

**Mémoire dans le cadre des consultations publiques de l'OCPM
concernant le RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE**

Présenté par la Corporation Cadillac Fairview Limitée

Le 16 octobre 2019

Cadillac Fairview

La Corporation Cadillac Fairview limitée (Cadillac Fairview) détient, exploite et développe l'un des plus importants et des plus prestigieux portefeuilles d'immeubles commerciaux, d'immeubles de bureaux et d'immeubles à vocation mixte de leur catégorie en Amérique du Nord. Le portefeuille de Cadillac Fairview est détenu par le Régime de retraite des enseignantes et des enseignants de l'Ontario, un investisseur international diversifié qui administre les rentes de plus de 327 000 enseignants actifs et retraités. Le portefeuille immobilier comprend également des investissements dans l'immobilier commercial, industriel et à vocation mixte au Brésil, en Colombie et au Mexique.

Cadillac Fairview est parmi les plus importantes compagnies immobilières en Amérique du Nord avec un portefeuille dont les actifs s'élèvent à environ 31 milliards de dollars. Notre portefeuille canadien, compte plus de 37 millions de pieds carrés de superficie locative dans 68 propriétés au Canada. Outre nos centres commerciaux de la région, nous avons réalisé plusieurs projets innovants sur le territoire de la Ville de Montréal, dont la Tour Deloitte et le projet Quad Windsor, incluant les trois Tours des Canadiens.

La Tour Deloitte fut la première tour à bureau de classe A à être réalisée à Montréal après 20 ans sans nouvelle construction de ce niveau. Le projet Quad Windsor au centre-ville est, quant à lui, parmi les plus importants projets à usages mixtes à Montréal. Les tours des Canadiens sont les premières tours résidentielles de grande hauteur et de haute densité réalisé au centre-ville de Montréal. Le succès de ces projets a contribué à envoyer un signal positif aux autres développeurs sur les possibilités qu'offre le marché immobilier, ce qui participera de manière significative à redynamiser le centre-ville, et ce, bien au-delà de la limite de nos projets. En se lançant dans de telles entreprises d'avant-garde sur le marché montréalais, Cadillac Fairview a certainement pris des risques. Toutefois, les conditions favorables, notamment au niveau réglementaire, permettaient une telle prise de risque.

Compte tenu de ces diverses expériences, Cadillac Fairview connaît le marché de l'immobilier nord-américain, mais aussi ce qui caractérise le marché plus spécifique de la région et de la Ville de Montréal

Introduction

Fort de ces expériences diverses, Cadillac Fairview souhaite aujourd'hui se prononcer sur le Règlement pour une métropole mixte que la Ville de Montréal propose, car celui-ci nous préoccupe fortement en raison des importants et indésirables impacts qu'il risque de produire sur le marché et l'offre de logements à Montréal. Le présent mémoire vise donc à exposer les éléments qui devraient selon nous être revus pour éviter des impacts néfastes sur le développement d'habitations à Montréal et, au bout du compte, pour les citoyens qui souhaitent y résider.

Cadillac Fairview comprend les intentions de la Ville d'offrir un environnement mixte et un éventail de produits résidentiels. Cependant, nous ne pouvons soutenir sa façon de concevoir et structurer son nouveau règlement et de le mettre en œuvre.

Cette approche accroîtra le niveau de risque associé aux projets immobiliers de façon excessive, éliminera la marge de manœuvre requise pour permettre l'innovation en immobilier à Montréal et créera globalement un environnement défavorable au développement. Selon nos analyses et notre connaissance du marché, plusieurs éléments de l'approche de la Ville sont en contradiction avec les objectifs qu'elle cherche à atteindre et pourraient avoir des effets pervers pour les acheteurs et locataires ainsi que sur le rythme des constructions et les types de logements qui seront mis en

chantier. Nous aborderons ces éléments par le présent mémoire et aussi les divers aspects qui demeurent ambigus dans ce règlement. Ambiguïtés qui pourraient elles aussi avoir des conséquences significatives et non souhaitables sur la diversité de l'offre en logement à Montréal.

1. Les impacts d'un changement radical des règles en cour de projet

Le montage financier d'un projet immobilier implique de prendre en compte tous les étapes et facteurs qui peuvent influencer les coûts de production du projet, de sa planification à sa livraison. L'achat d'une propriété foncière fait partie de ces étapes et, vu la rareté et le coût des propriétés disponibles au développement aujourd'hui, le potentiel d'un investissement est minutieusement examiné avant l'achat. Lors de l'achat, tous les frais relatifs au développement du projet, selon les normes autorisées à la réglementation d'urbanisme, sont considérés.

Suivant cette logique, dans les dernières années les développeurs ont acquis des propriétés en étant au courant de la Stratégie d'inclusion de la Ville. Ils savaient donc que les projets nécessitant une importante modification à la réglementation d'urbanisme, s'ils étaient approuvés, impliquaient des contributions en termes de logement social et abordable. Pour ces projets, le règlement représente aujourd'hui une hausse de 5 % de la contribution en termes de logements sociaux et abordables (de 15 à 20 %).

Durant les dernières années, les développeurs ont aussi acquis des propriétés dont le zonage leur convenait parfaitement et qu'ils avaient l'intention de développer selon ces balises, sans frais ou contributions autres que celles prescrites jusqu'ici. Certaines ententes incluant un ensemble de propriétés et de contributions ont aussi été conclues avec la Ville en considérant que toutes les contributions requises avaient été versées et qu'elles étaient désormais libérées de ces contraintes.

Aujourd'hui, l'application unilatérale du nouveau règlement sur la mixité à tous les projets de plus de 450 m², implique désormais pour les projets de plein droit des surcoûts majeurs passant de 0 à 20 % pour chacun des volets sociaux, abordables et familiaux, même s'ils respectent fidèlement les normes de zonages prescrites.

Ainsi, le règlement pénalise les projets qui pourraient être réalisés de plein droit et les impactant davantage que les projets nécessitant des modifications réglementaires. L'application du règlement aux projets de plein droit sans offrir de compensation en retour constitue une appropriation par le secteur public d'une valeur privée. Celui-ci porte donc préjudice à un nombre important de propriétaires qui ont acquis leur propriété de bonne foi, mais sans connaître cette intention de la Ville. Dans notre système de droit, il s'agit d'une expropriation déguisée.

Par ailleurs, le temps moyen requis pour la conception d'un projet immobilier, son autorisation globale par un arrondissement, la prévente (d'environ 60 % des unités) et l'obtention du financement est d'environ 24 mois, ce qui est beaucoup plus long que le délai de mise en œuvre du règlement proposé par la Ville.

Puisque les nouveaux coûts associés au règlement ne faisaient pas partie de l'équation lors de l'achat des propriétés et de la planification de leur développement, les budgets et montages financiers des projets des dernières années ne sont plus valides et n'auront d'autre choix que d'être révisés. L'échéancier de mise en œuvre trop serré et les mesures transitoires du règlement donneront de Montréal une image de marché instable, ce qui repoussera plusieurs investisseurs. Ce qui résultera certainement dans le freinage de plusieurs projets prévus à court et moyen terme et en frais considérables pour les entreprises.

Recommandation 1 :

Exemptez de l'application du règlement les projets de développement conformes à la réglementation et pouvant être réalisés de plein droit afin d'éviter de leur porter préjudice ainsi que maintenir une production stable de logements.

2. Une trop forte charge pour les futurs acheteurs et les locataires

Tel que mentionné en introduction, Cadillac Fairview comprend le souhait de la Ville d'offrir une diversité de logements à ses citoyens. Les intentions relatives au bien-être des citoyens derrière cette démarche sont louables, toutefois cette démarche et les demandes de la communauté témoignent aussi des investissements publics déficients en la matière depuis plusieurs décennies.

La carence en logement social et abordable vient de l'inaction des instances publiques (sous financement chronique du logement social, arrêt de produire des logements par les municipalités, etc.) et, plus récemment, de blocages dans les négociations entre les différents paliers gouvernementaux, tels que l'entente Ottawa-Québec sur la glace depuis 2017.

Pendant ce temps, les développeurs ont contribué à renouveler et améliorer l'offre en logements et les organismes communautaires ont pris en partie la relève (dans la mesure de leurs moyens) et il en résulte une situation globalement plus équilibrée que ce que l'on observe dans les autres grandes Villes d'Amérique et du Canada. En effet, à Montréal, le prix des logements est demeuré généralement abordable¹. Si les logements sociaux requis avaient été construits en temps et lieu par les autorités responsables et offerts aux populations moins nanties, une plus large part des logements abordables sur le marché privé serait disponible aujourd'hui pour les ménages et familles de la classe moyenne. Les déséquilibres observés aujourd'hui n'existeraient pas et ce règlement sur la mixité n'aurait pas vu le jour.

Aujourd'hui, par le règlement pour une métropole mixte, la Ville choisit de reporter une part majeure des coûts relatifs aux logements sociaux et abordables sur les nouveaux projets résidentiels. Afin de trouver un financement, les développeurs qui doivent présenter des bilans positifs aux investisseurs n'auront d'autre choix que d'internaliser ces coûts dans les projets. Ils devront, de ce fait, rehausser les prix de vente ou de location des unités qui ne sont pas assujetties au règlement.

Le règlement, en induisant cette hausse de prix, aura selon nous trois impacts majeurs. Le premier effet sera de faire porter la responsabilité essentiellement sur les épaules des futurs acheteurs et locataires des nouvelles unités vendues à prix courant plutôt que sur l'ensemble de la communauté. Ce qui constitue une surtaxe sur un groupe de citoyens ciblé et est une approche injuste et inéquitable. Les acquéreurs et locataires de ces nouveaux projets ne devraient pas avoir à assumer à eux seuls l'odieux des erreurs et de l'inertie des autorités publiques en matière de logement. En matière d'habitation et d'équité, il nous apparaît essentiel de prendre en compte la responsabilité de l'ensemble de la communauté et des instances publiques qui la représente en matière de logement et de présenter une approche plus équilibrée pour l'ensemble des citoyens.

Le second impact est un des effets pervers de cette hausse de prix pour les acheteurs et locataires. En plus d'être une approche inéquitable, l'inévitable report des hausses de prix sur la clientèle rendra

¹ Voir les articles de Mario Polèse du 25 et 26 sept. 2019 dans La Presse :

[http://plus.lapresse.ca/screens/29aedb68-4e00-460f-ac90-becb16250221_7C_0.html]

[www.lapresse.ca/debats/opinions/201909/25/01-5242842-le-risque-de-rendre-le-logement-moins-abordable.php]

les logements inabordables pour la moyenne des gens. Ceci aura ensuite pour effet d'entraîner une réduction et l'abandon de divers projets immobiliers sur le territoire montréalais. En effet, selon nos calculs, les prix inaccessibles pour une vaste portion de la population, induits par le règlement, feront en sorte de réduire de manière trop importante le nombre d'acheteurs potentiels. La réduction de la clientèle cible fera en sorte qu'un projet pourrait ne jamais trouver la clientèle suffisante pour lever de terre (soit la vente de 60 % des unités) ou que des unités demeureront inoccupées pour une période prolongée. Dans le cas où le projet est abandonné en cours de route, il s'agit d'une perte totale pour le promoteur qui devra de surcroît payer les taxes pour une propriété sans y trouver de bénéfice. Dans le cas de l'inoccupation partielle, le promoteur pourrait se retrouver devant un niveau de pertes intenable et se trouver en situation de faillite.

En ce sens, si la clientèle d'un projet est trop réduite, en raison de coûts de vente ou de location trop élevés, les chances qu'un projet soit viable ou qu'il atteigne le rendement minimal requis seront fortement réduites, rehaussant ainsi les risques associés au projet de façon drastique. Règle générale, plus un investissement est considéré comme risqué, plus les taux d'intérêt sur le financement sont élevés. Ce qui ajoutera aux coûts des projets, en plus des exigences réglementaires elles-mêmes.

Ainsi, en plus de ralentir la construction et réduire l'offre résidentielle potentielle, l'application d'un tel règlement induira un tel niveau de risque qu'il découragera les investissements à Montréal et incitera ceux dans d'autres villes et régions afin de réduire les risques. De plus, il fragilisera bon nombre d'entreprises contribuant aujourd'hui à l'offre résidentielle de la métropole. Le troisième impact relatif à la hausse des prix est en lien avec le fragile équilibre du marché locatif. Dans les dernières années, le marché des immeubles locatifs de Montréal a connu une nouvelle recrudescence. Celle-ci est due au fait que les coûts de production (construction, exploitation, etc.) correspondaient encore au moyen de payer des locataires. Montréal est une exception en la matière, la majorité des villes d'Amérique du Nord ont des problèmes en matière d'offre locative. Ainsi, cette situation presque unique repose sur ce fragile équilibre. En effet, si les prix des unités locatives sont rehaussés pour internaliser les coûts de la nouvelle réglementation, ceux-ci correspondront à la capacité de payer d'un nombre de plus en plus restreint de locataires. Si les constructeurs et développeurs ne trouvent plus preneurs pour les unités locatives (ou prévoient ne pas trouver preneur), ceux-ci cesseront de produire des unités locatives. De ce fait, l'offre d'unités locatives risque d'être débalancée de façon significative, et ce déficit pourrait être ressenti très longtemps par la population puisque le taux d'inoccupation des logements sur le marché locatif était déjà sous les 2 % en 2018 à Montréal.

Considérant les éléments soulevés, on peut affirmer que le règlement aura pour effet d'empêcher les entreprises d'atteindre le niveau de rendement minimum leur permettant de s'engager dans de nouveaux projets. En plus d'être une expropriation déguisée pour les propriétaires fonciers qui, dans bien des cas, ne pourront tirer de bénéfice de leur propriété dans ces conditions, le règlement apparaît comme une nouvelle forme de taxation pour les futurs acheteurs et locataires.

Recommandation 2 :

Réduire le fardeau pour les futurs acquéreurs et locataires et assurer une meilleure équité en :

- i. S'assurant d'une contribution financière adéquate des gouvernements supérieurs qui sont les principaux responsables des politiques de redistribution;**

- ii. **Considérant l'apport des autres programmes et sommes dus par les différentes instances gouvernementales et en les déduisant des exigences réglementaires fixées :**
- iii. **Prévoyant des mécanismes de compensation pour arriver à une situation gagnant-gagnant (incitatifs, exonération compensations réglementaires de type bonus de densité, etc.) et permettre aux développeurs d'équilibrer les projets et ne pas induire de hausse de prix trop importante des unités;**
- iv. **Utiliser des fonds déjà perçus pour les verser au Fonds d'inclusion. Par exemple en utilisant le fruit des droits de mutation ou taxes de bienvenue qui sont déjà des taxes versées par les acheteurs.**

3. Effet cumulatif des différentes exigences depuis 2018

Ce règlement s'ajoute à un ensemble de changements aux différentes contributions qui doivent être versées pour la construction d'un projet immobilier avant l'obtention de permis depuis les deux dernières années.

L'adoption du *Règlement relatif à la cession aux fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055)* en 2017 et applicable depuis juin 2018 a déjà ajouté une charge supplémentaire à bons nombres de projets. De plus, l'adoption du *Règlement concernant la redevance de transport à l'égard du Réseau express métropolitain (REM)* par Québec et son entrée en vigueur en mai 2018 ajoute aussi aux montants à verser dans les aires de 1 km entourant les futures gares du REM. La succession et le cumul de ces règlements n'ont offert aucun répit au milieu et ont probablement dévoré une bonne part de la marge de manœuvre de plusieurs développeurs. Nous croyons que l'ajout de ce dernier règlement rendra la situation intenable et amènera l'arrêt définitif de plusieurs projets en cours de planification.

Les simulations et projections prenant en compte l'entrée en vigueur du nouveau règlement relatif aux contributions aux fins de parc, des dispositions relatives aux redevances du REM et de ce règlement (incluant cette mise en œuvre accélérée) de façon presque simultanée ont-ils été évalués et soupesés de façon sérieuse?

Cadillac Fairview croit que la Ville a la responsabilité de considérer les délais de planification des projets, les impacts cumulatifs des différentes exigences nouvellement en vigueur et de reconnaître ces éléments dans son règlement et dans son échéancier de mise en œuvre.

Recommandation 3 :

Considérer l'effet cumulatif de toutes les nouvelles dispositions et ralentir le processus de mise en œuvre pour laisser le milieu s'adapter en :

- i. **Attendant la signature de l'entente Ottawa-Québec en habitation avant de lancer la mise en œuvre du nouveau règlement;**
- ii. **Repoussant d'au minimum 2 ans l'entrée en vigueur du règlement afin de permettre d'intégrer ces coûts dans les nouveaux projets;**
- iii. **Prévoyant une entrée en vigueur des 3 volets de façon différée;**

- iv. **Priorisant d'abord l'inclusion de logements sociaux via un plan de mise à niveau du parc actuel, à l'initiative municipale.**

4. Les ambiguïtés et l'imprévisibilité du règlement

Lors de la soirée d'information, la Ville affirmait répondre aux enjeux de prévisibilité que la Stratégie ne permettait pas auparavant. Après lecture attentive du règlement, nous croyons que plusieurs ambiguïtés du règlement, s'il n'est pas modifié, entraîneront divers délais dont la durée demeure imprévisible et, de ce fait, que le règlement ne fait qu'ajouter au niveau de risque associé aux projets immobiliers à Montréal. Voici les trois principaux éléments d'ambiguïté relevés.

Le choix du mode de contribution

La Ville affirmait dans sa présentation du 19 septembre que le développeur pourrait choisir la modalité qu'il préfère entre la cession d'un immeuble, vacant ou construit ou encore la contribution financière. Elle l'indique aussi dans sa documentation rendue publique.

Cependant, lors de la présentation du Règlement, la Ville affirmait privilégier les cessions en terrains construits ou vacants et avoir structuré le règlement de façon à encourager ce mode de contribution. Nous constatons en effet que la structure du règlement force à un tel choix dans le cas des projets de plus fort gabarit. Dans ce cas, la contribution représentant « le moindre mal » sera choisie par défaut et bien que la Ville affirme offrir le choix au développeur, nous constatons que le règlement induit déjà un fort biais.

À l'opposé, pour les projets privés de moins grande ampleur, soit de moins de 150 logements, le document de présentation de la Ville précise que les contributions en argent seraient préférables². Cette « préférence », bien que non-inscrite au règlement, peut donc s'ajouter aux autres exigences prévues. Considérant cela, peut-on réellement affirmer que la préférence du promoteur aura un poids réel dans la balance? Nous ne le croyons pas. Cette proposition réglementaire ne présente pas de flexibilité réelle puisque les différents modes de contributions ne sont pas équivalents et que le développeur se retrouvera devant des « préférences » qui deviendront des choix imposés dans la majorité des cas.

Ainsi, ni la structure ni aucune disposition ou mécanisme du présent règlement ne fait en sorte que ce droit de choisir est réellement attribué ou cédé au propriétaire.

Les délais

La mise en œuvre d'un nouveau règlement implique toujours des ajustements et de nouveaux délais d'apprentissage des différentes parties impliquées. Vu sa complexité, la mise en œuvre du règlement n'en sera pas exempte. Cet élément temporel, qui sera probablement régularisé après un certain temps, n'est pas celui qui nous inquiète le plus, bien qu'il ne facilite pas nos démarches.

² Extrait du document de présentation de la Ville de Montréal *Règlement pour une métropole mixte Montréal, métropole de l'habitation* « Les immeubles cédés sont assujettis à des normes de superficie minimale. En effet, les analyses de la Ville de Montréal indiquent que les projets de moins de 30 logements, de même que les projets de moins de 50 logements comprenant un ascenseur, sont les plus susceptibles d'afficher des problèmes de viabilité, au moment de la construction ou plus tard. Par conséquent, les plus petits projets (environ 150 logements et moins) verseront principalement des contributions financières ». (p. 17)



Cadillac Fairview

Les délais que les développeurs craignent davantage sont ceux liés aux différentes négociations qui auront lieu, même si la Ville prétend que le Règlement résoudra tout en amont. En effet, les différentes modalités et préférences des arrondissements pour la localisation de logements sociaux et abordables ou concernant d'autres critères (tel que la modalité de contribution évoquée précédemment) font en sorte que des négociations seront nécessaires entre les différentes parties impliquées. De plus, la responsabilité de l'application du règlement revient officiellement au service de l'habitation. Toutefois, les droits et responsabilités en matière de planification du développement du territoire et du zonage reviennent aux arrondissements. Ainsi, la demande sera présentée à l'arrondissement qui communiquera avec le service de l'habitation et ce dernier devra échanger avec l'arrondissement pour établir le contenu de l'entente. Si cela peut paraître simple, nous savons que la conclusion d'une entente n'est jamais si aisée.

Aucune disposition ne reconnaît que des négociations seront requises et aucune disposition ne limite les délais des échanges entre le service de l'habitation et l'arrondissement (ou tout autre service de la Ville) ou les délais requis pour analyser la situation en matière de logement et présenter une entente au développeur. Aucune limite temporelle n'est fixée pour la signature de cette entente. De ce fait, il n'est pas reconnu que des délais sont à prévoir et l'on nie aussi que cela entraînera des coûts supplémentaires pour les développeurs.

De plus, comme les permis de construction ne pourront être émis qu'après la conclusion de l'entente en vertu de ce règlement, il apparaît que la Ville et l'arrondissement auront à nouveau tout le pouvoir requis pour demander imposer les critères qui leur semblera pertinents à ce moment. Ainsi, jusqu'au moment de la signature de l'entente, il sera donc impossible pour le développeur de prévoir l'impact réel sur son projet, tant sur les aspects financiers que sur son échéancier.

Contrepartie et perte de densité

La Ville affirmait dans sa présentation que la perte des développeurs représenterait seulement la différence entre la valeur marchande du terrain et celle de la contrepartie qu'elle offre.

Dans cette équation, la Ville oublie cependant les effets des autres exigences qu'elle a, mais n'a pas cru bon de les indiquer dans son règlement. Par exemple, plusieurs développeurs ont pu constater que la Ville exige un nombre minimal de logements par bâtiments³ et qu'elle n'accepte pas les projets clefs en main de forte hauteur ou ceux où l'inclusion des logements sociaux se ferait dans un bâtiment comportant une mixité de types d'unités.

Ces exigences, bien que non formalisées dans la réglementation sont appliquées concrètement dans la pratique et font que les propriétaires doivent céder de plus grandes parties de terrains que si l'on optimisait la construction en allant chercher la densité maximale autorisée. Par cette omission, la Ville nie aussi le fait que cette potentielle densité « abandonnée » pour lui convenir constitue une perte pour le développeur et aussi pour la Ville en termes de retombées foncières. Compte tenu de la rareté des espaces constructibles désormais disponibles, cette densité ne devrait pas être abandonnée avec aussi peu de considération, mais devrait être reprise et redistribuée ou compensée.

Aucun délai maximum pour la construction des logements sociaux et communautaires

Les propriétaires privés se doivent de respecter des délais pour amorcer la construction d'un projet suite à l'obtention d'un permis, à la signature d'une entente de développement ou à l'approbation d'un PPCMOI. Aucune disposition actuelle du règlement ne spécifie en combien de temps les projets

³ Voir la note précédente.



Cadillac Fairview

sociaux ou communautaires sur les immeubles cédés seront réalisés. Il y a donc de forts risques que des terrains vagues subsistent pour de longues périodes à proximité des projets privés, ce qui créera des nuisances (visuelles, poussières, dépôts sauvages, etc.) aux projets et à leur attractivité.

De plus, aucune disposition du règlement ne contraint la Ville à construire des logements à l'intérieur d'un certain délai. Si aucune équipe de la Ville n'est mise en charge de la réalisation des projets, on peut s'attendre, malgré la multiplication des contributions, à une stagnation dans la construction de logements sociaux et communautaires.

Par ailleurs, des expériences récentes à Montréal ont démontré que lorsqu'un développeur établit une entente pour la livraison de logements clefs en main, les prix sont fixés lors de la conclusion de l'entente. Si la Ville et ses partenaires prennent 2 ans pour revenir au développeur avec un projet plus précis, il est fort probable que les coûts de construction ne seront plus les mêmes. Aujourd'hui, cette variation n'est pas considérée par la Ville dans le paiement des unités clefs en main, ce qui entraîne une perte directe pour le développeur qui devra assumer ces surcoûts.

Recommandation 4 :

Confirmer formellement dans le règlement que les contributeurs pourront choisir la modalité de contribution qui leur convient.

Recommandation 5 :

Faciliter la construction en réduisant les délais et en :

- i. **Fixant des délais maximaux d'approbation, de signature d'ententes pour les infrastructures ou le logement;**
- ii. **Affectant du personnel supplémentaire pour réduire les délais de traitement des demandes.**

Recommandation 6 :

Redistribuer les pertes de densités engendrées par l'inclusion de bâtiments isolés qui n'atteignent pas les densités maximales prescrites :

- i. **Un mécanisme simple résiderait sur le calcul des densités sur l'ensemble du projet (incluant les portions à céder) plutôt que lot par lot.**

Recommandation 7 :

Afin d'assurer la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires dans un délai raisonnable et encadrer la gestion de la période transitoire, instaurez :

- i. **Un délai maximal au règlement qui devrait être respecté suite à la signature d'une entente;**
- ii. **Un mécanisme d'information pour les propriétaires voisins et cédant le lot afin qu'ils connaissent l'avancée des démarches;**
- iii. **Des aménagements transitoires par la Ville (minimalement la végétalisation).**

Recommandation 8 :

Les variations des coûts de construction associées au délai de conception des projets clefs en main devraient être considérées par la Ville

- i. **Un mécanisme de compensation équitable devrait être prévu au règlement.**

5. Autres démarches de la Ville

Le règlement est actuellement soumis à l'examen du public, des différentes parties prenantes du domaine de l'immobilier et des commissaires de l'OCPM. Compte tenu de ce processus, nous comprenons mal pourquoi, à ce stade, la Ville a cru bon d'entreprendre des démarches auprès de la CMM pour convaincre les autres Villes de la communauté d'adopter une approche similaire à celle qu'elle entend déployer.

Pour Cadillac Fairview, il importe que ce règlement soit examiné avec sérieux avant toute forme de mise en œuvre. De plus, nous croyons que ce règlement doit faire l'objet d'ajustements importants. Nous sommes convaincus que la formule proposée actuellement ne convient ni à l'échelle de la Ville, ni à l'échelle de l'agglomération et encore moins à l'échelle de la CMM. Seulement à l'échelle de Montréal, vu la disponibilité très variable d'espaces disponibles au développement dans les 19 arrondissements, il est difficile de prévoir quelles seront les retombées réelles du règlement. De plus, la réalité socioéconomique des différentes Villes de la CMM et des besoins en termes de logements diffère significativement de celle de Montréal et de ses arrondissements. Une étude approfondie de la situation et des besoins d'autres municipalités et de la région devrait être réalisée avant que n'y soient déployées des stratégies qui pourraient s'avérer nuisibles.

D'ailleurs, la loi ontarienne encadrant la question de l'« Inclusion » de logements sociaux et abordables implique que soit réalisée une étude exhaustive de la situation de l'habitation avant qu'un règlement puisse être adopté et de nouvelles stratégies d'inclusion mises en œuvre sur un territoire. Nous croyons qu'une telle approche devrait être considérée pour la région de Montréal, et ce avant de songer à l'adoption de nouveaux règlements. Ce qui apparaît comme une bonne intention pourrait avoir des effets pervers et entraîner un dangereux déséquilibre de l'ensemble du milieu de l'immobilier régional. L'application à grande échelle de règlements mal adaptés au contexte pourrait faire en sorte que bon nombre d'investisseurs choisissent de désertir la région.

Recommandation 9 :

La Ville de Montréal ne doit pas s'ingérer dans les questions d'habitation à plus grande échelle et ne doit pas inciter les autres municipalités à la suivre sur la pente incertaine qu'est ce règlement.

6. Améliorer l'offre en agissant autrement que par la réglementation d'habitation

Il est opportun de rappeler que l'attractivité d'une Ville ne résulte pas seulement dans les prix des logements. Une ville et des arrondissements offrant des services adéquats, des écoles saines et bien pensées, une ville généralement plus verte et plus belle participe aussi à retenir les acheteurs et les familles en Ville. C'est le parti qu'a pris Cadillac Fairview en offrant davantage d'espaces verts et publics de qualité que ce qui est demandé aux projets du secteur du PPU des gares. Nous savons que la Ville travaille en ce sens, mais plusieurs secteurs ont encore besoin d'être fortement revalorisés pour en faire des milieux qui sauront retenir les familles.



Cadillac Fairview

Par ailleurs, l'augmentation de la densité dans certains secteurs ciblés tels que dans les secteurs TOD (*transit Oriented Development*), est en elle-même une autre stratégie réglementaire qui permet de diversifier l'offre et permet de créer des milieux de vie diversifiés et de qualité. En effet, lorsqu'un projet est plus important en termes de superficie de plancher ou de nombre d'unité, un développeur a davantage de flexibilité pour diversifier son offre et investir dans les espaces libres. Ainsi, nul besoin de surimposer une multitude d'exigences dans ces aires. De plus, les acheteurs libéreront les logements occupés auparavant, ce qui contribuera aussi à la diversité de l'offre sur le marché résidentiel.

Finalement, la stimulation du marché passe aussi par des mesures de soutien à la réalisation de projets pilotes innovants. Différents exemples de partenariats publics/privés pourraient inspirer la Ville, comme les trois projets mixtes de la *Chicago Housing Authority* qui jumèlent bibliothèques, ainsi que logements sociaux, abordables et logements réguliers au sein d'un même bâtiment. Ces projets positifs pour toute la communauté sont exemplaires, notamment par le fait que la mixité des fonctions permet de répondre à plusieurs besoins et non seulement à celui de se loger. L'innovation nécessite cependant une approche collaborative et incitative et non une approche pénalisante ou contraignante.

Recommandations 10 :

Profiter des futures révisions au Plan d'urbanisme pour faire les ajustements requis à la planification urbaine pour :

- i. **implanter de nouveaux services, parcs et améliorer l'attractivité de la Ville et la capacité de rétention des familles en général.**
- ii. **créer les conditions favorables à la construction et au maintien d'un meilleur inventaire de logements à Montréal.**

Recommandation 11 :

Améliorer la « boîte à outils » de l'habitation par de nouveaux programmes favorisant l'innovation et la mixité verticale (des usages et types d'habitations) dans les projets de logements sociaux et communautaires.

Conclusion

Rappelons finalement qu'il est essentiel de maintenir des conditions permettant le montage de projets immobiliers qui soient économiquement équilibrés et viables et de favoriser la viabilité des entreprises impliquées dans la réalisation de ces projets. En effet, la diversité de l'offre repose aussi sur la diversité des développeurs. Sans ces conditions favorables et une communauté entrepreneuriale dynamique, la construction de logements sera réduite radicalement. Ce qui n'aurait, au bout du compte aucun avantage pour aucun acteur du milieu, incluant la Ville et ses citoyens.

Le maintien de ces conditions implique, selon nous, la prise en compte des différentes recommandations présentées dans ce mémoire, et de ce fait, un sérieux examen des failles et faiblesses du règlement proposé. Nous réitérons qu'il est essentiel pour l'équilibre du marché :

- d'exempter les projets de pleins droits de l'application du règlement;
- de considérer l'effet cumulatif de toutes les nouvelles dispositions et ralentir le processus de mise en œuvre pour laisser le milieu s'adapter;
- d'assurer une meilleure équité et réduire le fardeau pour les futurs acquéreurs et locataires;



Cadillac
Fairview

- de confirmer formellement que les contributeurs pourront choisir la modalité de contribution qui leur convient;
- faciliter la construction en réduisant les délais d'approbation;
- de permettre une nouvelle répartition des densités « perdues » par les projets sociaux et abordables moins denses;
- d'assurer la réalisation des projets de logements sociaux et communautaires dans un délai raisonnable et d'encadrer la gestion de la période transitoire;
- de compenser les variations des coûts de construction associées au délai de conception des projets clefs en main;
- de ne pas s'ingérer dans les questions d'habitation à plus grande échelle;
- de profiter des futures révisions au Plan d'urbanisme pour faire les ajustements pour assurer la construction et le maintien d'un inventaire de logements suffisant;
- d'améliorer les programmes pour favoriser l'innovation et la mixité verticale.