

Une métropole habitée et habitable

Mémoire de Prével

À l'occasion de la consultation publique
de l'Office de consultation publique de Montréal sur le

Projet de règlement visant à améliorer l'offre
en matière de logement social abordable et familial

Montréal, le 16 octobre 2019

À propos de Prével

Prével est une entreprise familiale québécoise spécialisée dans le développement immobilier résidentiel en milieu urbain. Verticalement intégrée, de la conception à l'habitation en passant par la construction, notre entreprise réalise principalement des projets mixtes de grande envergure dans les quartiers centraux de Montréal.

Prével a pour principe de développement la conception de milieux de vie uniques visant à créer un esprit de communauté. Partisane de l'accès à la propriété et de l'abordabilité, l'entreprise s'est aussi engagée dans la revitalisation de plusieurs quartiers, tout en y créant des environnements destinés à l'ensemble des Montréalais. Grâce à son travail de collaboration avec les acteurs clés, Prével a réalisé, entre autres, les projets Lowney, Loft Imperial, 21^e arrondissement et Union sur le parc.

La vision de Prével consiste à créer des milieux de vie ouverts et inclusifs, un esprit de communauté que traduit bien le slogan de l'entreprise : « Un plaisir à vivre ». En raison de ses actions, Prével contribue ainsi à la revitalisation de plusieurs quartiers montréalais, tout en étant un ardent défenseur du principe de mixité et un acteur important de l'inclusion de logements communautaires et abordables dans les projets privés.

Des chiffres probants

- Plus de 40 ans d'existence.
- Plus de 40 projets immobiliers.
- Quatre quartiers montréalais revitalisés.
- Plus de 11 000 unités résidentielles construites.
- Plus de 1 000 logements locatifs construits.
- 98 % de taux d'occupation moyens de nos locaux locatifs.
- 60-80 % de taux de référencement (référencement ami et *répété*).
- 95-98 % de taux de satisfaction de la clientèle.
- Plus de 100 employés.
- 6 M\$ de contribution au logement social – terrain cédé et projets clés en main.

Une métropole habitée et habitable

À titre de promoteur immobilier soucieux tant de la qualité de ses projets que de leur intégration dans un milieu de vie, Prével se fait un point d'honneur de contribuer à la prise de décisions éclairées au sein des différents paliers de gouvernement. Aussi, à la suite du dépôt, en juillet 2019, d'un projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial par la Ville de Montréal, Prével souhaite exprimer son opinion quant au texte qui fait l'objet d'une démarche auprès de l'Office de consultation publique de Montréal. Prével salue, à ce propos, la démarche de l'OCPM et souhaite que les différentes opinions qui seront présentées apportent l'occasion de bonifier un règlement dont les suites seront cruciales pour l'avenir d'une métropole que nous voulons habitée et habitable par et pour l'ensemble des Montréalais et qui favorise que le plus grand nombre possible de Montréalais puissent aspirer à la propriété.

Actif tant sur le marché de la vente que de la location d'unités d'habitation, Prével se distingue par son offre de résidences modulables qui permet de toucher tant des familles que des professionnels, tout en offrant une plus grande flexibilité aux premiers acheteurs. Cette approche, à échelle humaine, nous a permis de développer des relations étroites avec de nombreux acheteurs qui, au cours des différentes étapes de leur vie, peuvent ainsi acquérir une propriété dans l'un ou l'autre projet que nous réalisons, et ce, afin de se constituer un patrimoine et de demeurer sur l'île de Montréal. Notre approche repose donc sur une offre diversifiée avec, en son centre, de nombreuses unités d'habitation qui demeurent et demeureront abordables dans le marché montréalais.

Un environnement commun, une interprétation différente de la situation

D'entrée de jeu, Prével souhaite exprimer son adhésion aux principes de mixité qui figurent dans le projet de règlement. L'histoire de Prével est fortement associée au développement de quartiers mixtes. L'entreprise s'est fait un point d'honneur à mettre en œuvre les orientations de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* adoptée par la Ville en 2005, puis amendée en 2015. Avec plus de 40 ans d'histoire, notre entreprise familiale a été à même de constater les effets de cette stratégie aujourd'hui adoptée par les arrondissements de la Ville de Montréal et qui demeure régulièrement citée en exemple.

Dans le bulletin 39 de *l'Observatoire du Grand Montréal*, la Communauté métropolitaine de Montréal présente des données sur le faible taux d'occupation et le manque de logements pouvant convenir aux familles. Avec une proportion de logements locatifs non loués et disponibles à la location sous la barre des 2 %, il ne fait aucun doute que Montréal vit une situation particulière et que l'offre devra continuer d'augmenter si nous voulons que la métropole soit en mesure de recevoir les quelque 530 000 nouveaux résidents qui sont projetés dans le Grand Montréal d'ici 2031.

Déjà, l'industrie s'affaire à la tâche. En avril, la Société canadienne d'hypothèques et de logement publiait des données encourageantes, soit une augmentation de 100 % du total des mises en chantier d'habitations dans la grande région de Montréal. Il s'agit d'un sommet, inégalé depuis 2008, principalement provoqué par une croissance de la construction de nouveaux appartements en location. Pour Montréal, qui possède le plus grand parc locatif au Canada, il s'agit d'une excellente nouvelle et il ne faut pas freiner cet élan.

Cette réactivité du marché immobilier montréalais est le fruit d'un écosystème dans lequel il est envisageable de réaliser de grands projets, comme celui que nous menons avec le site à l'est du pont Jacques-Cartier, demeuré en friche depuis plusieurs décennies, mais aussi des projets de taille intermédiaire érigés sur des lots de superficie moindre. C'est grâce à un environnement d'affaires prévisible que le marché immobilier montréalais a évolué ces dernières années et qu'il n'est pas aujourd'hui alourdi par des frais de développement qui ne font qu'augmenter les coûts de construction, comme c'est le cas à Toronto.

Ces éléments ont eu pour effet de dynamiser le marché de l'habitation résidentielle en permettant à de plus petites entreprises d'entrer dans notre industrie. Il y a plus de 40 ans, Prével a profité de cette opportunité et d'autres promoteurs profitent également de cette facilité d'accès pour proposer et développer des projets partout sur le territoire de Montréal. La Stratégie d'inclusion avec laquelle nous avons appris à travailler afin de trouver des solutions *gagnant-gagnant* avec les arrondissements responsables de la délivrance des permis a, à ce jour, bien servi Montréal et les Montréalais. Ouvert à la nouveauté, Prével croit aussi au changement et cette consultation constitue pour nous l'occasion de proposer des améliorations significatives au projet de règlement, tout en mettant en lumière des zones d'ombre.

Comme un village gaulois, Montréal a réussi à éviter la flambée des prix qui a frappé et frappe toujours les grands centres comme Toronto et Vancouver. Ainsi, le prix médian des habitations de la région du Grand Montréal était en avril dernier de 406 332 \$, contre 836 425 \$ dans le Grand Toronto et 1,24 million de dollars dans le Grand Vancouver. Bien que le marché local de l'habitation connaisse une hausse des prix, Montréal ne peut se comparer au marché de Toronto et de Vancouver en raison, notamment, de l'absence de frais de développement et d'une croissance somme toute modérée et progressive de la demande en habitation. Ces facteurs ont permis aux forces du marché d'adapter rapidement l'offre. Ainsi, avec une offre diversifiée comprenant différents types de logements, dont des unités au cœur de l'île, Prével a facilité et facilite l'accès à la propriété en permettant à de futurs propriétaires d'accéder au marché immobilier par le biais de logements efficaces et optimisés tout en profitant de la plus-value de leur investissement pour effectuer leurs premiers pas dans le marché. Cette offre d'unités, qui s'approche souvent des unités dites « abordables », contribue à maintenir la compétitivité des quartiers de Montréal et, surtout, à maintenir une croissance plus modérée du marché immobilier. En matière d'habitation, Montréal n'a donc rien à voir avec Toronto et Vancouver.

Alors que le contexte montréalais a grandement besoin de l'agilité de développeurs comme Prével, nous sommes forcés de constater que le projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial risque de freiner l'élan en faveur de la construction résidentielle, notamment dans le marché locatif. La diminution du nombre d'unités sur le marché accélérera le rattrapage du marché montréalais avec une hausse rapide du prix des maisons alors que les constructeurs n'auront d'autre choix que d'intégrer, à même les modèles financiers, les coûts inhérents liés au règlement en examen. Nous saluons le travail effectué par la Ville pour rendre le règlement le moins coûteux possible, soit une hausse projetée de 4 % sur le coût d'un projet. Toutefois, bien qu'il s'agisse d'un pas dans la bonne direction, le fait demeure que tout surcoût touchant une nouvelle unité d'habitation va à l'encontre de l'objectif même du règlement qui est de garder la ville abordable. Si la Ville de Montréal cherche à garder l'habitation accessible pour tous, sa première préoccupation devrait être de faire un règlement à coût neutre pour le nouvel acheteur. L'habitation sociale est un

projet de société dont les coûts ne devraient en aucun cas être supportés uniquement par les acheteurs de condos neufs des 19 arrondissements de Montréal, mais les coûts devraient plutôt être la responsabilité de tous les paliers de pouvoirs publics.

Alors que nous souhaitons loger tous les Montréalais, que le taux d'inoccupation est plus bas que jamais et que plusieurs ménages se trouvent dans des situations précaires, Prével croit que la Ville de Montréal devrait augmenter les incitatifs pour accélérer la construction et produire davantage d'unités d'habitation plutôt que d'ajouter des contraintes financières et réglementaires qui auront, bien au contraire, un effet dissuasif tant sur le prix de ces unités que sur la quantité qui pourra être offerte.

Développer à Montréal : une réalité complexe

Avant d'explorer les effets possibles du règlement présenté, il nous semble important de mettre en lumière de nombreux facteurs qui ont contribué à la hausse du prix des unités d'habitation sur le territoire de la Ville de Montréal. Outre les coûts de construction qui sont, notamment, reliés à la demande de matériaux et aux besoins de main-d'œuvre, les promoteurs immobiliers doivent aujourd'hui composer avec une réalité locale de plus en plus exigeante. Ce « nouveau » rapport de forces est le fruit d'un plan d'urbanisme, de règlements locaux qui, au fil des années, ont augmenté les exigences à l'endroit des promoteurs. Cet environnement d'affaires a permis de développer des quartiers exceptionnels, mais il s'accompagne aussi d'une pression à la hausse sur les prix.

La compétitivité pour l'achat de terrain, les sommes importantes requises et le risque associé au développement immobilier obligent la plupart des développeurs à travailler avec des partenaires financiers. Les rendements nécessaires pour mitiger le risque et attirer des partenaires de qualité ne laissent pas beaucoup de flexibilité dans les montages financiers de nos projets. Considérant la mobilité du capital, nous nous devons d'offrir une performance financière comparable aux projets environnants pour attirer des partenaires en équité, mais également pour obtenir du financement bancaire. Dans ce contexte, un projet ne peut pas absorber la hausse des coûts et doit, pour ce faire, refléter toute augmentation de ces coûts dans le prix des unités qu'il met sur le marché et cela même s'il rivalise d'ingéniosité pour offrir des prix abordables.

Cette réalité financière est aussi mise à l'épreuve par les nombreuses exigences des responsables de la délivrance des permis, soit les arrondissements. Or, ces exigences sont aujourd'hui de plus en plus contraignantes et significatives lorsque vient le temps d'obtenir des autorisations pour des projets nécessitant des changements de zonage. Ainsi, il n'est pas rare que la contribution pour frais de parcs soit majorée, que des espaces destinés aux activités communautaires soient ajoutés ou que des œuvres d'arts publics soient financées à même nos projets privés qui sont développés à Montréal. Ces demandes viennent généralement bonifier un projet et contribuer à la revitalisation d'un quartier, mais elles constituent tout de même des charges supplémentaires qui sont bien souvent demandées à la pièce tout au long du processus et qui nuisent à la prévisibilité économique, augmentant ainsi le risque associé à la réalisation de projets immobiliers. Si celles-ci étaient accompagnées de gains pour le projet, comme davantage de densité, ce serait une situation *gagnante-gagnante*, annulant ainsi le surcoût. Mais avec le nouveau règlement, cet échange constructif risque d'être à sens unique, voire inexistant et ne

représenter qu'une exigence plancher, ouvrant la porte à une multitude de demandes toujours aussi imprévisibles pour les promoteurs et plus coûteuses pour les acheteurs de nos projets.

Les effets du règlement sur un équilibre fragile

À notre avis, les effets du règlement se traduisent par quatre conséquences non négligeables, compte tenu du fait que le marché de l'habitation repose sur un équilibre fragile auquel contribuent de nombreux partenaires.

Hausse généralisée du prix des unités d'habitation

L'imposition des mesures, telles qu'elles figurent dans le projet de règlement, aura pour effet d'augmenter les coûts des projets résidentiels, ce qui se traduira inévitablement par une augmentation des prix des nouvelles unités. Nous saluons l'effort de la Ville quant à la réduction des impacts à 4 %, mais 4 % d'une propriété moyenne de 300 000 \$ représente tout de même 12 000 \$, ce qui est non négligeable pour un premier acheteur, pour une famille ou pour un acheteur potentiel de la classe moyenne. De plus, étant donné l'augmentation des coûts de construction, du terrain et de la main-d'œuvre, l'impact du règlement ne sera que grandissant et l'indexation prévue de 2 % par année sera insuffisante pour suivre la cadence immobilière.

Cette réalité va à l'encontre de l'objectif même du règlement et nuira de plus en plus à l'abordabilité au fil du temps. Sans compter l'effet domino d'une telle hausse sur les unités dites abordables qui pourront se retrouver sur le marché de la revente. En effet, la présence sur le marché d'un nombre important d'unités d'habitation à un prix élevé aura inévitablement un effet à la hausse sur le prix des résidences existantes. Voyant des unités vendues à des prix plus élevés, les propriétaires actuels pourront, dans ce nouveau marché, exiger également des prix de vente plus élevés pour leur résidence. L'ensemble du marché connaîtra donc une pression à la hausse, ce qui ne pourra qu'accentuer les écarts entre les ménages déjà propriétaires et les ménages souhaitant accéder à la propriété, sans parler des ménages à faibles revenus.

Réduction de la construction de projets locatifs privés

Malgré une hausse importante du nombre de mises en chantier privées destinées au marché locatif, ces unités demeurent en nombre insuffisant. Les locataires ont de plus en plus de difficulté à se loger à faible coût. Bien que les unités nouvellement mises en location soient plus dispendieuses, les nouveaux résidents de ces unités libèrent d'autres unités plus abordables et enlèvent ainsi une pression de la demande sur l'offre. Il est donc essentiel que les mises en chantier locatives se poursuivent. Cependant, l'élasticité des prix est moins grande dans le locatif que pour les condos et donc les impacts du règlement seront plus grands sur les performances financières des projets.

De plus, la portion abordable et familiale du règlement est beaucoup plus néfaste sur la rentabilité des projets locatifs que la copropriété puisque les cibles plafonds sont beaucoup plus éloignées des réalités du marché. Le manque à gagner pour respecter les exigences du règlement est trop important pour être réparti sur le prix des autres unités et compromet donc la faisabilité de projets locatifs.

Compte tenu du marché locatif actuel, nous croyons que plusieurs promoteurs, dont Prével, seront forcés de réévaluer la rentabilité de ce type de projets. Par conséquent, la construction de projets locatifs privés pourrait s'en trouver diminuée, laissant principalement aux pouvoirs publics la responsabilité de relancer un marché locatif en déséquilibre.

Effritement de la compétitivité de Montréal au profit de l'étalement urbain et au détriment des familles

En s'appliquant exclusivement au territoire de la Ville de Montréal, le règlement fait fi de la compétition que se livrent les municipalités pour attirer promoteurs et résidents. Cette omission est d'autant plus importante que l'arrivée du Réseau express métropolitain facilitera les déplacements des usagers sur un territoire plus vaste qui comprend plusieurs dizaines de millions de pieds carrés pouvant faire l'objet d'un développement sans que les contraintes du règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial ne s'appliquent. La Ville de Montréal doit reconnaître que la présence d'une réglementation contraignante exigée exclusivement sur le territoire de la métropole aura pour effet de diminuer la compétitivité de la municipalité, et ce, au bénéfice des autres villes environnantes.

Alors que la Ville de Montréal souhaite accueillir davantage de familles et qu'elle les subventionne pour les encourager à s'installer sur son territoire, les municipalités des couronnes nord et sud rivalisent d'ingéniosité pour proposer des installations et des équipements destinés spécifiquement aux familles. La hausse des coûts liée au règlement aura un effet dissuasif sur ces familles qui se tourneront naturellement davantage vers les banlieues, augmentant ainsi le coût du trafic; un coût financier et environnemental.

Nous croyons donc que le projet, dans sa forme actuelle, isolera Montréal et ses 19 arrondissements, au bénéfice d'un développement qui se fera dorénavant aux limites de la ville et à l'extérieur du cadre réglementaire. Non seulement les villes défusionnées comme Westmount et Mont-Royal, mais aussi les banlieues nord et sud, ne contribueront pas au projet de société qu'est l'habitation pour tous mais, en plus, la hausse des coûts liée au règlement favorisera le solde migratoire en faveur des banlieues, amplifiant ainsi le phénomène de l'étalement urbain.

Réduction de la flexibilité accordée aux arrondissements

Avec ses 19 arrondissements, la Ville de Montréal demeure un territoire complexe où le développement doit se faire en fonction du besoin de chaque communauté, mais aussi des orientations des administrations locales. Prével tient à rappeler à ce sujet que le règlement proposé aura pour effet de créer un cadre réglementaire plancher, c'est-à-dire que les administrations locales auront le pouvoir, à l'occasion de la délivrance des permis, de revoir son application seulement avec des exigences à la hausse. Plutôt que de se donner de la flexibilité pour répondre aux besoins contextuels tels qu'une école, des locaux communautaires, des ateliers pour artistes ou la transformation de bâtiments patrimoniaux, le règlement induit une rigidité faisant en sorte que le promoteur n'aura d'autres choix que d'appliquer les demandes locales en sus des critères de logements sociaux et abordables.

De plus, il semble que la Ville centre pourrait avoir de la difficulté à limiter les ambitions des arrondissements qui pourraient souhaiter se doter d'un programme plus exigeant en matière de

logements sociaux. Ainsi, les projets seraient toujours soumis au bon vouloir des citoyens environnants. En effet, malgré le respect de la réglementation, les citoyens pourraient toujours exiger davantage, que ce soit en matière de logements sociaux ou autres, avec la menace d'un processus référendaire pour bloquer un projet.

Ce risque constitue, à notre avis, une situation difficile à gérer pour les promoteurs pour lesquels la prévisibilité est essentielle.

Recommandations

1. Inscrire la bonification du zonage dans le règlement

Pour ne pas freiner l'élan du marché montréalais et pour éviter de faire porter l'ensemble du fardeau du surcoût aux acheteurs de condos neufs, nous croyons que les projets immobiliers assujettis au projet de règlement doivent pouvoir profiter systématiquement d'une bonification de zonage. Alors que la Ville de Montréal souhaite lutter contre l'étalement urbain, la bonification du zonage, notamment par une densité accrue, permettra de maintenir la rentabilité des projets tout en y intégrant les logements sociaux, familiaux et abordables que l'administration souhaite. Cela permettra de réduire l'un des impacts négatifs anticipés. Cette solution prisée à travers le monde serait relativement simple à implanter alors que la Ville est à revoir son plan d'urbanisme. Avec une grille claire de densité supplémentaire lors de la réalisation de logements sociaux, il y aurait un incitatif réel à en réaliser de façon volontaire sans coût supplémentaire pour les propriétaires montréalais.

2. Adopter un cadre métropolitain en matière de mixité

Alors que la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et la Ville de Montréal souhaitent lutter contre l'étalement urbain, nous croyons que l'absence d'une vision et d'une stratégie d'habitation visant l'ensemble de la région métropolitaine se révèle un enjeu considérable dont les effets se feront sentir au détriment des quartiers centraux de l'île. Nous croyons donc que la Ville de Montréal doit mobiliser ses partenaires de la CMM afin de développer un cadre commun en matière de mixité de façon à éviter d'isoler Montréal, de favoriser l'étalement urbain et d'ostraciser les premiers acheteurs et les familles.

3. Accorder de la flexibilité aux arrondissements avec une approche à la carte

Dans sa forme actuelle, le règlement définit un cadre qui est, à notre avis, trop contraignant et qui desservira les spécificités locales des arrondissements, notamment ceux ayant des exigences patrimoniales. L'absence de flexibilité aura pour effet de favoriser l'ajout de demandes pour répondre aux réalités locales et d'engendrer une incertitude qui retardera des projets ou, pire, les rendra irréalisables. La présence de variables à la carte permettrait de préserver l'équilibre entre la qualité des projets et l'offre de logements, tout en offrant une meilleure prévisibilité en faisant connaître à l'avance les exigences et les orientations locales.

4. Revoir la carte des zones

Les zones définies dans le règlement font fi de la présence de moyens de transport en commun, tels que des stations de métro. Nous croyons que la carte des zones devrait être revue afin d'en tenir compte. Par exemple, notre projet à l'angle des rues Sainte-Catherine et De Lorimier se trouve à quelques centaines de mètres d'une station de métro et à quelques minutes du centre-ville. Pourtant, il est considéré comme étant en périphérie. Aussi, les budgets associés à de tels projets ne reflètent en aucun cas la réalité du marché.

5. Adopter une définition plus flexible des logements familiaux

La présence d'une superficie minimale et l'obligation d'avoir trois chambres ne semblent pas refléter les exigences des familles modernes, en plus de contribuer à la hausse du prix de ces unités. L'Ontario définit d'ailleurs les unités familiales comme celles de deux chambres à coucher ou plus. Prével croit qu'il est possible de concevoir des unités familiales qui répondent aux exigences des familles modernes en offrant des espaces communs de très grande qualité comme des gymnases pour tout-petits, des salles de jeux, des cuisines communautaires, etc., sans pour autant devoir répondre à des obligations technocratiques telles qu'une superficie minimale.

6. Donner des précisions sur l'utilisation des données des unités invendues

Bien que Prével offre des unités destinées aux familles, certaines unités pourraient demeurer invendues en dépit des efforts du promoteur. Les familles choisissent aujourd'hui un milieu de vie en se basant sur de nombreux facteurs qui ne relèvent pas de la responsabilité unique du promoteur, dont la présence d'écoles accessibles. Par conséquent, le promoteur devrait pouvoir disposer de ces unités avec une meilleure prévisibilité.

7. Revoir l'applicabilité et le suivi des mesures proposées avec une approche rigoureuse

Dans sa forme actuelle, l'absence d'un mécanisme d'indexation annuelle par une autorité indépendante provoquera une distorsion alors que la hausse est fixée par règlement sans tenir compte de l'évolution des prix du marché immobilier. Il est donc primordial que l'indexation annuelle soit représentative de la réalité de ce marché et non fixé arbitrairement.

De plus, nous sommes d'avis qu'une table de concertation permanente regroupant les décideurs et des experts, dont des représentants des développeurs et des promoteurs, permettrait de suivre le règlement dans son applicabilité et d'en mesurer les effets annuellement. Ce mécanisme de concertation viserait, en toute transparence, d'assurer un suivi rigoureux et un partage d'informations entre les principaux acteurs du développement immobilier résidentiel montréalais.

8. Revoir le règlement lié aux unités de logement abordable et familial

Bien que le nouveau règlement prévoit la construction d'unités abordables et familiales, il nous semble important de souligner que, dans les faits, ces unités ne sont véritablement abordables que pour le premier acheteur. Dans le marché montréalais, plusieurs de ces unités qui trouvent immédiatement preneur sont revendues rapidement par les premiers acheteurs qui peuvent alors en tirer un prix qui reflète davantage le marché. La Ville n'ayant pas été en mesure de

préciser si des mécanismes de contrôle existaient afin de maintenir l'abordabilité de ces unités, nous croyons que l'effet escompté sera de très courte durée en l'absence de véritables mesures de suivi. De plus, comme les acheteurs ne sont pas qualifiés pour être admissibles à l'achat de logements abordables ou familiaux, il nous semble que le règlement ne sert son objectif d'aucune façon.

9. Utiliser l'argent d'éventuelles ententes avec Québec et Ottawa pour financer un projet de société tel que le logement social

Enfin, il nous semble important que les contributions souhaitées du gouvernement du Québec et du gouvernement du Canada en matière d'habitation soient non seulement significatives, mais aussi qu'elles priorisent le logement social parmi leurs interventions gouvernementales. En plus des efforts de la métropole, ces deux paliers de gouvernements devraient s'investir dans un projet de société comme le logement social dont les effets directs et indirects sont multiples et ne se limitent pas aux responsabilités des promoteurs, des acheteurs de condos neufs et des instances municipales. La contribution des paliers supérieurs de gouvernement est essentielle. Ainsi, nous croyons que les ententes futures, avec Québec et Ottawa, devraient bonifier considérablement ce volet et agir en complémentarité, mais aussi de façon équitable, avec la contribution prévue dans le présent règlement.

Conclusion

Bien que Prével considère que les intentions de la Ville de Montréal sont louables, nous devons constater que, dans sa forme actuelle, le règlement à l'étude risque de provoquer des effets négatifs non négligeables qui vont à l'encontre même de l'objectif premier du règlement. La hausse du prix des unités d'habitation, la réduction du nombre de mises en chantier d'unités locatives par le secteur privé, l'isolement de Montréal, ainsi que la réduction de la flexibilité à *la carte* accordée aux arrondissements auront pour effet de briser l'élan d'un segment du marché de la construction résidentielle. Alors que le Tout-Montréal souhaite freiner l'étalement urbain, l'adoption d'un tel règlement aura plutôt pour effet de l'accélérer en encourageant les familles à choisir des résidences plus abordables à l'extérieur de l'île.

Tout en reconnaissant que la mixité sociale constitue un projet emballant, nous croyons que les promoteurs immobiliers et les acheteurs de condos neufs ne doivent pas être les seuls responsables d'un projet de société. En liant exclusivement ses politiques publiques en matière de développement urbain au développement privé, la Ville de Montréal augmente également ses risques alors que l'économie voit pointer les signes d'une possible récession. Il est donc important que la Ville de Montréal mette en œuvre une diversité de moyens complémentaires au règlement et que les leviers et les fonds actuellement disponibles soient également utilisés afin de servir cet idéal de mixité.

Montréal peut compter sur la présence de nombreux développeurs fortement attachés au Québec et à Montréal. Ces derniers mois, cet attachement a permis un dialogue constructif dont est issue l'idée des zones qui figurent dans le règlement. Nous saluons à cet égard l'ouverture de la Ville de Montréal pour cet ajout. Cependant, les problèmes d'applicabilité qui ont été soulevés par les différents groupes de travail demeurent. Prével croit donc que l'OCPM devrait demander à la Ville de Montréal d'apporter des changements significatifs au règlement actuel et, surtout, exiger que le nouveau règlement tienne compte de la contribution de tous les paliers de gouvernement. Alors que les bénéfices sociaux et économiques de l'amélioration des logements sont mutualisés, les coûts, eux, sont dirigés uniquement vers les promoteurs et surtout vers les futurs acheteurs de condos neufs des 19 arrondissements montréalais. Le règlement fait donc porter à un petit nombre de gens – des Montréalais ou futurs Montréalais qui souhaitent être propriétaires dans leur propre métropole – le lourd tribut d'un projet de société qui devrait, bien au contraire, être partagé plus équitablement.

En terminant, Prével remercie l'OCPM de lui offrir la possibilité d'exprimer sa vision et de contribuer à la réflexion sur une métropole que nous voulons habitée et habitable.