stable⁶ ».

⁵ Lapointe, A. & Moisan, H. (1984). Élasticité de la demande de logement au Canada : nouveaux résultats sur des données désagrégées. *L'Actualité économique*, 60 (1), 5-23.

⁶ <https://www.oecd.org/fr/social/les-gouvernements-doivent-prendre-des-mesures-pour-aider-la-classe-moyenne-en-difficulte.htm>

Conclusion

Nous estimons que le présent projet de règlement fera augmenter à lui seul les prix de 4,4% à Montréal et de 7,69% en combinaison avec les nouvelles taxes sur les frais de parc et pour le financement du REM. Cette hausse importante des prix aura comme impact de priver des milliers de ménages de la classe moyenne à acquérir une propriété ou même de se loger à Montréal.

Au final, les plus grands perdants de cette nouvelle réglementation seront les ménages de la classe moyenne. Nous produirons des logements sociaux pour les plus pauvres au détriment de toutes les autres strates de revenus de la population, dont la plus pénalisée serait la classe moyenne.

Comme nous l'avons démontré, ce règlement présentement à l'étude aura pour effet de limiter grandement l'accessibilité de l'habitation pour la classe moyenne. Il accentuera même plutôt son exode vers les périphéries et la banlieue. Ce règlement pose donc une véritable menace pour la mixité et la mobilité sociale.

Pourtant, plusieurs autres stratégies pourraient permettre l'édification des logements sociaux et abordables en plus grand nombre, tout en ayant un minimum d'impacts négatifs sur les autres logements. Par exemple il existe plusieurs modèles de « bonus de densité » qui pourraient permettre aux développeurs d'inclure des logements sociaux et abordables dans leurs projets sans devoir augmenter les prix des autres unités.

Une stratégie de ce genre peut être très simple à appliquer, par exemple une intégration de 25% de logements sociaux en l'échange d'un bonus de hauteur et de densité de 25%, et nécessite très peu d'investissement de fonds publics. De plus, cela permettrait de venir créer plus d'offres en logements neufs, dans un contexte de réchauffement du marché et donc de limiter la flambée des prix : tout le contraire du « Règlement pour une métropole mixte ».

Pour trouver la meilleure solution afin de favoriser l'accessibilité à Montréal il est important de s'éloigner du populisme et de l'électorisme et de rassembler les différentes parties prenantes du milieu derrière cet objectif louable.

À titre de développeur d'habitations, nous sommes dévoués à créer des milieux de vie mixtes et vivants où il fait bon vivre. La présence de la classe moyenne et de jeunes y est essentielle.

Nous regrettons donc qu'avec ce règlement à l'étude l'accessibilité pour la classe moyenne soit grandement limitée. Nous demeurons persuadés qu'il soit possible de trouver une solution gagnante pour tous.

ANNEXE - Calcul de la hausse de prix

	SECTEUR CENTRE-VILLE			
	Sans règle	Ancienne règle 15-15	Nouvelle règle 20-20-20	Nouvelle règle 20-20-20 + REM
Programme				
Contribution financière logement social /(hors site)	0%	20%	20%	20%
Sur site social	0%	15%	20%	20%
Logement abordable	0%	15%	15%	15%
Logement familial contrôlé	0%	0%	5% inclus dans abordable	5% inclus dans abordable
Logement familial sans contrôle de prix	0%	0%	5%	5%
Contribution REM (\$/pc construisible, hors-sol + sous-sol)	0	0	0	10
Statistiques				
Superficie construisible (pi.ca)	245,000	245,000	245,000	245,000
Superficie nets total (pi.ca)	204,850	204,850	204,850	204,850
# unités (700 pi.ca)	293	293	293	293
# unités abordables studios	0	44	30	30
# unités abordables 1CH	0	0	0	0
# unités abordables 2CH	0	0	0	0
# unités abordables familiales (3CH)	0	0	15	15
PC nets subventionnés (abordable)	0	16,500	27,750	27,750
Pc nets non-subventionnés	204,850	188,350	177,100	177,100
% pc nets non-subventionnés	0%	91.9%	86.5%	86.5%
Prix				
Prix moyen marché (avant taxes, non inclus garage) (\$)	575	575	575	575
Prix abordable studio avec taxes (\$)	0	200,000	225,000	225,000
Prix abordable familial (3CH) avec taxes (\$)	0	0	450,000	450,000
Prix abordable studio sans taxes (\$)	0	184,864	207,000	207,000
Prix abordable familial (3CH) sans taxes (\$)	0	0	395,000	395,000
Revenus et contributions				
Contribution financière sociale (hors site) (\$)	0	-1,071,000	-2,740,642	-2,740,642
Contribution REM (\$)	0	0	0	-3,548,750
Revenu abordable total (\$)	0	8,134,016	12,135,000	12,135,000
Total (\$)	0	7,063,016	9,394,358	5,845,608
Revenu unités non-subventionnées (\$)	117,788,750	110,725,734	108,394,392	111,943,142
Revenu totaux projet (\$)	117,788,750	117,788,750	117,788,750	117,788,750
Impact sur superficie non-subventionnés (\$/pi.ca)	575	588	612	632
Delta vs sans règle	0%	2.24%	6.44%	9.93%
Pc nets restants/unités non-subv.	700	756	714	714
Prix unitaires non-subv sans taxes (\$)	402,009	444,682	437,074	451,384
Prix unitaires non-subv avec taxes (\$)	442,210	510,938	501,711	518,978
\$/pc non-subv sans taxes	575	588	612	632
\$/pc non-subv avec taxes	585	675	703	727
Exemple: impact sur une unité moyenne de 700 pi.ca				
Prix unité 700 pi.ca sans taxes (\$)	402,500	411,511	428,436	442,463
Prix unité 700 pi.ca avec taxes (\$)	459,781	470,710	491,236	508,853
Delta prix (\$)	0	9,011	25,936	39,963
Mise de fonds (15%)	68,967	70,607	73,685	76,328
Augmentation de mise de fonds (\$)	0	1,639	4,718	7,361
Assurance SCHL (\$)	10,943	11,203	11,691	12,111
Total du prêt hypothécaire requis, amortissement de 25 ans (\$)	401,757	411,307	429,242	444,636
Augmentation du prêt hypothécaire (\$)	0	9,550	27,485	42,879
Paiement hypothécaire mensuel (\$), taux fixe de 5 ans, 3%	1,901	1,946	2,031	2,104
Augmentation du paiement hypothécaire mensuel (%)	0%	2.37%	6.84%	10.68%
Augmentation du paiement hypothécaire mensuel (\$)	0	45	130	203
Augmentation du paiement hypothécaire annuel (\$)	0	540	1,560	2,436
Augmentation du paiement hypothécaire total 25 ans (\$)	0	13,500	39,000	60,900