

# Règlement de la Ville de Montréal pour une métropole mixte

Commentaires et recommandations de  
l'Association des professionnels de la construction  
et de l'habitation du Québec (APCHQ)  
à l'Office de consultation publique  
de Montréal (OCPM)

Octobre 2019



# Table des matières

Sommaire.....	1
Section 1 - Les règlements d'inclusion et la théorie économique : le paradoxe.....	2
Section 2 - Les lacunes du règlement d'inclusion proposé.....	4
2.1 Des effets indésirables contraires aux objectifs poursuivis.....	4
2.2 Pas de nouveaux engagements de fonds publics.....	5
2.3 On a fait fi de la dynamique métropolitaine.....	6
2.4 Absence de pérennité des logements abordables.....	6
2.5 Vers une augmentation de la concentration dans l'industrie.....	7
2.6 Des compensations bien en-deçà des valeurs marchandes.....	8
2.7 Des délais supplémentaires coûteux.....	11
2.8 On change les règles du jeu en cours de route.....	12
Section 3 – Le fruit n'est pas encore mûr.....	13
3.1 Le nouveau plan d'urbanisme n'a pas été déposé.....	13
3.2 Pas d'arrimage avec les autres programmes de la Ville.....	14
3.3 Les ententes avec la SHDM.....	16
3.4 Pas encore d'entente fédéral-provincial sur le logement.....	16
3.5 Les impacts sur le marché locatif passés sous silence.....	18
Section 4 – Nos recommandations.....	20
4.1 Prendre le temps de mieux faire les choses.....	20
4.2 Rechercher un effet au minimum neutre .....	20
4.3 Préserver l'abordabilité et prévenir la spéculation.....	20
4.4 Qualifier les acheteurs ou locataires.....	21
4.5 Établir la juste valeur des terrains.....	21
4.6 Soustraire les petits immeubles au volet social.....	22
4.7 Soustraire les projets de plein droit .....	22
4.8 Harmoniser les autres programmes avec le Règlement.....	22
4.9 Un effort financier plus équitable.....	23
4.10 Ajout d'un soutien à la rénovation .....	23
4.11 Un traitement accéléré des demandes .....	24
4.12 Assurer une application uniforme d'un arrondissement à l'autre .....	24
4.13 Rendre des comptes sur l'utilisation du Fonds de contribution.....	25
4.14 Réviser et évaluer le Règlement fréquemment.....	25

Section 5 – Autres considérations.....27

Annexe 1 – Principaux paramètres du Règlement.....28

Annexe 2 – Commentaires sur l'étude d'impact commandée par la Ville.....30

## Sommaire

La Ville de Montréal compte faire approuver prochainement un nouveau règlement d'inclusion de logements dans les projets de développement résidentiels : le Règlement pour une métropole mixte. Ce règlement augmentera significativement les exigences en matière de logements sociaux et abordables dans les immeubles neufs, en plus d'ajouter une exigence en ce qui concerne les logements destinés aux familles. Les principaux objectifs de la Ville sont d'augmenter la mixité sociale, de stimuler la production de logements sociaux et abordables et de garder les familles à Montréal.

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) et les quelque 18 000 membres entrepreneurs en construction qu'elle représente reconnaissent les besoins de Montréal en logement social et abordable. Nous endossons donc pleinement les principaux objectifs poursuivis par la Ville. Toutefois, l'APCHQ juge que le Règlement proposé n'est pas un bon moyen d'y arriver. Nous sommes préoccupés par certains aspects de ce nouveau règlement qui, sans incitatifs suffisants, risque plutôt de freiner le développement résidentiel et de faire augmenter les prix sur le marché immobilier résidentiel, ce qui est justement contraire aux objectifs poursuivis par la Ville.

Les prix des logements neufs et existants sont en forte hausse dans la métropole depuis quelques années. Faire payer plus cher les acheteurs d'une nouvelle propriété du marché privé ne fera qu'amplifier la détérioration de l'abordabilité des logements.

Aussi, il y a déjà une pénurie de logements à Montréal, tant pour l'achat que pour la location. Dans un tel contexte, il faudrait plutôt adopter des règlements qui stimuleraient la construction de nouveaux logements. Or, le Règlement proposé par la Ville de Montréal est plutôt de nature à décourager la construction de logements puisqu'elle pénalise les nouveaux projets résidentiels sur son territoire. Les plus petits projets seront particulièrement défavorisés. L'adoption du Règlement tel qu'il a été conçu ne fera donc qu'exacerber le manque de logements.

En dépit des lacunes que nous soulèverons dans ce document, l'APCHQ souhaite avant tout apporter des recommandations constructives en vue d'améliorer le Règlement proposé par la Ville et contribuer à l'atteinte des objectifs qu'il poursuit. Pour ce faire, nous insisterons sur la nécessité d'obtenir un effet au minimum neutre sur l'offre et les prix des logements neufs à Montréal. Nous soulignerons également un manque de cohésion avec les autres interventions de la Ville et des gouvernements supérieurs. Étant donné le besoin de corriger certains aspects du Règlement et de l'harmoniser avec d'autres politiques, nous sommes d'avis que son adoption devrait être différée.

## 1. Les règlements d'inclusion et la théorie économique : le paradoxe

Bien qu'un règlement d'inclusion résidentielle puisse sembler, a priori, la solution intuitive pour stimuler la construction de logements sociaux et abordables, la littérature économique à ce sujet est sans équivoque : c'est l'effet inverse qui sera obtenu. Soumises à une analyse des principes économiques fondamentaux que sont l'offre et la demande, des règles forçant les promoteurs à intégrer à leurs frais de tels logements conduiront inévitablement à un recul de la construction et à une hausse du prix des logements du marché libre.

Plusieurs auteurs<sup>1</sup> se sont intéressés aux effets prévisibles d'un règlement d'inclusion sur le marché du logement.

Leurs travaux, dont nous présentons ici uniquement les principales conclusions, ont démontré que dans une économie de marché, un **règlement d'inclusion correspond, au même titre qu'une taxe, une redevance de développement, une contribution sociale ou toute autre charge supplémentaire, à une augmentation des coûts de production qui a pour effet de contracter l'offre**. Ainsi, la conséquence inévitable sera **une diminution de la quantité produite** (ici des mises en chantier) **et une augmentation des prix des logements neufs**. Ironiquement, il s'agit précisément du résultat contraire à l'objectif habituellement poursuivi par une stratégie d'inclusion.

Par ailleurs, comme toute charge imposée aux promoteurs, il a été démontré **qu'une bonne partie de celle-ci est, au bout du compte, refilée aux consommateurs**, les promoteurs devant inévitablement vendre les logements non réglementés à des prix plus élevés afin de compenser la perte de rendement sur les unités réglementées.

Le promoteur peut absorber une partie de ces charges supplémentaires, mais de manière très limitée. D'une part, les promoteurs ont des obligations de rendement envers leurs investisseurs qui financent les projets, et ce rendement sur leur capital doit refléter adéquatement leur prise de risque. D'autre part, ces capitaux sont très mobiles. Ils sont en concurrence avec plusieurs autres options. Si le rendement anticipé d'un projet résidentiel dans une zone d'inclusion est moindre, les investisseurs choisiront le plus souvent de financer un projet dans une autre municipalité où il n'y a pas de règlement d'inclusion, de sorte qu'ils n'auront pas à accepter de baisse de rendement.

Le fait que ce sont les nouveaux acheteurs de propriétés neuves qui assument la majeure partie de la facture soulève également une question d'équité. **Le financement du logement social et**

---

<sup>1</sup> « The economics of inclusionary zoning reclaimed : how effective are price control? », Benjamin Powell et Edward Stringham, Florida State University Law Review, 2005. « The Irony of Inclusionary Zoning », Robert C. Ellickson, 1981. « Separating Fact from Fiction to design Inclusionary Housings Programs », Lisa A Sturtevant, Center for Housing Policy, 2016. « Inclusionary zoning : The Most Promising or Counterproductive of all Housing Policies », Bertolet et Durning, 2016.

**abordable ne devrait-il pas plutôt être supporté par l'ensemble des contribuables?** Certains auteurs<sup>2</sup> vont même jusqu'à affirmer qu'un règlement d'inclusion est une manière de produire des logements abordables sans dépenser de fonds publics. Mais les expériences passées ont démontré que sans financement public, ces logements ne sont tout simplement pas construits<sup>3</sup>.

Finalement, ces auteurs<sup>4</sup> ont relevé **qu'un règlement d'inclusion doit s'accompagner de mesures compensatoires ou incitatives<sup>5</sup> suffisantes pour le promoteur** afin de stimuler l'offre. La compensation doit être d'ampleur adéquate pour annuler les effets négatifs mentionnés ci-haut, à savoir la diminution de la quantité produite et la hausse de prix. Ainsi, **on recherche un effet neutre** sur la quantité de logements produits et sur le prix des logements non-réglés. Ou, mieux encore, selon l'objectif visé, l'ampleur des incitatifs aux promoteurs peut être suffisamment généreuse pour stimuler l'offre, de manière à accroître la quantité produite et faire diminuer les prix des logements.

En somme, sans compensations financières adéquates de la part des autorités publiques, un règlement d'inclusion n'atteindra pas ses objectifs. Au contraire, il aura un effet inflationniste sur le prix des logements du marché privé et fera fléchir l'offre de logements.

---

<sup>2</sup> « The economics of inclusionary zoning reclaimed : how effective are price control? », Benjamin Powell et Edward Stringham, Florida State University Law Review, 2005.

<sup>3</sup> « Can Inclusionary Zoning Help Address the Shortage of Affordable Housing in Toronto? », Julie Mah, CPRN Research Report, décembre 2009, page 34.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ceux-ci peuvent prendre une multitude de formes telles que l'aide financière directe, l'exemption de certains frais, la réduction du coût du permis, un congé temporaire de taxes foncières, diminution des exigences relatives aux stationnements, etc.

## 2. Les lacunes du règlement d'inclusion proposé

Les principaux paramètres du règlement proposé par la Ville, intitulé Règlement pour une métropole mixte (ci-après appelé le « Règlement ») sont décrits à l'encadré 1. Or, il faut souligner que ce Règlement comporte des lacunes, dont nous ferons la démonstration ci-dessous.

### 2.1 Des effets indésirables contraires aux objectifs poursuivis

La lacune la plus importante dans l'élaboration du Règlement de la Ville de Montréal est certainement l'absence de mesures visant à compenser adéquatement les frais supplémentaires ou les pertes de revenus des constructeurs, de manière à ce que l'effet sur les prix et la quantité produite soit, au minimum, neutre.

Tel qu'indiqué dans la littérature, obliger un promoteur privé à payer une contribution financière, céder un terrain ou un immeuble est équivalent à une taxe pour financer le logement social. Obliger un promoteur privé à vendre ou louer des logements plusieurs dizaines de milliers de dollars sous leur vraie valeur marchande entraîne une perte importante de rentabilité. Obliger un promoteur privé à construire des logements familiaux alors qu'il serait plus profitable de faire de plus petites unités représente également un manque à gagner. Sans compensations ou incitatifs, le constructeur devra nécessairement récupérer ces frais et ce manque à gagner en vendant ou louant plus cher l'ensemble de ses unités non réglementées.

Le premier impact du Règlement, comme prédit à la section I, et de l'aveu même de la Ville, sera une hausse du prix des logements neufs du marché libre. Cet effet inflationniste sur le prix des logements est pourtant contraire à l'objectif poursuivi par la Ville de favoriser l'abordabilité.

Le deuxième impact indésirable du Règlement, comme prédit encore une fois à la section 1, est la baisse probable des mises en chantier sur le territoire de la Ville de Montréal. Bien que les études d'impact de la Ville parlent d'un déplacement négligeable de l'activité de construction vers les banlieues, nous ne sommes pas du même avis. Ce point sera discuté plus loin à la sous-section 2.3, ainsi qu'à l'Annexe 1. Nous nous attendons à une diminution des mises en chantier de logements à Montréal, ce qui viendrait exacerber la rareté actuelle de logements. Encore ici, l'effet est contraire à l'objectif poursuivi de combattre la rareté de logements.

**LACUNE n° 1 : Le Règlement entraînera une hausse des prix et un recul des mises en chantier sur le marché privé s'il n'est pas accompagné de mesures financières incitatives aux constructeurs afin de neutraliser ces effets néfastes indésirables.**

Dans le Règlement proposé, pour le volet social, la Ville versera des compensations aux constructeurs seulement dans le cas où ce dernier a un terrain à céder permettant à la Ville de

réaliser un projet d'un minimum de 30 logements<sup>6</sup> ou encore de 50 logements comprenant un ascenseur<sup>7</sup>. Dans tous les autres cas, les constructeurs doivent payer une contribution financière et ne reçoivent rien en échange. Pour le volet abordable, la Ville ou les autres paliers de gouvernement ne donnent rien aux constructeurs en échange de l'inclusion de logements abordables, qui leur occasionne pourtant des pertes de rentabilité. Dans le cas de la réalisation des logements familiaux, les constructeurs pourraient, sous certaines conditions, recevoir une aide financière de la Ville dans le cadre de son programme Habitations urbaines pour familles. Toutefois, comme nous en discuterons plus loin, cette aide est insuffisante et les paramètres du programme sont à revoir.

En somme, il n'y a pratiquement pas de mesures compensatoires ou incitatives aux constructeurs qui accompagnent le Règlement afin d'obtenir un effet au minimum neutre sur les prix et les mises en chantier.

## 2.2 Pas de nouveaux engagements de fonds publics

Considérant que, tel que décrit à la section 1, ce sont en grande partie les nouveaux acheteurs et locataires qui devront supporter les frais supplémentaires et pertes de revenus occasionnés par le Règlement, ce sont par conséquent eux qui financeront les logements réglementés (sociaux et abordables). L'abordabilité des uns deviendra alors en quelque sorte l'inabordabilité des autres.

Ceci nous ramène par ailleurs à une question d'équité. Les acheteurs de propriétés neuves ne sont pas ceux qui ont causé la situation du manque de logements à Montréal, ni l'envolée des prix des dernières années. Ce ne sont pas eux non plus qui ont créé les besoins en matière de logements sociaux et abordables. Pourquoi alors leur faire supporter presque tout le fardeau de leur financement? Le logement social et abordable n'est-il pas une responsabilité qui incombe à l'ensemble de la société? L'ajout de logements sociaux et abordables devrait être financé par l'ensemble des contribuables, mais en dépit du Règlement proposé, un problème demeure : le sous-financement public du logement social et abordable à Montréal.

**LACUNE n° 2 : Le Règlement n'est pas accompagné par l'injection de nouveaux fonds publics, ce qui est équivalent à « refiler » la facture des nouveaux logements sociaux et abordables aux constructeurs et aux acheteurs de logements neufs, plutôt qu'à l'ensemble des contribuables.**

---

<sup>6</sup> Une telle exigence s'appliquerait aux projets résidentiels d'un minimum de 150 unités.

<sup>7</sup> Il s'agit de normes de superficies minimales établies par la Ville afin que le projet soit viable.

## 2.3 On a fait fi de la dynamique métropolitaine

La Ville a occulté, dans sa proposition de Règlement, le contexte métropolitain du marché de l'habitation dans lequel elle évolue. Le développement résidentiel à Montréal est en concurrence avec celui des autres municipalités de l'île, ainsi qu'avec toutes les banlieues faisant partie de la région métropolitaine montréalaise (Laval, la Rive-Nord, la Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges). La croissance démographique est déjà plus forte en banlieue qu'à Montréal<sup>8</sup> et le solde migratoire entre Montréal et ses zones périphériques est déjà largement négatif<sup>9</sup>.

Du point de vue des promoteurs, considérant ce qui a été dit plus tôt, nombre d'entre eux pourraient favoriser la réalisation de nouveaux projets immobiliers en dehors du territoire de la Ville de Montréal, jugeant que ceux-ci leur procureront un meilleur rendement sur leur investissement et qu'il sera beaucoup plus facile de se conformer aux exigences des autres municipalités.

Du point de vue du consommateur, si le Règlement est adopté, considérant ce qui a été dit à la section 2.1, l'écart de prix entre les logements à Montréal et les logements dans les autres secteurs de la région ne fera que s'agrandir. Ainsi, un certain nombre d'acheteurs vont substituer l'achat ou la location d'un logement à Montréal pour l'achat ou la location d'un logement en banlieue. En conséquence, cela stimulera la demande en banlieue et favorisera l'étalement urbain, soit un autre effet indésirable induit par le Règlement.

**LACUNE n° 3 : La perte de compétitivité des nouveaux projets sur le territoire de la Ville de Montréal favorisera le développement en banlieue et, donc, l'étalement urbain.**

## 2.4 Absence de pérennité des logements abordables

La Ville n'a prévu aucun critère de revenu ou autre permettant de qualifier les acheteurs ayant droit aux unités abordables<sup>10</sup>. **Toute personne pourra se procurer l'une des unités abordables** dont le prix sera limité à un plafond déterminé par la Ville. Ce plafond sera bien sûr inférieur au prix du marché, puisque c'est là le but poursuivi. L'écart se mesurera en dizaines de milliers de dollars.

---

<sup>8</sup> Selon l'ISQ, la croissance de la population, de 2008 à 2018, a été de 8,1 % à Montréal, de 9,7 % en Montérégie, de 12,1 % dans Lanaudière, de 12,5 % à Laval et de 13,5 % dans les Laurentides.

<sup>9</sup> Selon les données de migration interne de l'ISQ, sur la période de 10 ans allant de 2008-2009 à 2017-2018, le solde net de la région administrative de Montréal est de -19 763 avec les Laurentides, -36 372 avec Lanaudière, -53 700 avec Laval et -77 473 avec la Montérégie.

<sup>10</sup> Sauf pour les logements qui feraient l'objet d'une entente avec la SHDM dans le cadre du programme Accès Condo.

Là où le bât blesse, c'est que rien n'empêche ensuite un acheteur d'offrir le logement abordable en location, ou encore de le revendre dans un court délai au prix du marché et d'encaisser rapidement un profit (pour une prise de risque minime). Dans un marché comme celui de Montréal, où les prix grimpent rapidement et où la présence d'investisseurs et de spéculateurs se fait grandissante, il est certain que de tels scénarios vont survenir. Et, même si l'acheteur n'est pas un investisseur, il cherchera inévitablement à obtenir le prix du marché pour son unité au moment de la revente. Dans tous les cas, l'abordabilité ne sera qu'un phénomène bien éphémère qui n'aura bénéficié qu'à quelques individus ayant flairé une occasion de réaliser un profit. L'objectif poursuivi par la Ville ne sera donc aucunement atteint.

***LACUNE n° 4 : Il n'y a aucun mécanisme prévu par la Ville pour maintenir l'abordabilité des logements réalisés dans le cadre du volet abordable ni pour prévenir l'achat de ces unités par des investisseurs qui pourraient les offrir en location ou les remettre en vente au prix du marché.***

De la même façon, aucun critère n'est prévu pour s'assurer que les logements familiaux seront bel et bien occupés par des familles, ni de définition de ce que l'on entend par famille. Rien n'empêchera des ménages sans enfant d'acheter les logements plus grands (quitte à en modifier la configuration par la suite). Inversement, une famille pourrait très bien se loger dans une unité deux chambres, ce que le règlement ne considère pas.

***LACUNE n° 5 : Il n'y a aucun critère de qualification afin de s'assurer que les logements familiaux soient effectivement acquis ou loués par des familles.***

## 2.5 Vers une augmentation de la concentration dans l'industrie

Le Règlement proposé s'applique à des immeubles de 50 logements ou plus en ce qui a trait aux volets abordable et familial. Par contre, il est prévu que le volet social s'applique à tous les immeubles de plus de 450 m<sup>2</sup>, ce qui situe le seuil à environ cinq logements et plus.

Dans les faits, en raison des normes de superficies minimales établies par la Ville<sup>11</sup>, **les projets de moins de 150 logements n'auront même pas la possibilité de céder un terrain en échange**. Ils devront tous verser des contributions financières, ce que la Ville reconnaît d'ailleurs d'emblée.

Les petits projets ne bénéficient pas non plus de la possibilité de répartir la contribution financière sur un grand nombre d'unités, ce qui limiterait l'impact à la hausse sur le prix des logements du marché. Sans modifications au projet de Règlement, les plus petits projets immobiliers seront fortement pénalisés. Voilà une autre raison pour laquelle de petits promoteurs délaisseront le

---

<sup>11</sup> Les constructeurs doivent céder un terrain permettant à la Ville de réaliser un projet d'un minimum de 30 logements ou encore de 50 logements comprenant un ascenseur, sans quoi le projet est susceptible d'être non viable.

territoire de la Ville de Montréal au profit des autres villes périphériques où il n’y a pas de règlement d’inclusion.

Ainsi, il est probable que seuls les plus gros promoteurs auront les reins assez solides pour lancer des projets de développement à Montréal. Est-il souhaitable, du point de vue de la concurrence, d’évincer les petits joueurs pour concentrer le développement entre les mains de quelques gros promoteurs immobiliers uniquement, comme c’est le cas à Toronto depuis longtemps<sup>12</sup>?

L’application de l’exigence pour le volet social à partir d’immeubles de superficies aussi petites que 450 m<sup>2</sup> nous apparaît trop contraignante. Ce seuil devrait être significativement relevé.

**Lacune n° 6 : Les nouvelles exigences de la Ville diminueront la concurrence sur son territoire en évinçant de petits promoteurs et en concentrant les nouveaux développements résidentiels entre les mains des plus gros promoteurs.**

## 2.6 Des compensations bien en deçà des valeurs marchandes

La période de référence utilisée par la Ville de Montréal afin d’établir les paramètres du Règlement d’inclusion s’étend du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 au 4<sup>e</sup> trimestre de 2018. Or, ces paramètres, tant au chapitre des compensations offertes pour la cession d’un terrain que des seuils de prix et de loyers pour les logements abordables, sont d’ores et déjà très éloignés des valeurs du marché.

Premièrement, en ce qui a trait aux valeurs marchandes des terrains vacants, nous référons ici à une étude réalisée par *CAPREA conseil immobilier* portant sur une analyse fine de 78 ventes de terrains dédiés au développement multirésidentiel sur le territoire de la Ville de Montréal de 2016 à 2019. L’étude a permis de calculer les valeurs médianes des terrains selon les cinq secteurs de valeur établis par la Ville et de les comparer aux contreparties offertes par la Ville pour la cession d’un terrain vacant. Le sommaire des résultats, présenté au Tableau 1, laisse voir des écarts variant entre 5 % et 27 % selon les secteurs.

**Tableau 1**

**Valeur du marché des terrains multirésidentiels<sup>(1)</sup> vs contreparties offertes par la Ville pour des terrains vacants<sup>(2)</sup>**  
Tous les prix sont en mètres carrés

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Valeurs du marché	581,21 \$	635,06 \$	401,66 \$	380,35 \$	261,13 \$
Contreparties offertes	552 \$	463 \$	383 \$	287 \$	213 \$
Écart	29 \$	172 \$	19 \$	93 \$	48 \$
Écart en %	-5%	-27%	-5%	-25%	-18%

(1) Source : CAPREA, Étude sur le prix des terrains multirésidentiels, Étude spéciale réalisée pour l’IDU

(2) Source : Règlement pour une métropole mixte, Ville de Montréal

<sup>12</sup> Voir « Housing Economics », Georges Fallis, 1985.

Ainsi, le constructeur qui, dans le cadre du volet social du Règlement serait disposé à céder un terrain vacant à la Ville, recevra une compensation nettement inférieure à la véritable valeur de son terrain, lui causant ainsi une perte importante.

De la même façon, en ce qui a trait au volet abordable du Règlement, les seuils d'abordabilité fixés par la Ville, tant pour les logements à vendre qu'à louer, sont loin des prix et des loyers marchands actuellement pratiqués. La plupart des règlements d'inclusion que nous avons identifiés ailleurs dans le monde établissent les seuils d'abordabilité à 80 % ou 90 % des loyers marchands. Mais le Règlement de la Ville fixe, dans certains cas, des seuils aussi bas que 50 % des loyers actuellement pratiqués dans les immeubles locatifs récents.

Le Tableau 2 fait état des résultats d'une étude de marché réalisée par le Groupe Altus pour le compte de l'Institut de développement urbain du Québec (IDU)<sup>13</sup>, concernant les loyers moyens dans des immeubles locatifs neufs de 20 unités et plus sur le territoire de la Ville de Montréal en respectant les quatre secteurs définis dans le Règlement.

**Tableau 2**

**Loyers du marché dans les immeubles locatifs neufs<sup>(1)</sup> vs loyers plafonds des logements abordables<sup>(2)</sup>  
Selon la taille des logements et les territoires d'application du Règlement**

		Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Studio	Loyers du marché	1 222 \$	1 148 \$	949 \$	n/a
	Loyers plafonds	880 \$	880 \$	675 \$	585 \$
	Écart	342 \$	268 \$	274 \$	--
	Écart en %	-28%	-23%	-29%	--
1 chambre	Loyers du marché	1 541 \$	1 414 \$	1 192 \$	1 271 \$
	Loyers plafonds	1 040 \$	1 040 \$	810 \$	720 \$
	Écart	501 \$	374 \$	382 \$	551 \$
	Écart en %	-33%	-26%	-32%	-43%
2 chambres	Loyers du marché	2 152 \$	2 056 \$	1 527 \$	1 630 \$
	Loyers plafonds	1 440 \$	1 440 \$	990 \$	810 \$
	Écart	712 \$	616 \$	537 \$	820 \$
	Écart en %	-33%	-30%	-35%	-50%
3 chambres ou plus	Loyers du marché	3 088 \$	2 650 \$	1 995 \$	1 751 \$
	Loyers plafonds	2 000 \$	2 000 \$	1 170 \$	927 \$
	Écart	1 088 \$	650 \$	825 \$	824 \$
	Écart en %	-35%	-25%	-41%	-47%

(1) Source : Groupe Altus, Étude spéciale sur les *Paramètres de marché* réalisée pour l'IDU

(2) Source : Règlement pour une métropole mixte, Ville de Montréal

<sup>13</sup> Paramètres de marché, Mémoire Institut de développement urbain, Projet de règlement pour une métropole mixte, Groupe Altus, 15 août 2019.

**Plus les loyers plafonds sont éloignés des loyers du marché, plus le manque à gagner des constructeurs est important, et ils devront nécessairement augmenter d'autant les loyers des logements non réglementés.** Considérant que l'écart de loyer entre le neuf et l'existant est déjà considérable<sup>14</sup>, les logements locatifs neufs seront encore moins concurrentiels. Les propriétaires d'immeubles locatifs existants auront alors beau jeu pour augmenter leurs loyers. Encore ici, le Règlement crée un effet inflationniste sur les loyers des logements privés. Au bout du compte, se perdra-t-il plus de logements abordables qu'il ne s'en créera?

Finalement, en ce qui a trait aux prix plafonds fixés par le Règlement pour des logements destinés à la vente, l'écart est notable par rapport aux vraies valeurs marchandes. Selon la même étude du Groupe Altus (Tableau 3), les écarts atteignent parfois plus de 40 %.

**Tableau 3**

**Prix du marché des copropriétés neuves<sup>(1)</sup> vs prix plafonds des copropriétés abordables<sup>(2)</sup>  
Selon la taille des logements et les territoires d'application du Règlement**

		Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Studio	Prix du marché	254 000 \$	221 000 \$	175 000 \$	n/a
	Prix plafonds	225 000 \$	225 000 \$	200 000 \$	180 000 \$
	Écart	29 000 \$	-4 000 \$	-25 000 \$	--
	Écart en %	-11%	2%	14%	--
1 chambre	Prix du marché	370 000 \$	311 000 \$	251 000 \$	n/a
	Prix plafonds	280 000 \$	280 000 \$	250 000 \$	200 000 \$
	Écart	90 000 \$	31 000 \$	1 000 \$	--
	Écart en %	-24%	-10%	0%	--
2 chambres	Prix du marché	587 000 \$	570 000 \$	343 000 \$	222 000 \$
	Prix plafonds	325 000 \$	325 000 \$	280 000 \$	240 000 \$
	Écart	262 000 \$	245 000 \$	63 000 \$	-18 000 \$
	Écart en %	-45%	-43%	-18%	8%

(1) Source : Groupe Altus, Étude spéciale sur les *Paramètres de marché* réalisée pour l'IDU

(2) Source : Règlement pour une métropole mixte, Ville de Montréal

Ainsi, les copropriétés du marché privé devront être vendues plusieurs milliers de dollars plus cher afin de subventionner des logements abordables qui, considérant ce qui a été dit au point 2.4, ne le resteront pas bien longtemps.

<sup>14</sup> Par exemple, selon la dernière enquête (octobre 2018) sur le marché locatif de région de Montréal de la SCHL, les loyers moyens dans le secteur Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles (Extrémités) étaient de 721 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Dans le centre-ville, sur le Plateau Mont-Royal (Quartiers centraux) et dans Mercier (Périphérie) ce loyer était de 1 459 \$, 1 059 \$ et 712 \$ respectivement.

**LACUNE n° 7 : Les barèmes des prix prévus pour la cession de terrains, de même que pour les loyers et les prix des logements abordables, ne sont pas alignés sur les valeurs réelles du marché.**

D'autre part, la Ville a prévu une indexation automatique de 2 % par année de tous les montants suivants :

- la contrepartie financière pour les terrains cédés;
- les prix maximaux pour les logements abordables;
- les loyers maximaux pour les logements abordables;
- les contributions financières.

Cependant, ces montants risquent de s'éloigner encore davantage des valeurs marchandes au fil du temps en appliquant une telle indexation automatique. Si les valeurs des terrains, des loyers et des prix du marché augmentent de plus de 2 % par année, les constructeurs seront pénalisés. Dans un contexte où il y a un manque d'offre de logements et où les coûts de construction augmentent rapidement, c'est ce qui est susceptible d'arriver au cours des prochaines années, à l'instar de ce que l'on a déjà observé au cours des dernières années. Par exemple, entre les deux derniers rôles fonciers de l'agglomération de Montréal, la valeur des immeubles résidentiels a augmenté de 15 % sur trois ans. Rien n'indique que le rythme de croissance des valeurs sera plus tenu au cours des prochaines années.

Il aurait été plus juste que le processus d'indexation soit lié à des indices de prix du marché. De tels indices existent, comme nous en discuterons à la section 4.5.

**LACUNE n° 8 : Le mécanisme d'indexation à taux fixe de 2 % par année accentuera l'écart entre les valeurs au marché et les barèmes établis par la Ville.**

## 2.7 Des délais supplémentaires coûteux

Il y a des coûts, pour un promoteur, à détenir un terrain non développé. On parle ici de coûts directs de détention (ex. : paiement des taxes foncières), mais aussi du coût d'opportunité<sup>15</sup> d'immobiliser son capital. Ainsi, chaque mois qui passe sans que le promoteur ne puisse tirer des revenus de vente ou de location représente des coûts qu'il devra récupérer à la livraison de son immeuble.

Mais surtout, cela accroît les risques d'un projet. Les conditions d'offre et de demande du marché immobilier lui-même, les coûts de financement et les coûts de construction peuvent parfois

---

<sup>15</sup> Le coût d'opportunité (ou coût d'option) mesure la perte des biens auxquels on renonce en affectant les ressources disponibles à un usage donné. C'est le coût d'une chose estimée en matière d'opportunités non réalisées, ou encore la valeur de la meilleure autre option non réalisée.

changer rapidement. Plus le délai d'obtention d'un permis est long et compliqué, plus le risque associé au projet augmente. Et qui dit augmentation du risque, dit augmentation du rendement exigé par les investisseurs. Ceci se traduit par une hausse des coûts de financement du projet, ce qui contribue en retour à un accroissement des prix de vente ou de location des logements pour le consommateur. Cet effet inflationniste sur le prix des habitations s'ajoute à celui décrit au point 2.1.

D'autre part, **les délais d'approbation des projets sont souvent plus critiques pour les petits promoteurs** en ce sens que ceux-ci peuvent supporter moins longtemps les coûts d'un terrain non développé. Or, si le nouveau règlement entraîne effectivement des délais supplémentaires d'approbation des projets par la Ville, les petits promoteurs s'en trouvent encore ici pénalisés, ce qui renforce notre constat de la section 2.5.

***LACUNE n° 9 : Le nouveau règlement entraînera des délais supplémentaires d'approbation, ce qui accroît le risque des promoteurs quant aux coûts de construction et aux conditions du marché qui prévaudront au moment de la réalisation des projets.***

## **2.8 On change les règles du jeu en cours de route**

Les projets de développement immobilier de plein droit, c'est-à-dire ceux qui ne requièrent actuellement pas de modification réglementaire, seront également soumis au nouveau Règlement. Or, les promoteurs ayant acquis ces terrains à développer l'ont fait en payant ce qui dictait la juste valeur de ces terrains en fonction de leurs revenus potentiels, eux-mêmes tributaires du type de développement permis par le zonage et la réglementation en vigueur au moment de l'achat. Les nouvelles exigences de la Ville en matière de logements sociaux, abordables et familiaux viennent changer la donne en cours de route. Puisqu'elles induisent une diminution de la rentabilité des développements futurs qui peuvent être réalisés, les détenteurs de ces terrains à développer sont pénalisés par le nouveau Règlement, et ce, même s'il n'est pas encore en vigueur.

***LACUNE n° 10 : Les promoteurs ayant acheté des terrains en vue d'y développer des projets de plein droit subissent un préjudice.***

### **3. Le fruit n'est pas encore mûr**

En habitation, loger les personnes les plus vulnérables, répondre aux besoins diversifiés des ménages et maintenir l'abordabilité sont des problématiques très complexes pour toutes les sociétés. Elles ne concernent pas uniquement l'offre de logements, mais aussi la capacité de payer des ménages et le soutien de l'État. À notre avis, les politiques publiques en la matière doivent absolument examiner cette problématique de manière systémique et non de façon morcelée. Les différents programmes et outils de l'État doivent être coordonnés vers l'atteinte d'un même but.

Toutefois, les différentes actions de la Ville en matière de logement ne nous semblent pas, pour le moment, harmonisées. Nous croyons qu'il serait préférable que la Ville se donne le temps de revoir le Règlement d'inclusion ainsi que l'ensemble de ses programmes en habitation afin de créer un tout cohérent. Le nouveau Règlement ne nous semble pas non plus harmonisé avec les stratégies des autres paliers de gouvernement, d'où vient pourtant la part du lion des sommes disponibles pour financer plusieurs programmes et initiatives en matière de logements sociaux et abordables.

Ainsi, l'adoption du Règlement d'inclusion sous sa forme actuelle nous apparaît prématurée. Nous énoncerons dans cette section les raisons pour lesquelles nous croyons qu'il faut reporter l'adoption du Règlement dans sa mouture actuelle.

#### **3.1 Le nouveau plan d'urbanisme n'a pas été déposé**

Les exigences d'inclusion de la Ville ont des incidences majeures sur tous les propriétaires de terrains résidentiels à développer à Montréal. Celles-ci changent complètement la nature et la rentabilité des projets immobiliers qui seront autorisés et obligent tous les constructeurs à revoir entièrement la conception de leurs projets. Celles-ci amputent également la valeur de la majorité des terrains. Devant des impacts aussi majeurs, il aurait été grandement souhaitable que la Ville élabore en amont un nouveau plan d'urbanisme dans lequel elle définit les nouvelles orientations, les objectifs, les stratégies et les cibles en matière d'inclusion, afin que les propriétaires actuels sachent davantage à quoi s'attendre.

C'était aussi le souhait du gouvernement provincial, dans le projet de loi 122, qui, tout en conférant aux villes les pouvoirs d'assujettir la délivrance des permis de construction à des exigences d'inclusion, stipule « conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme »<sup>16</sup>.

Le nouveau plan d'urbanisme peut justement accompagner la mise en œuvre des objectifs d'inclusion en modifiant notamment les seuils de densité. Par exemple, a-t-on prévu augmenter les hauteurs permises des immeubles dans certains quartiers afin d'aider les constructeurs à rentabiliser l'intégration des logements sociaux, abordables et familiaux à leurs projets ?

---

<sup>16</sup> Paragraphe 145.30.1. du projet de loi 122.

Le dépôt et l'adoption du prochain plan d'urbanisme de la Ville étant prévus plus tard en 2020, nous croyons qu'il aurait été préférable d'attendre avant de faire adopter le Règlement d'inclusion. Non seulement cela limiterait les mauvaises surprises pour les propriétaires actuels, mais cela permettrait aussi de peaufiner le Règlement en fonction des autres éléments dont nous discuterons plus loin.

***RAISON n° 1 : L'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme définissant les orientations de la Ville en matière d'inclusion devrait être un préalable à l'adoption du Règlement.***

## **3.2 Pas d'arrimage avec les autres programmes de la Ville**

### **3.2.1 Programme AccèsLogis Montréal**

La Ville travaille actuellement sur une nouvelle mouture « bonifiée » du programme AccèsLogis Montréal qui viendra en aide financièrement à la réalisation de logements coopératifs et sans but lucratif. Or, dans le cadre du volet social du Règlement, les promoteurs qui souhaiteraient privilégier l'option de céder un projet clé en main à la Ville ne savent pas à ce moment-ci le montant de l'aide qui sera accordée pour la construction. Il s'agit d'un paramètre important pour les constructeurs dans la planification des projets de développement, mais qui demeure inconnu pour le moment.

### **3.2.2 Programme Habitations urbaines pour familles**

Le programme Habitations urbaines pour familles s'adresse aux promoteurs et a pour but de soutenir la construction de propriétés répondant aux besoins des familles qui désirent vivre en milieu urbain. Selon ce programme, une aide financière de 10 000 \$ ou de 12 500 \$ par logement familial<sup>17</sup>, selon le type de construction, est disponible, jusqu'à concurrence de 375 000 \$ par projet admissible. Pour être admissible à ce programme, le prix de vente du logement familial ne doit pas dépasser 400 000 \$, taxes incluses.

De l'autre côté, dans le Règlement, le prix plafond d'un logement familial abordable est de 450 000 \$ au centre-ville<sup>18</sup> et dans les quartiers centraux. Cela signifie que le constructeur qui respecte les critères d'abordabilité du Règlement en vendant une unité familiale à 450 000 \$ n'aura même pas droit à l'aide financière du programme Habitations urbaines pour familles. Il y a ici incongruité entre le seuil du Règlement et celui du programme. L'aide financière par logement devrait être actualisée en raison de la hausse marquée des coûts de construction au cours des dernières années. Même l'idée du plafond de 375 000 \$ par projet pourrait être revue.

---

<sup>17</sup> La Ville définit ici un logement familial comme étant un logement d'une superficie intérieure d'au moins 96 m<sup>2</sup> et comprenant au moins cinq pièces, dont au moins trois chambres à coucher fermées et dotées d'une fenêtre.

<sup>18</sup> Dans ce cas la superficie minimale est de 86m<sup>2</sup>.

Aussi, pourquoi un projet qui s’adresserait entièrement aux familles en matière de logements et d’espaces communs n’atteindrait pas les objectifs de la Ville?

Dans tous les cas, revoir préalablement à l’adoption du Règlement les paramètres du programme Habitations urbaines pour familles permettrait d’optimiser la mise en œuvre du volet familial du Règlement en fournissant un incitatif aux constructeurs. La révision de ce programme nécessite des discussions avec la Société d’habitation du Québec (SHQ) qui cofinance ce programme.

### 3.2.3 Programme Appui à l’acquisition résidentielle

Le programme Appui à l’acquisition résidentielle s’adresse aux acheteurs d’habitations neuves ou existantes sur l’ensemble du territoire de la Ville de Montréal. Pour une habitation neuve, le programme permet aux acheteurs d’obtenir un montant forfaitaire déterminé selon les types de ménages (voir Tableau 4).

**Tableau 4**

**Programme d'appui à l'acquisition résidentielle de la Ville de Montréal**  
**Aide financière octroyée pour l'achat d'une propriété neuve**

Clientèle	Prix d'achat admissible	Montant forfaitaire
<b>Accédants à la propriété</b>		
Ménages sans enfant (un seul acheteur)	225 000 \$	5 000 \$
Ménages sans enfant (plusieurs acheteurs)	280 000 \$	5 000 \$
Ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans	400 000 \$ (hors centre-ville)	10 000 \$
	450 000 \$ (centre-ville)	15 000 \$
<b>Acheteurs expérimentés</b>		
Ménages avec au moins un enfant de moins de 13 ans	400 000 \$ (hors centre-ville)	10 000 \$
	450 000 \$ (centre-ville)	15 000 \$

Source : Ville de Montréal

Cette grille n’est pas non plus harmonisée avec le Règlement proposé. Un ménage avec enfants qui souhaiterait acheter un logement familial de trois chambres dans l’un des quartiers centraux dont le seuil d’abordabilité est fixé à 450 000 \$ par le Règlement n’aurait droit à aucune aide dans le cadre du programme Appui à l’acquisition résidentielle puisque le prix admissible y est de 400 000 \$ hors centre-ville.

En fait, les prix actuels du marché, comme nous les avons relatés plus haut au Tableau 2, dépassent largement les prix admissibles du programme d’appui à l’acquisition résidentielle pour plusieurs combinaisons taille/secteur. Ainsi, ce programme mériterait d’être bonifié, tant au chapitre des prix admissibles que des montants forfaitaires pour l’achat d’une propriété neuve.

Mieux encore, la Ville pourrait avoir une grille plus avantageuse pour l’achat d’une propriété neuve que pour une propriété existante. En raison des coûts de construction qui augmentent et parce qu’elles sont assujetties à la taxe de vente, les propriétés neuves sont d’emblée plus chères que les propriétés existantes comparables. **Afin de stimuler la construction neuve, l’aide forfaitaire aux acheteurs pourrait être plus généreuse dans le cas des propriétés neuves.**

***RAISON n° 2 : La Ville devrait bonifier et harmoniser l'ensemble de ses programmes en matière d'habitation avant d'adopter son Règlement d'inclusion afin d'optimiser sa mise en œuvre.***

À la section 1, nous avons relevé que les recherches ont démontré que pour être efficace, un règlement d'inclusion doit s'accompagner de mesures compensatoires ou incitatives. C'est précisément ce dont on parle ici. **La Ville doit s'assurer que l'ensemble de ses programmes permettent de compenser les effets indésirables du Règlement, de façon à avoir, au bout du compte, un effet au minimum neutre sur les prix et le nombre de logements construits.**

### **3.3 Les ententes avec la SHDM**

Le nouveau Règlement prévoit des exigences réduites en matière de logements abordables lorsque le constructeur lie ses unités abordables à un programme facilitant l'accession à la propriété.

À notre connaissance, la seule formule applicable du genre est le programme Accès Condo de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Ce programme permet aux acheteurs d'accéder à la propriété avec une mise de fonds d'aussi peu que 1000 \$. Pour ce faire, la SHDM doit accréditer les projets abordables, ce qui implique notamment l'encadrement de la qualité de réalisation et l'encadrement du prix de vente à la suite d'une évaluation externe des prix du marché.

Avec le Règlement, la SHDM pourrait être appelée à accréditer seulement quelques logements par immeuble (aussi peu que cinq unités) dans une multitude de projets éparés. Nous doutons qu'il soit viable, à la fois pour les constructeurs et pour la SHDM, de fonctionner ainsi « à la pièce » étant donné tout le processus, les négociations et les frais<sup>19</sup> que le programme Accès Condo requiert. Les constructeurs se questionnent donc à savoir si la possibilité de voir les exigences en logements abordables réduites grâce à Accès Condo est une véritable option.

***RAISON n° 3 : Avant l'adoption du Règlement, il serait souhaitable que la Ville fournisse aux constructeurs une certaine forme d'engagement de la part de la SHDM indiquant que celle-ci traitera les demandes d'accréditation à Accès Condo pour un petit nombre d'unités.***

### **3.4 Pas encore d'entente fédéral-provincial sur le logement**

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, a lancé à l'automne 2017 la toute première Stratégie nationale sur le logement (SNL). Ce plan ambitieux, doté d'une enveloppe globale de 40

---

<sup>19</sup> La SHDM doit notamment enregistrer une hypothèque de deuxième rang sur chaque logement Accès Condo. Elle garantit également le rachat des logements non vendus à un prix préétabli avec le constructeur.

milliards de dollars à l'échelle du pays, a pour but d'assurer à tous les Canadiens un logement abordable qui répond à leurs besoins.

Dans le cadre de la SNL, le gouvernement fédéral a lancé une panoplie de programmes afin de créer de nouveaux logements sociaux et abordables, tels que l'Initiative fédérale de logements communautaires, le Fonds national de co-investissement pour le logement et l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs, pour ne nommer que ceux-là. Le gouvernement canadien a aussi des fonds à injecter dans des programmes administrés par les provinces, entre autres par l'entremise de l'Initiative canadienne de logements communautaires.

Or, à ce jour, tous les provinces et territoires du pays ont signé des ententes fédérales-provinciales sur le logement, à l'exception notable du Québec. Ces ententes précisent comment les contributions de la SCHL pourront être utilisées par les provinces. Au Québec, AccèsLogis est un des programmes que les fonds fédéraux pourraient financer. Ces ententes prévoient aussi les modalités de participation à un programme d'allocation logement destiné aux ménages avec des besoins impérieux.

À notre avis, l'adoption d'une telle entente fédérale-provinciale aurait dû être un préalable à l'adoption par la Ville d'un nouveau Règlement d'inclusion. La Ville pourrait ainsi harmoniser son Règlement avec les exigences de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui deviendrait un important bailleur de fonds.

Un exemple pour illustrer ceci réside dans le programme Fonds national de co-investissement pour le logement. Celui-ci offre des conditions de financement très avantageuses aux constructeurs de logements locatifs. On parle ici d'un prêt à faible intérêt fixe pour dix ans, et la possibilité d'amortir le prêt sur 50 ans. Pour être admissible, l'immeuble doit comporter au moins 30 % de logements abordables et répondre aux dernières normes en matière d'efficacité énergétique<sup>20</sup>. La SCHL évalue aussi les projets en fonction de l'accessibilité, de la proximité des transports en commun et de l'inclusion sociale.

La SCHL stipule clairement qu'elle priorisera les projets pour lesquels il y a des partenariats avec les gouvernements locaux, dont les villes. Or, est-ce dire qu'avec le nouveau Règlement, un promoteur qui souhaite réaliser, sur le territoire de la Ville de Montréal, un projet avec 30 % de logements abordables, et qui contribue de surcroît à la réduction des gaz à effet de serre, ne pourra bénéficier du programme de la SCHL car la Ville, ayant des exigences additionnelles, refusera d'ajuster ses autres exigences pour autoriser le projet? La Ville passerait alors à côté de belles occasions de financement de nouveaux logements abordables et écoénergétiques. Pourquoi ne pas avoir harmonisé les seuils d'abordabilité et les exigences en logements abordables avec ceux de la SCHL afin de bénéficier des sommes offertes par Ottawa? Par exemple, l'exigence harmonisée de la Ville pourrait être l'inclusion de 30 % de logements abordables dont

---

<sup>20</sup> Les projets doivent être conçus de manière à avoir une consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (GES) inférieures d'au moins 25 % aux exigences du *Code national de l'énergie* de 2015 ou du *Code national du bâtiment* de 2015.

5 % ou 10 %, selon les quartiers, doivent être des logements familiaux. Une autre occasion ratée serait, par exemple, en présence d'un projet 100 % familial.

Avec le Règlement actuellement proposé, il deviendra beaucoup plus avantageux, pour les constructeurs, de réaliser leurs projets de logements locatifs abordables hors de Montréal, afin de profiter du programme de la SCHL. Encore ici, le Règlement risque d'induire un déplacement de l'offre de logements locatifs abordables vers les municipalités limitrophes qui n'ont pas de Règlement.

***RAISON n° 4 : La signature de l'entente fédérale-provinciale sur le logement devrait être un préalable à l'adoption du Règlement, et la Ville devrait arrimer ses exigences à celles des autres paliers de gouvernement afin de maximiser les occasions de financement qui s'offrent à elle en matière de logements sociaux et abordables.***

### 3.5 Les impacts sur le marché locatif passés sous silence

Un peu plus de 63 % des ménages habitant la Ville de Montréal sont locataires<sup>21</sup> et bien sûr, les ménages les plus vulnérables, ceux qui ont le plus de besoins en matière de logements sociaux et abordables s'y trouvent. À preuve, 36,5 % des ménages locataires de la Ville de Montréal consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement<sup>22</sup>.

Pourtant, les études d'impact de la Ville passent pratiquement sous silence les effets du Règlement proposé sur le marché locatif. On fait seulement mention d'une étude externe, que la Ville n'a pas rendue disponible, qui estime des hausses de loyer entre 2,1 % et 3,2 %.

Le niveau des loyers dans les immeubles neufs, comme présenté à la section 2.6, est déjà très élevé par rapport aux loyers des immeubles locatifs existants<sup>23</sup>. Le nouveau Règlement accentuera cet écart, rendant les logements locatifs neufs encore plus inabordables en comparaison des logements locatifs dans des immeubles existants. Par ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que même avec les loyers plafonds décrétés par la Ville, les nouvelles unités locatives dites « abordables » seront plus chères que la grande majorité des logements existants<sup>24</sup>.

Dans un contexte de pénurie de logements locatifs<sup>25</sup>, la réponse du marché sera toute simple : les propriétaires de logements existants auront beau jeu pour augmenter davantage leurs loyers.

---

<sup>21</sup> Source : Statistique Canada, Profil du Recensement de 2016.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Pour ne donner que quelques exemples, selon l'étude de CAPREA citée à la section 2.6, les loyers moyens actuels des immeubles neufs en zone périphérique sont de 1 527 \$ par mois pour un logement de deux chambres à coucher, ce qui se compare avec des loyers moyens dans l'existant pour un logement de même taille de 751 \$ à Lachine, de 729 \$ dans Villeray, de 752 \$ dans Rosemont ou encore 784 \$ dans Ahuntsic, selon la SCHL.

<sup>24</sup> Dans l'exemple précédent, le loyer plafond d'un logement de deux chambres en zone périphérique est de 990 \$.

<sup>25</sup> Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 1,9 % en octobre 2018 dans la région métropolitaine de Montréal, selon la SCHL.

Encore ici, le Règlement risque de provoquer l'effet contraire à l'objectif poursuivi, c'est-à-dire créer des pressions à la hausse sur les loyers de l'ensemble du marché locatif privé.

Puisqu'il induira aussi probablement une contraction de la nouvelle offre, le nouveau Règlement pourrait, en fin de compte, entraîner la perte de plus de logements locatifs abordables dans l'existant qu'il ne s'en créera dans le neuf.

***RAISON n° 5: La Ville n'a pas démontré que le Règlement n'entraînera pas de hausses significatives des loyers sur l'ensemble du marché locatif et qu'il n'en résultera pas une perte nette d'unités abordables.***

## 4. Nos recommandations

### 4.1 Prendre le temps de mieux faire les choses

***RECOMMANDATION n° 1 : Reporter l'adoption du Règlement afin de prendre le temps d'en corriger certains aspects importants.***

L'APCHQ souhaite que la Ville retarde l'adoption de son Règlement en vue de l'améliorer. Ci-dessous, nos recommandations à cet effet.

### 4.2 Rechercher un effet au minimum neutre

***RECOMMANDATION n° 2 : Afin de contrer les effets négatifs indésirables du Règlement, la Ville devrait avoir recours à des compensations ou à des incitatifs suffisants pour atteindre un effet au minimum neutre sur le prix des logements du marché et ne pas freiner le développement résidentiel.***

Considérant ce qui a été dit aux sections 2.1 et 3.2, la Ville devrait envisager toutes combinaisons de mesures qui visent à : 1) verser des compensations financières suffisantes aux promoteurs afin de combler leurs pertes de rentabilité; 2) bonifier l'aide financière directe aux ménages ayant de la difficulté à se payer un logement convenable. Dans ce dernier cas, on s'assure du même coup d'aider les personnes et les familles qui en ont le plus besoin.

### 4.3 Préserver l'abordabilité et prévenir la spéculation

***RECOMMANDATION n° 3 : La Ville devrait implanter un mécanisme pour maintenir l'abordabilité à moyen et long termes des logements initialement construits comme « abordables ».***

Considérant ce qui a été dit à la section 2.4, la Ville doit trouver une façon de préserver l'accessibilité à moyen terme des logements abordables. Pour les logements locatifs, elle peut exiger le maintien des loyers à un certain pourcentage inférieur au niveau du marché pour une durée déterminée. Pour les logements en copropriété, la tâche est plus compliquée, mais pas impossible.

Par exemple, la SHDM avec son programme Accès Condo, et la SCHL avec son nouvel Incitatif à l'achat d'une première propriété arrivent à capter une partie de la plus-value du logement lors de sa revente. Elles le font en enregistrant une hypothèque de deuxième rang. Les acheteurs doivent alors souscrire à un programme, ce qui a tout de même l'avantage de permettre la sélection des ménages qui sont admissibles.

Rappelons que sans mécanisme pour préserver l'abordabilité des logements vendus, on ne fera que favoriser la spéculation.

#### 4.4 Qualifier les acheteurs ou locataires

**RECOMMANDATION n° 4 : La Ville devrait se doter d'un mécanisme pour s'assurer que les logements familiaux soient achetés ou loués par des ménages avec de jeunes enfants.**

Considérant ce qui a été dit à la section 2.4, les ménages ayant droit à un logement familial devraient être sélectionnés à l'aide de critères basés, par exemple, sur le type de ménage, le revenu familial et le nombre d'enfants d'âge mineur. La notion ne devrait pas être limitée aux seules unités de trois chambres.

#### 4.5 Établir la juste valeur des terrains

**RECOMMANDATION n° 5 : Afin de s'assurer que les compensations versées aux promoteurs pour la cession d'un terrain ou un immeuble soit juste, celle-ci devrait être basée sur une évaluation courante et indépendante de la juste valeur marchande.**

Considérant les éléments cités à la section 2.6, la seule façon pour les promoteurs d'obtenir une juste contrepartie de la Ville en échange d'une cession de terrain est de procéder à une évaluation par un tiers désigné. La Ville le fait déjà pour établir les frais de parc en mandatant un évaluateur agréé.

**RECOMMANDATION n° 6 : Les prix et les loyers plafonds du volet abordable doivent être revus.**

Comme présenté aux Tableaux 2 et 3, les prix et les loyers plafonds sont loin des valeurs du marché. L'écart va parfois jusqu'à 50 % et, dans certains cas, le prix plafond est même en dessous du prix revient des copropriétés. Dans les règlements d'inclusion dont nous avons connaissance ailleurs en Amérique du Nord, les prix et loyers abordables sont généralement fixés entre 80 % et 90 % des vraies valeurs marchandes.

**Il est capital pour les constructeurs que les prix et loyers plafonds soient revus, puisque plus l'écart avec les vraies valeurs du marché est grand, plus les prix et loyers des logements non réglementés devront être augmentés.** La demande n'étant pas inélastique, les acheteurs seront moins nombreux et les périodes d'écoulement seront plus longues. Cela peut même mettre la rentabilité de projets en péril, puisque le profit du constructeur repose exclusivement sur la vente ou la location de ces unités non réglementées.

**RECOMMANDATION n° 7 : L'indexation des prix et des loyers des logements abordables devrait être liée à des indices reconnus.**

Il est possible de lier l'indexation des loyers abordables aux loyers moyens obtenus dans l'Enquête locative annuelle de la SCHL. En ce qui a trait à l'indexation du prix des logements en copropriété abordable, le Groupe Altus fait une enquête trimestrielle sur les ventes de copropriétés neuves dans la région de Montréal. Sinon, Statistique Canada travaille actuellement sur l'établissement

d'un indice du prix des appartements en copropriété neufs dans les grands centres urbains, dont Montréal. Cet indice est pour le moment expérimental, mais il devrait officiellement voir le jour éventuellement.

#### 4.6 Soustraire les petits immeubles au volet social

**RECOMMANDATION n° 8 : Le seuil d'application du volet social du Règlement devrait être le même que pour les volets abordable et familial, c'est-à-dire de 50 logements et plus.**

En considérant ce qui a été discuté au paragraphe 2.5, nous proposons que la Ville exempte les plus petits immeubles aux exigences du volet social du Règlement. Dans ce cas, ce qui nous apparaît le plus simple serait de fixer le seuil auquel cette exigence s'applique au même niveau que celui des volets abordable et familial du Règlement, c'est-à-dire aux immeubles de 50 logements et plus.

#### 4.7 Soustraire les projets de plein droit

**RECOMMANDATION n° 9 : Sans compensation appropriée, le nouveau règlement ne devrait pas s'appliquer aux projets de plein droit, ni à ceux ayant déjà fait l'objet d'un accord de développement conclu avant le dépôt du Règlement.**

Considérant ce qui a été dit à la section 2.8, les constructeurs souhaitent que la Ville respecte **intégralement** toutes les ententes de développement survenues avec les constructeurs avant le dépôt du Règlement ainsi que le caractère de « plein droit » des projets qui ne requièrent pas de modification règlementaire et n'étaient pas assujettis à la stratégie d'inclusion actuelle.

#### 4.8 Harmoniser les autres programmes avec le Règlement

**RECOMMANDATION n° 10 : La Ville devrait mettre à jour ses autres programmes en habitation afin de faciliter la mise en œuvre du Règlement.**

Comme discuté à la section 3.2, certains programmes actuels de la Ville, notamment Accès Logis Montréal, Habitations urbaines pour familles et Appui à l'acquisition résidentielle, gagneraient à être bonifiés et tous les prix admissibles harmonisés en fonction du nouveau Règlement. Ces programmes sont justement de bons outils dont la Ville dispose afin que l'effet du Règlement sur les prix et les mises en chantier soit, au minimum, neutre.

Pour les immeubles locatifs, la Ville devrait aussi considérer harmoniser ses exigences avec certains programmes de la SCHL, en particulier avec celles du Fonds National de co-investissement pour le logement.

#### 4.9 Un effort financier plus équitable

**RECOMMANDATION n° 11 : La Ville devrait faire participer tous les propriétaires fonciers montréalais au financement du logement social et non pas uniquement les acheteurs de logements neufs.**

Tel que discuté à la section 2.2, le logement social est une responsabilité qui incombe à l'ensemble de la communauté et il est injuste de demander que l'effort financier repose exclusivement sur un seul petit groupe, dans ce cas-ci les acheteurs d'une propriété neuve. Il nous apparaît plus légitime de partager l'effort financier sur l'ensemble des ménages ou, à tout le moins, sur l'ensemble des ménages déjà propriétaires. À cet effet, la taxation sur la base des valeurs foncières est un mécanisme reconnu dont la Ville fait déjà usage pour financer les charges sociales communes.

En lieu et place des contributions financières exigées par le Règlement sur les nouveaux développements, la Ville pourrait, comme elle le fait déjà pour l'eau, la voirie et l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM), dédier une partie de la taxe foncière sur les immeubles résidentiels au logement social ou abordable. Ces revenus seraient exclusivement réservés aux initiatives en matière de logement et feraient l'objet d'une reddition de compte rigoureuse. Cela est également beaucoup plus transparent pour les contribuables qui sauraient précisément à quoi cette partie de leurs taxes foncières a servi.

Aussi, dans un contexte où la Ville réalise des surplus, celle-ci pourrait décider de consacrer annuellement une partie de ces surplus au logement social. D'ailleurs, ces surplus sont, dans une large mesure, attribuables à des revenus supplémentaires en droits de mutation immobilières et en revenus de licences et de permis découlant d'une activité immobilière plus importante que prévu au cours des dernières années. Pourquoi ne pas justement réinvestir une partie de ces sommes dans des initiatives immobilières destinées à augmenter la mixité et aider les personnes ayant de la difficulté à se loger convenablement? D'éventuelles contributions des autres paliers de gouvernement destinées à augmenter l'offre de logements pour les plus démunis pourraient aussi être versées dans ce fonds.

#### 4.10 Ajout d'un soutien à la rénovation

**RECOMMANDATION n° 12 : Considérer l'ajout de mesures d'aide à la rénovation afin de sauvegarder les logements sociaux et abordables existants.**

Tel que mentionné à la section 3.5, un peu plus de 63 % des ménages habitant la Ville de Montréal sont locataires. Ceci correspond à plus de 493 000 ménages. Pas moins de 8,7 % de ces locataires

habitent un logement ayant des besoins de réparations majeures<sup>26</sup>, ce qui représente près de 43 000 logements.

En ce qui a trait plus spécifiquement aux parcs de HLM gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), qui compte 20 810 logements dont l'âge moyen est de 41 ans, il souffrirait d'un indice de vétusté extrêmement élevé et aurait besoin d'investissements totalisant 1,2 milliard de dollars pour être remis en état<sup>27</sup>.

Il faut donc considérer que pendant que l'on exige d'un côté l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les immeubles neufs, il est possible, d'un autre côté, qu'il en disparaisse davantage parmi les logements existants si rien n'est fait pour les maintenir en bon état. En matière de logements abordables, il est probable qu'un dollar dépensé en rénovation soit plus bénéfique qu'un dollar investi en construction neuve, surtout en considérant que dans le neuf, le mieux que l'on puisse faire sont des logements de deux chambres avec des loyers plafonds qui débutent à 1 527 \$ par mois.

Nous invitons donc la Ville à revoir ses programmes de rénovation pour assurer le maintien d'un parc résidentiel de qualité et abordable.

#### **4.11 Un traitement accéléré des demandes**

***RECOMMANDATION n° 13 : La Ville devrait accélérer le traitement des demandes de permis et instaurer des guichets rapides auprès des autres intervenants tels que la SCHL, la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la SHDM, de manière à réduire les délais d'approbation, la complexité et le niveau de risque pour les promoteurs.***

Considérant ce qui a été dit au paragraphe 2.7, le fait que les délais d'obtention de permis soient déjà longs, et que le Règlement ajoute des intervenants et de la complexité, la Ville devrait prévoir des mesures afin de traiter en priorité les demandes de permis des projets d'inclusion, en particulier lorsque le constructeur choisit de livrer des logements clé en main dans le cadre du volet social.

#### **4.12 Assurer une application uniforme d'un arrondissement à l'autre**

***RECOMMANDATION n° 14 : La Ville devrait trouver un mécanisme afin de s'assurer que tous les arrondissements appliquent le règlement d'inclusion exactement de la même manière ou encore qu'un mécanisme de substitution puisse abaisser certains seuils pour faire place à des priorités locales.***

Selon les membres de l'APCHQ actifs sur le territoire de la Ville de Montréal, l'expérience de la stratégie d'inclusion actuelle de la Ville, qui date de 2005, a démontré que les arrondissements

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Journal de Montréal, 15 novembre 2018.

n'appliquent pas tous de la même façon le règlement, qui se veut incitatif plutôt qu'obligatoire. **Tout compte fait, ce sont les arrondissements qui octroient les permis de construction, et ceux-ci ajoutent parfois des exigences, des charges ou des contributions supplémentaires aux promoteurs.** Ces derniers n'ont guère d'autre choix que de négocier avec l'arrondissement, faute de quoi ils auront beaucoup de difficulté à obtenir leur permis. Or, il faut éviter ce genre de pratique. Par exemple, un arrondissement pourrait fortement valoriser la construction clé en main, tandis qu'un autre souhaiterait avoir des terrains; le choix ne serait plus celui du promoteur.

Bien que la Ville de Montréal mentionne son souhait que le Règlement soit administré par la Ville centre, il n'y a aucune assurance que certains arrondissements n'auront pas d'exigences supplémentaires. Sans cette assurance, le Règlement ne crée pas un cadre stable et prévisible pour les promoteurs.

Il faut aussi s'assurer que la Ville et ses arrondissements respectent les différentes options offertes dans le Règlement pour les volets social et abordable, c'est-à-dire qu'elles ne forcent pas la main des promoteurs vers une option ou une autre ou vers des ajouts représentant des priorités locales. Le règlement d'inclusion peut alors devenir un carcan pour tous, car il instaure des minimums; avec peu ou pas de substitution possible. Par conséquent, nous souhaitons que la Ville étudie la possibilité de faire preuve de plus de flexibilité dans l'application du Règlement dans certaines conditions particulières complexes, par exemple la conservation d'immeubles patrimoniaux. Aussi, concernant le volet social, pourquoi l'inclusion dans un projet ou la cession d'un terrain ne pourrait-elle pas concerner des espaces pour des fins sociales, communautaires ou culturelles (ex. des ateliers d'artistes)?

#### **4.13 Rendre des comptes sur l'utilisation du Fonds de contribution**

***RECOMMANDATION n° 15: La Ville devrait augmenter la transparence de la gouvernance du Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.***

Les sommes qui seront recueillies dans le Fonds de contribution devraient faire l'objet de règles strictes quant à leur usage. Non seulement la nature des investissements permis doit être clairement définie, mais aussi les dates auxquelles les sommes devront être engagées. Finalement, le Fonds doit être soumis à une reddition de compte rigoureuse.

#### **4.14 Réviser et évaluer le Règlement fréquemment**

***RECOMMANDATION n° 16 : La Ville devrait faire une évaluation complète et une révision des barèmes du Règlement après ses deux premières années de mise en application.***

Puisque les facteurs macroéconomiques peuvent changer rapidement, nous préconisons une réévaluation fréquente du Règlement et de tous ses barèmes. Les taux d'intérêt, le taux de

chômage, les coûts des matériaux, etc. sont des éléments susceptibles de modifier considérablement les conditions du marché du logement neuf dans la métropole. Une chute de la demande ou de l'offre est un scénario qui doit être envisagé et qui peut nécessiter une modulation de certains aspects du Règlement dans le temps.

## 5. Autres considérations

Nous remercions la Ville d'avoir organisé, durant l'élaboration du projet de Règlement, une Table des partenaires à laquelle des constructeurs et leurs associations, dont l'APCHQ, ont pu participer. La Ville s'est montrée ouverte, a partagé plusieurs informations, et a tenu compte de certains des commentaires formulés par notre industrie. Nous désirons grandement prolonger ces dialogues.

Ainsi, nous souhaitons que la Ville poursuive cette initiative et maintienne, de manière permanente, un comité de consultation avec les représentants de l'industrie de la construction. Un tel comité permettrait aux deux parties d'échanger sur leurs enjeux et problématiques respectives et permettrait surtout de rechercher des solutions communes constructives. L'ouverture des constructeurs face à des mesures que la Ville voudrait mettre de l'avant dans le futur n'en serait que plus grande.

## ANNEXE 1 – Principaux paramètres du Règlement

Le Règlement, dont l'entrée en vigueur est prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2021, s'appliquera à l'ensemble des arrondissements de la Ville de Montréal. Les modalités d'application différeront selon quatre territoires géographiques.

Le Règlement comportera trois volets d'inclusion, dont les principales exigences sont décrites ci-dessous. Les exclusions au Règlement ainsi que la méthode d'indexation complètent l'encadré.

### Volet social

- S'appliquera aux projets de 450 m<sup>2</sup> (soit l'équivalent d'environ cinq logements) et plus;
- L'inclusion de logements sociaux devra correspondre à 20 % de la superficie excédant 450 m<sup>2</sup>;
- En lieu et place des logements sociaux, le promoteur pourra choisir de céder un immeuble (terrain vacant ou projet clé en main) à la Ville, moyennant une compensation financière de la part de cette dernière; ou, le promoteur pourra choisir de verser une contribution (pénalité) financière au Fonds de contribution de la Ville;
- Les contributions (pénalités) financières à payer par le promoteur augmenteront avec la taille des projets, selon des paliers progressifs.

### Volet abordable

- S'appliquera aux projets de 50 unités et plus;
- Des prix de vente ou des loyers plafonds seront imposés pour chaque typologie de logement (studio, une chambre, deux chambres, trois chambres et plus), selon le secteur;
- La proportion d'unités dont le prix de vente ou le loyer sera plafonné variera entre 15 % et 20 %, selon le secteur;
- Un minimum de 5 % de ces unités abordables devra être des logements familiaux;
- En lieu et place des logements abordables, le promoteur pourra choisir de verser une contribution (pénalité) financière variant entre 7 500 \$ et 45 000 \$ par unité selon le type et le secteur.
- Les exigences en matière de logements abordables seront réduites de 5 % si des logements sont associés à des programmes d'aide à la mise de fonds, par exemple, une accréditation au programme Accès Condos de la SHDM.

### Volet familial

- Un logement familial est défini comme un logement comportant au moins trois chambres et une superficie brute de 96 m<sup>2</sup> (sauf au centre-ville où la superficie minimale est de 86 m<sup>2</sup>).
- Ce volet s'appliquera aux projets de 50 unités et plus.
- Un minimum de 5 % des unités devra être des logements familiaux abordables (déjà incluses dans le volet abordable).

- Un autre 10 % des unités (sauf au centre-ville où cette exigence est réduite à 5 %) devra être des logements familiaux au prix du marché.
- Il n'y a pas de contribution financière possible en lieu et place de l'inclusion des logements familiaux.

## Exclusions

Les projets résidentiels qui ne seront pas soumis au nouveau Règlement sont :

- les résidences étudiantes appartenant à une université, un CÉGEP, un organisme à but non lucratif, ou une coopérative;
- les projets visant exclusivement la réalisation de logements sociaux ou communautaires;
- les projets résidentiels visant la réalisation de logements locatifs abordables par un organisme à but non lucratif ou une coopérative et qui reçoit une aide financière aux fins de la construction de logements locatifs abordables par un gouvernement, une Ville ou une de leur mandataire;
- Les résidences pour personnes âgées et les résidences étudiantes privées.

## Indexation

À partir du moment de l'adoption du Règlement, les montants suivants seront indexés de 2 % au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année :

- le montant de la contrepartie financière pour les cessions de terrains;
- les prix de vente et les loyers maximaux des logements abordables;
- les montants des contributions financières.

## ANNEXE 2 – Commentaires sur l'étude d'impact commandée par la Ville

La principale étude d'impact sur laquelle la Ville s'appuie pour évaluer l'incidence de son Règlement est celle qu'elle a confiée au Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO)<sup>28</sup>. Cette étude visait spécifiquement à estimer les impacts sur l'offre d'unités d'habitation et la hausse des prix du marché. Les résultats obtenus démontrent qu'avec l'imposition du Règlement, les prix augmenteraient de 2 % à 4 % et que les mises en chantier ne baisseraient que de 2,3 %, d'où la conclusion d'un impact modeste.

L'efficacité de tout modèle réside dans la qualité des hypothèses qu'il pose. Nous soulevons deux réserves majeures à ce chapitre dans l'étude du CIRANO.

Premièrement, dans une étude d'impact économique, l'hypothèse que « *toutes choses soient égales par ailleurs* » est essentielle afin d'isoler l'effet du phénomène que l'on veut analyser. Or, l'étude du CIRANO n'évalue pas l'effet du Règlement en gardant constante la marge bénéficiaire des projets immobiliers. Selon les indications de la Ville, une marge bénéficiaire de 12 % a été utilisée pour les nouveaux projets. Toutefois, pour les projets de plus 50 unités, selon les paramètres fournis par la Ville, la marge bénéficiaire de l'échantillon de référence tournait autour de 15 %<sup>29</sup>. Advenant l'application du Règlement, les marges bénéficiaires des constructeurs ont toutes été ramenées au seuil de 12 %<sup>30</sup>. Autrement dit, on suppose que les constructeurs (avec l'accord tacite des institutions qui financent les projets) vont absorber d'emblée une perte de 3 % de rendement, et on calcule ensuite les impacts attendus sur les prix et les mises en chantier. Ceci invalide les résultats de l'étude. On ne peut présumer de la réaction du marché face à un changement aussi important des paramètres de développement, et les simulations deviennent alors théoriques.

Deuxièmement, l'étude s'intéresse aux impacts sur l'offre de marché alors que la demande est censée être fixe et inélastique<sup>31</sup>. Autrement dit, on suppose que la hausse de prix des logements du marché n'aura aucun impact sur la demande. Rien n'est plus inexact, en particulier pour les premiers acheteurs. Nous avons d'ailleurs fait, à l'automne 2018, une estimation du nombre de ménages locataires ayant les revenus nécessaires pour accéder à la propriété dans le Grand Montréal selon différents scénarios de prix<sup>32</sup>. Pour ce faire, nous avons utilisé des données fines sur les revenus des locataires et un taux d'effort maximal de 30 % du revenu brut. En faisant varier le prix d'achat d'une copropriété neuve, qui avait comme prix de départ 310 000 \$ (avec taxes),

<sup>28</sup> « Impact d'un projet de règlement sur le marché de l'habitation », CIRANO, mai 2019.

<sup>29</sup> Voir page 9 de l'étude.

<sup>30</sup> Dans un contexte où les risques de développer un projet augmentent avec les exigences du Règlement, l'hypothèse d'une marge bénéficiaire réduite ne trouve pas sa justification.

<sup>31</sup> Voir page 15 de l'étude.

<sup>32</sup> L'étude supposait une mise de fonds minimale de 5 % et tenait compte des taux d'intérêt, des taxes municipales, des frais de copropriété et des coûts des services publics.

l'analyse de sensibilité a permis d'estimer que pour chaque hausse de 1 000 \$ du prix des copropriétés dans le Grand Montréal, quelque 500 ménages locataires étaient disqualifiés, c'est-à-dire qu'ils n'avaient plus les revenus suffisants pour acheter. Si l'élasticité-prix de la demande d'habitation n'est pas nulle à l'échelle métropolitaine, forcément, elle ne l'est pas à l'échelle de la Ville de Montréal, puisqu'il existe davantage de substituts dans ce dernier cas. Rappelons qu'un écart de 4 % sur une copropriété de 400 000 \$ représente 16 000 \$, soit pratiquement le montant d'une mise de fonds. Ce sont donc plusieurs milliers de ménages qui pourraient ne plus avoir la possibilité d'accéder à la propriété.

En somme, principalement pour les deux raisons citées ci-haut, la validité des résultats de l'étude du CIRANO doit être mise en doute.