



Mémoire
**Projet de règlement
pour la métropole mixte
de la Ville de Montréal**

10 Octobre 2019

WESTCLIFF

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
1 L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR LA HAUSSE DU PRIX DU LOGEMENT	4
1.1 L'AUGMENTATION DU PRIX DU LOGEMENT	4
1.2 LE FINANCEMENT D'UNE RESPONSABILITÉ QUÉBÉCOISE PAR UNE MINORITÉ DE LA POPULATION	5
2 L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR LES DISTORSIONS DU MARCHÉ	6
2.1 LE DÉPART DES MÉNAGES HORS DE LA VILLE DE MONTRÉAL	6
2.2 LE DÉPART DES DÉVELOPPEURS HORS DE LA VILLE DE MONTRÉAL	7
3 L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR LA PROSPÉRITÉ DE MONTRÉAL	8
3.1 LE BOOM IMMOBILIER LIÉ AUX TRAVAUX DU REM	8
3.2 AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS	9
CONCLUSION	10

INTRODUCTION

Gérances Westcliff Ltée, en tant qu'acteur immobilier important à Montréal reconnaît et appuie le principe de la ville mixte comme milieu accueillant où chacun peut avoir accès à un logement de qualité et à la mesure de ses moyens financiers.

Gérances Westcliff Ltée est une société privée de développement immobilier et d'investissements qui s'implique activement dans le développement de propriétés. Son portefeuille compte plus de 10 millions de pieds carrés d'espace locatif au Canada et aux Etats-Unis et environ 10 millions de pieds carrés de terrains pour de futurs développements. Les projets comprennent des centres régionaux et super-régionaux, des tours de bureaux, des bâtiments industriels, des condominiums et des appartements au Québec, en Ontario, en Nouvelle-Écosse, à Terre-Neuve, au Labrador et à Dallas, Texas.

Gérance Westcliff possède plusieurs propriétés à Montréal, dont voici la liste ci-dessous, et dont la localisation est présentée sur la carte à la suite :

- boul. Cordner & boul. Newman (lot 1 449 440, LaSalle);
- 1471-1487, rue Aylmer (lot 1 340 461, Montréal);
- Rue Aylmer (lot 1 340 558, Montréal);
- Rue St-Antoine O (lot 2 360 942, Montréal);
- 950, Square Victoria (lot 2 360 944, Montréal);
- Rue André Prévost (lots 5 255 611 et 5 255 612, île-des-Sœurs, Montréal);
- Rue Chemin de la Pointe sud (lot 3 694 791, île-des-Sœurs, Montréal);
- Rue Chemin de la Pointe sud (lot 5 173 533, île-des-Sœurs, Montréal);
- 7777 rue Decarie (lots 2 652 428, 2 652 429, 2 652 430 et 2 652 443, Montréal);
- 3055, boul. Côte-Vertu (lot 1 164 364, Montréal);
- 3105 boul. Côte-Vertu (lot 1 164 352, Montréal).

Gérances Westcliff Ltée salue la volonté de Montréal de viser à faire de la ville un milieu encore plus inclusif où chacun pourra vivre, travailler et s'épanouir. Ces efforts s'inscrivent sur le long terme.¹ De plus, ils s'appuient sur une démarche de recherche amplement documentée par des études de cas, des recherches de fond et une approche concertée avec les acteurs du milieu et ce depuis 2003.

Le projet de règlement pour une métropole mixte présente une étape supplémentaire dans cette démarche. Il a été présenté par la Ville de Montréal en juillet 2019 dans le but d'améliorer l'offre en matière de logement social et abordable. Concrètement, ce projet entend intégrer à tous les nouveaux projets résidentiels de cinq logements et plus 20% de logements sociaux et une part modulable de logements abordables (10% à 20%) et familiaux (10% à 15%). L'application du Règlement varie aussi en fonction des

¹ Ville de Montréal (2005). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Document final, 42 p. ; Ville de Montréal (2007). *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Avancement de sa mise en œuvre*. Document final, 42 p. ; Ville de Montréal (2015). *Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Présentation finale, 13 p.

zones géographiques. La ville de Montréal a été subdivisée en sept secteurs et en quatre régions, soit le centre-ville, les quartiers centraux, la périphérie et les extrémités.

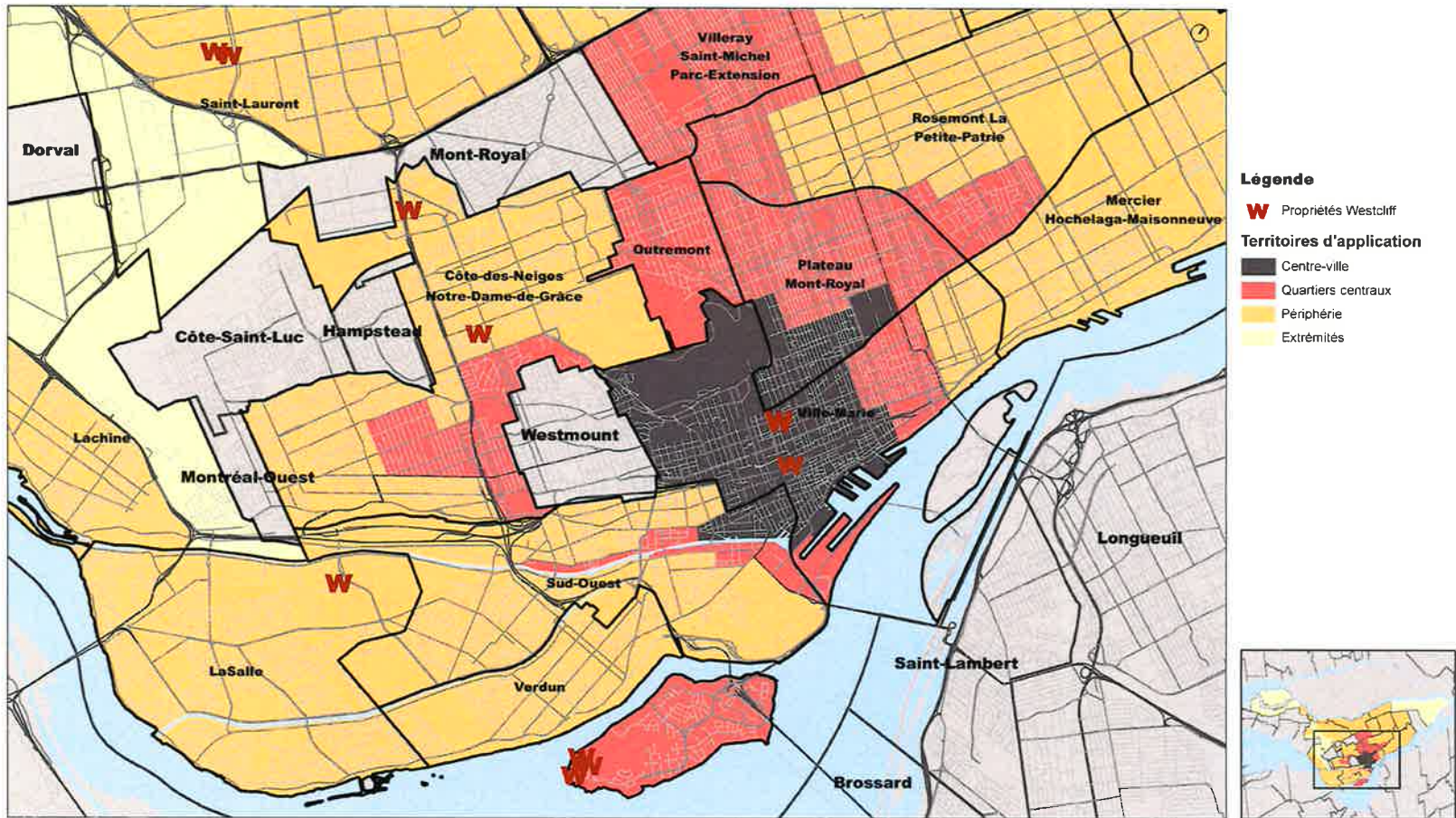
Ce règlement remplacera éventuellement la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée en 2005 et révisée en 2015. Le Règlement a été étudié par le Comité exécutif le 12 juin 2019 et l'Office de consultation publique de Montréal mène, depuis le 19 septembre 2019, une consultation publique à ce sujet.

Gérances Westcliff Ltée est d'accord sur le principe du règlement pour la métropole mixte. Cependant, le groupe pense que les mesures prévues pour son application ne permettront pas d'atteindre les objectifs ciblés en termes d'accès au logement social, abordable et familial.

Le présent mémoire identifie les principaux enjeux que soulève le règlement en termes :

- D'impact sur le prix du logement;
- D'impacts sur la distorsion du marché;
- D'impacts sur la prospérité de Montréal.

Il énonce également des pistes d'action possibles pour atténuer ces impacts et bonifier le règlement.



Légende

W Propriétés Westcliff

Territoires d'application

- Centre-ville
- Quartiers centraux
- Périphérie
- Extrémités

1:60 000
0 0.5 1 2 3 km

Territoires d'application du règlement et propriétés Westcliff
Règlement pour une métropole mixte

WESTCLIFF

1 L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR LA HAUSSE DU PRIX DU LOGEMENT

L'objectif du règlement pour une métropole mixte consiste à améliorer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux sur les plans quantitatif et qualitatif. Les modalités d'application prévues pour le règlement permettront-elles réellement d'atteindre cet objectif ?

1.1 L'AUGMENTATION DU PRIX DU LOGEMENT

Les études réalisées en vue de l'élaboration du projet de règlement et les tables de discussion tenues par la Ville de Montréal s'entendent sur le fait que la mise en œuvre du règlement fera augmenter le prix du logement, et ce même si le pourcentage d'augmentation prévu n'est pas consensuel.²

Le rapport de CIRANO,³ sur lequel s'appuie la Ville de Montréal dans le cadre de sa proposition de règlement, a évalué l'impact de l'application du règlement sur l'augmentation des prix du logement neuf à Montréal. En effet, les développeurs qui devront appliquer dès 2021 le règlement pour la métropole mixte reporteront sur les acheteurs de logements neufs les coûts associés à la cession de terrains ou de bâtiment, à la remise d'un montant équivalent ou à la combinaison de ces deux options.

Sans augmentation du prix du logement pour compenser les mesures prévues pour l'application du règlement, les développeurs pourraient décider de ne pas poursuivre une partie de leurs projets immobiliers. Cette décision se traduirait donc par une diminution de l'offre de logement à Montréal.

Selon CIRANO, une hausse de prix minimale de +2% est requise pour que les développeurs décident de bâtir le même nombre d'unités. Cette augmentation des prix pourrait même atteindre +6 % au centre-ville. Cette fourchette d'augmentation tient compte de l'application des frais de parcs et de la redevance du Réseau Express Métropolitain (REM) prévue dans les secteurs voisins des gares.

D'autres analyses ont proposé, sur la base de méthodologies différentes, une évaluation de l'accroissement des prix du logement neuf plus importante que celle proposée par CIRANO. Notamment, l'étude d'Altus, mandaté par l'Institut de Développement urbain du Québec, identifie que l'augmentation du prix du logement neuf pourrait connaître un accroissement de jusqu'à +16%, notamment au centre-ville.⁴

La majorité des études n'ont pas encore exploré l'impact de l'application du règlement sur l'augmentation du prix des logements existants. Cependant, par le jeu de l'offre et de la demande, il est très probable que le prix des logements existants augmentera également. L'évaluation de cette augmentation reste à définir.

² Labbé, J. (2019). Habitation : le règlement montréalais moins rigide que prévu, mais plus complexe. *Radio Canada*, 12 juin. En ligne : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1181408/reglement-metropole-mixte-20-20-20>, consulté le 2 octobre 2019.

³ Campbell, B., McGregor, J., Normard, R. Noubissie, G., Perron, B. (2019). *Impacts d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation*. CIRANO-Ville de Montréal, rapport final, Mai, 56 p.

⁴ Institut de Développement Urbain (2019). *Règlement sur l'inclusion : sans compensation, la rentabilité des projets immobiliers est en jeu*. En ligne : <https://www.idu.quebec/fr/blogue/reglement-sur-l-inclusion-sans-compensation-la-rentabilite-des-projets-immobiliers-est-en-jeu>, consulté le 2 octobre 2019.

1.2 LE FINANCEMENT D'UNE RESPONSABILITÉ QUÉBÉCOISE PAR UNE MINORITÉ DE LA POPULATION

Les modalités de financement actuellement prévues par le règlement pour la métropole mixte prévoient de faire reposer le financement du logement social, abordable et familial neuf sur un segment restreint de la population. En effet, l'accroissement du prix du logement neuf aura un impact sur les futurs acheteurs et locataires de logement neuf non admissibles au logement social, abordable et familial. Les futurs acheteurs et locataires de logement neuf paieront dans leur loyer ou leur hypothèque l'augmentation des prix du logement prévue par les différents rapports d'analyse.

Cette démarche apparaît comme peu équitable parce qu'elle exercera une forte pression financière sur une minorité de la population, les acheteurs et les locataires de logement neuf non admissibles au règlement. Par ailleurs, l'augmentation collatérale des prix du logement existant aura aussi un impact sur la capacité des futurs acheteurs à trouver un logement dans la Ville de Montréal. Or, l'augmentation des prix du logement existant ne contribuera en rien au financement du logement social, abordable et familial dans la mesure où, pour le moment, le règlement ne prévoit pas de prélever une partie des ressources à cet effet.

Le logement social, abordable et familial est une responsabilité partagée par tous les Québécois et les Canadiens. Le projet de règlement pour une métropole mixte réaffirme un principe fondamental.⁵ Le logement n'est pas un choix, il s'agit d'un besoin de base que tous les résidents devraient pouvoir satisfaire dignement en adéquation avec leurs moyens financiers, leurs préférences géographiques et la taille de leur ménage.

Pour cette raison, le financement du logement social, abordable et familial devrait reposer sur la base la plus large possible, et ce afin de diminuer l'effort effectué par chaque contribuable municipal. À cet effet, il existe plusieurs possibilités. Une partie des montants nécessaires au financement du logement social, abordable et familial pourrait être prélevée sur les droits de mutation. Une contribution minimale au Fonds d'inclusion pourrait aussi être instaurée, proportionnellement à chaque tranche de valeur foncière.

Gérances Westcliff Ltée s'interroge sur l'opérationnalisation des notions de logement abordable et de logement familial. Le Groupe comprend que l'objectif du règlement est d'accroître l'accès au logement social, abordable et familial. En fixant un prix ou un loyer plafond pour chaque type d'unité considérée pour le logement abordable, le projet de règlement propose une mesure restrictive. Celle-ci pourrait risquer d'exclure des ménages qui n'ont pas accès au logement social mais qui ne sont pas non plus capables de payer les prix plafonds établis dans le règlement. Dans une perspective inclusive, le profil des bénéficiaires du logement abordable pourrait être clarifié afin de permettre à chacun de choisir son logement en fonction des biens et services de la ville dont il souhaite bénéficier.

⁵ <https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/habitat3/>, consulté le 30 septembre 2019.

2 L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR LES DISTORSIONS DU MARCHÉ

L'augmentation du coût du logement incitera fortement les ménages non-bénéficiaires et les développeurs à migrer hors de la Ville de Montréal. Le règlement pourrait donc contribuer à accroître les distorsions du marché résidentiel dans la région métropolitaine de Montréal.

2.1 LE DÉPART DES MÉNAGES HORS DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Les ménages désireux d'investir dans l'immobilier neuf non-éligible au règlement sont ceux sur lesquels pèsera le coût de l'application du règlement. Dès l'application du règlement, ces ménages devront s'attendre à payer plus cher pour un logement équivalent dans la Ville de Montréal.

Cette tendance pourrait accentuer le départ des ménages vers les quartiers périurbains et les villes où les mesures relatives au logement social, abordable et familial sont moins contraignantes et font peser un moindre fardeau sur le prix de l'immobilier. Selon l'économiste Michel Poitevin, cette logique pourrait participer à l'étalement urbain tout en favorisant la ségrégation résidentielle et en décourageant la cohésion sociale dans la Ville de Montréal.⁶

Cette tendance pourrait aussi contrevenir aux objectifs d'attractivité démographique de la Ville de Montréal, que le règlement pour une métropole mixte entend accompagner.⁷ Depuis quelques années, la Ville de Montréal enregistre un taux de croissance démographique inférieur à celui de ses banlieues. Cette tendance pourrait être accentuée par l'application du règlement. De fait, l'étude de CIRANO prévoit un transfert potentiel d'unités d'habitation vers la banlieue.

Les distorsions du marché résidentiel métropolitain potentiellement liées à l'application du règlement pourraient donc contrevenir aux objectifs de durabilité urbaine promus à l'échelle métropolitaine. Notamment, ces tendances pourraient s'avérer contre-productives par rapport au *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*, lequel entend combattre le « *spatial mismatch* » (mauvais appariement spatial) entre les emplois faiblement rémunérés et l'offre de logements.

Le règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal ne peut agir sur la diversification de la structure d'emploi ou sur l'accès au transport en commun. En revanche, il pourrait accompagner les autres politiques mises en œuvre à l'échelle métropolitaine pour contribuer à diminuer la vulnérabilité des ménages. Par exemple, selon l'Institut de Développement Urbain, l'entente en habitation Canada-Québec

⁶ Poitevin, M. (2019). « La nouvelle stratégie de Montréal pour les logements sociaux : inéquitable, dit un chercheur ». *The Conversation*, Juin.

⁷ « Pour que le Montréal de demain réponde aux besoins de sa population, pour que ses familles y restent, que de nouvelles s'y installent et que chacun y trouve sa place, il faut changer la façon dont on développe l'offre en habitation. », in Ville de Montréal (2018). *Règlement pour une métropole mixte. Montréal, métropole de l'habitation. Résumé*. Document final, p.4.

pourrait permettre au gouvernement du Québec de soutenir un programme incitatif pour stimuler la mixité aux abords des grands axes de transport public, dans les aires TOD (*Transit-Oriented Development*).⁸

2.2 LE DÉPART DES DÉVELOPPEURS HORS DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Les distorsions du marché résidentiel créées par les choix des ménages pourraient aussi être accentuées par les décisions des développeurs immobiliers. Les villes liées de l'île de Montréal ou des proches banlieues (Laval, Couronne Nord, Couronne Sud) pourraient voir leurs parts de marché s'accroître au détriment de celles de la Ville de Montréal. Elles pourraient bénéficier des mesures d'évitement mises en place par les développeurs pour offrir des tarifs plus attractifs que ceux qu'ils seront contraints de pratiquer dans la Ville de Montréal dès l'entrée en vigueur du règlement.

Par ailleurs, cette dynamique pourrait aussi être amplifiée par la faiblesse des mesures compensatoires prévues par le règlement dans le cadre de l'accroissement du parc de logement social. La Ville de Montréal prévoit le versement d'une contrepartie financière lorsqu'un immeuble est cédé par un développeur au titre du logement social. Cependant, les analystes de l'immobilier mettent en évidence que les montant compensatoires prévus se situent en dessous des taux du marché (2019) dans la majorité des secteurs de la Ville de Montréal.⁹ Les écarts sont parfois significatifs. Ces mesures pourraient décourager les développeurs de continuer à investir dans la Ville de Montréal.

Une meilleure prise en compte des prix du marché et l'intégration d'un plan de mise à niveau du parc actuel de logement social pourrait contribuer à diminuer la pression placée sur les développeurs immobiliers dans la Ville de Montréal.

Enfin, les temps du développement résidentiel s'échelonnent sur de longues périodes. Les promoteurs qui ont acheté des terrains il y a plusieurs années pourraient se retrouver confrontés au changement des règles majeur qu'introduit le règlement pour la métropole mixte. Les terrains en leur possession, dans lesquels le zonage permettait jusqu'alors le développement de projets immobiliers, pourraient faire l'objet de l'application de mesures restrictives inédites. L'application de ce règlement pourraient donc avoir un impact important sur la rentabilité des projets. Elle pourrait aussi avoir un impact sur l'offre de logement en décourageant les développeurs d'investir dans la Ville de Montréal.

⁸ Boisclair, A., Bélanger, L., Côté, É. (2019). Où en est l'entente Canada-Québec en habitation ? *La Presse*, 29 juin. En ligne : <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/201906/28/01-5232037-ou-est-lentente-canada-quebec-en-habitation-.php>, consulté le 3 octobre 2019.

⁹ CAPREA Conseil Immobilier (2019). *Étude sur le prix des terrains multi-résidentiels dans la Ville de Montréal (2016-2019)*. Rapport final, 11 p.

3 L'IMPACT DU RÈGLEMENT SUR LA PROSPÉRITÉ DE MONTRÉAL

La conjoncture actuelle du marché de l'immobilier dans la région métropolitaine de Montréal est favorable. Les données de mises en chantier fournies par la SCHL témoignent du dynamisme du marché résidentiel.

Pour les raisons invoquées précédemment (distorsion du marché), Gérances Westcliff Ltée pense que les modalités de mise en application prévues par le règlement pour une métropole mixte pourraient constituer un frein à prospérité de Montréal. Or, étant donné que cette activité pourrait ralentir prochainement, la période actuelle serait plutôt propice à maximiser le développement dans la Ville de Montréal et ce afin d'augmenter l'offre générale de logement.

3.1 LE BOOM IMMOBILIER LIÉ AUX TRAVAUX DU REM

Le calendrier choisi pour la mise en œuvre du règlement pour une métropole mixte se superpose à celui des travaux du REM, lesquels soutiennent le boom immobilier actuel dans la région métropolitaine de Montréal. La coïncidence des calendriers pourrait s'avérer néfaste pour l'investissement immobilier dans la Ville de Montréal. Les développements construits dans son périmètre devront supporter les coûts associés au règlement en sus de l'application de la redevance de transport dans un périmètre de 1km à 500m autour des gares.

Les constructeurs et les acheteurs potentiels confrontés à une hausse globale du prix du logement en raison des conséquences directes ou indirectes de l'application du règlement pourraient donc se tourner de manière prioritaire vers des gares de transport en commun – et notamment de REM - qui desservent bien Montréal (Brossard, Ouest de l'île). Le marché de l'immobilier dans les banlieues s'en trouvera, en revanche, amplifié.

Ces choix pourraient priver la Ville de Montréal d'un nombre substantiel de mises en chantier qui ne pourront jamais être récupérées. De plus, cette situation pourrait freiner l'activité économique dans la Ville de Montréal. Dans une économie mondialisée qui repose sur les progrès technologiques, la majeure partie de l'activité d'innovation provient maintenant des villes. Si les villes limitent leur propre capacité à attirer les travailleurs compétents qui sont à l'origine d'idées et de produits novateurs, la croissance de la productivité et l'amélioration du niveau de vie global dans l'ensemble de l'économie s'en trouve aussi limitée. Or, comme l'indique la SCHL une croissance économique en perte de vitesse peut accroître la contraction de l'économie parce qu'en devant consacrer une part importante de leur revenu au remboursement de leur dette, les ménages réduisent forcément leurs dépenses.¹⁰

¹⁰ Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (2018). *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*. Rapport final, 238 p.

3.2 AUGMENTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS

De manière indirecte, ce ralentissement pourrait aussi contribuer à accroître le déficit de logements sociaux, abordables et familiaux constaté dans la Ville de Montréal. De fait, la SCHL met en évidence que les investisseurs qui achètent une propriété pour accroître leurs revenus en la louant ont peut-être joué un rôle essentiel dans l'augmentation de l'offre de logements neufs.¹¹ Par conséquent, la SCHL considère que des mesures restreignant l'intérêt des investisseurs à financer la construction d'habitations pourraient nuire à l'offre de logements à long terme.

Selon certains analystes, la réussite de la politique du logement social, abordable et familial mise en œuvre à Montréal au cours des dernières années a reposé sur « un marché du logement plus flexible avec des temps de réaction plus courts, régime qui a également favorisé la survie de petits entrepreneurs ». ¹² Ces analystes déplorent la complexité d'application qu'apporte le règlement sur la métropole mixte et redoutent que celle-ci ne nuise au dynamisme souple du marché résidentiel et de sa contribution au logement social, abordable et familial observé par le passé.

D'autre part, plusieurs rapports soulignent, sur la base d'une revue de littérature, que les paramètres du projet de règlement de Montréal sont parmi les plus restrictifs en Amérique du nord.¹³ Notamment, l'absence de mesures compensatoires à la mise en œuvre du règlement apparaît comme un puissant répulsif à l'investissement immobilier dans la Ville de Montréal.

Les données relatives au logement social et abordable montrent que la Ville de Montréal ainsi que la région métropolitaine font face à une saturation de l'offre existante.¹⁴ Freiner l'investissement pourrait entraver le renouvellement du parc de logements de Montréal, un processus qui, dans certains quartiers, joue un rôle décisif dans l'accroissement de la qualité du parc d'habitations disponibles.

Dans tous les cas, fixer des contraintes au marché immobilier risquerait de produire un effet inverse à celui attendu, c'est-à-dire entraver l'accroissement de l'offre de logement social, abordable et familial en qualité et en quantité dans la Ville de Montréal.

¹¹ Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (2018). *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*. Rapport final, p.5.

¹² Polèse, M. (2019) « Le risque de rendre le logement moins abordable ». La Presse, 26 septembre. En ligne : <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/201909/25/01-5242842-le-risque-de-rendre-le-logement-moins-abordable.php>, consulté le 3 octobre 2019.

¹³ Institut de développement urbain (2019). *Mémoire de l'institut de développement urbain du Québec. Au sujet du projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Mémoire présenté à l'office de Consultation publique de Montréal*. Sommaire exécutif et recommandations, 6 p.

¹⁴ Communauté Métropolitaine de Montréal (2019). *Pénurie de logements locatifs et ralentissement de la construction de logements sociaux et abordables. Perspective Grand Montréal*, Juin, 8 p.

CONCLUSION

Gérances Westcliff Ltée souhaite affirmer nouvellement son soutien au principe de mixité et à la démarche de développement du logement social, abordable et familial dans la Ville de Montréal. Cependant, le groupe estime que les modalités d'application prévues au règlement pour la métropole mixte risquent d'empêcher la Ville de Montréal d'accroître en qualité et en quantité le parc de logement destiné à cet effet.

Les modalités d'application du règlement pour la métropole mixte pourraient avoir trois impacts majeurs et contre-productifs par rapport au projet de la mixité sociale en ville. Elles pourraient conduire à :

- Une prise en charge du financement du logement social, abordable et familial par une minorité des contribuables, sur lesquels pèsera de manière inéquitable l'augmentation des prix du logement;
- Une migration des ménages et des développeurs vers les villes de banlieues et les territoires non-assujettis au règlement pour la métropole mixte;
- Un ralentissement de la prospérité montréalaise avec, comme corrélat une diminution de l'activité immobilière, et ce au détriment de l'accroissement du parc de logement en qualité et en quantité.

Le logement social, abordable et familial est une responsabilité partagée par tous les Québécois et les Canadiens. Tous les paliers gouvernementaux ont mené une réflexion sur cette question, comme en témoignent la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (2005) de la Ville de Montréal, le *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (2012) de la Communauté Métropolitaine de Montréal, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (2017) du Québec et la *Stratégie nationale sur le logement* (2017) du Canada.

En élargissant la base de prélèvement des fonds nécessaires au logement social, abordable et familial, la Ville de Montréal pourrait répartir le fardeau du financement sur les différents paliers de gouvernement et tous les contribuables plutôt que de le faire peser sur les seuls acheteurs et locataires de logements neufs. La Société Canadienne d'Habitation et du Logement (SCHL) a étudié des options de financement possibles qui permettraient à la Ville d'envisager des options créatives et diversifiées et d'intégrer le parc de logements existants et sa rénovation dans les stratégies d'offre en logement social, abordable et familial.¹⁵

La Ville de Montréal pourrait aussi adapter ses mesures à l'évolution de la conjoncture et du marché, et ce afin de ne pas décourager les acheteurs et les développeurs d'investir dans son territoire. L'accompagnement de la planification métropolitaine par le règlement apparaît comme un facteur-clé pour guider la croissance immobilière en cohérence avec les objectifs de densification et de durabilité (TOD).

En freinant l'investissement dans son périmètre, la Ville de Montréal risque de se priver des fruits de la croissance immobilière actuelle, alors que celle-ci pourrait être bénéfique à l'accroissement de l'offre de logement social, abordable et familial. À cet effet, étendre la revue de littérature des cas similaires à la Ville de Montréal pourrait permettre d'enrichir le projet de règlement sans nuire à la prospérité de la ville.

¹⁵ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pubsandreports/research-insights/2019/research-insight-innovative-financing-social-and-affordable-housing-canada-69453-fr.pdf?rev=ca6cd9c9-c46c-4742-8fce-be80b9b96e9d>, consulté le 2 octobre 2019.

L'opérationnalisation d'une mesure comme le projet de règlement pour la métropole mixte devrait s'effectuer avec prudence. En effet, les projets de développement sont planifiés sur plusieurs années. L'arrivée d'un règlement comme celui projeté par la Ville de Montréal pourrait avoir un impact important sur la rentabilité des projets.

Les projets de plein droit en cours de réalisation et de planification de Gérances Westcliff pourraient se trouver fortement affectés par l'application du règlement dans son état actuel. Il semble donc peu judicieux d'appliquer le règlement pour la métropole mixte sur des terrains que Gérances Westcliff possède depuis longtemps.



François Lapierre
Vice-président, Exploitation et Marketing
Vice-President, Operations and Marketing
514 499-8328 | flapierre@westcliff.ca

Gérances Westcliff Itée | Westcliff Management Ltd.
2600-600, boul. De Maisonneuve Ouest
Montréal (Québec) H3A 3J2

WESTCLIFF