

## Mise à jour du Règlement pour une métropole mixte : une approche erronée qui va exacerber la crise du logement

Présenté par la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, le 10 novembre 2023

La Ville de Montréal tient aujourd'hui une assemblée pour discuter de sa proposition de mise à jour du Règlement pour une métropole mixte. La Chambre estime que les modifications proposées auront pour effet d'aggraver les conditions déjà mauvaises du marché de l'habitation, en partie à cause du Règlement lui-même.

### Un règlement mal conçu

En 2019, la Chambre a participé aux consultations qui ont entouré le dépôt par la Ville de Montréal de son projet de Règlement pour une métropole mixte (RMM). Nous avons alors émis des réserves en évoquant une préoccupation majeure : tel qu'il était conçu, le Règlement pour une métropole mixte aurait pour effet de réduire le nombre de mises en chantier et d'entraîner un déplacement de l'activité immobilière à l'extérieur de Montréal – des préoccupations auxquelles les recommandations de l'OCPM faisaient écho. Dans le cas des projets qui seraient maintenus, nous anticipions que ce règlement aurait pour effet d'alimenter l'inflation immobilière, entraînant un transfert du manque à gagner pour les promoteurs en lien avec les unités de logement abordable sur le prix des autres unités.

Malgré les mises en garde du milieu, le Règlement est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021.

### Des effets néfastes qui se sont malheureusement matérialisés

Depuis, Montréal a connu une chute historique du nombre de mises en chantier et de demandes de permis de construction. Le nombre de permis a chuté de 42 % au premier trimestre de 2023, en comparaison avec 2022<sup>1</sup>.

Le nombre de mises en chantier durant la première moitié de 2023 est le plus bas depuis 26 ans, représentant une baisse de 58 % par rapport à la même période en 2022<sup>2</sup>. Qui plus est, les délais d'émission de permis à la Ville de Montréal et dans ses arrondissements sont en hausse marquée : ils ont augmenté de 34 % entre 2018 et 2023<sup>3</sup>.

La situation est d'autant plus grave que ces baisses sont beaucoup plus importantes que dans d'autres villes du pays – qui ont elles aussi traversé la pandémie, où les promoteurs sont confrontés à la même inflation sur leurs coûts de financement et où les acheteurs doivent composer avec les mêmes taux hypothécaires élevés<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Source : données ouvertes de la Ville de Montréal.

<sup>2</sup> Le Devoir, *Les mises en chantier connaissent un creux historique à Montréal*, <https://www.ledevoir.com/economie/799471/mises-chantier-creux-historique-montreal>. (page consultée le 5 novembre 2023)

<sup>3</sup> La Presse, *La longue attente pour un permis*, <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2023-11-02/construction/la-longue-attente-pour-un-permis.php#:~:text=Des%20projets%20de%20r%C3%A9novation%20sont,depuis%20le%20d%C3%A9but%20de%202023>. (page consultée le 6 novembre 2023)

<sup>4</sup> Société canadienne de l'habitation et de logement, *Rapport sur l'offre de logements – octobre 2023*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-de-logements#:~:text=Faits%20saisissants%20du%20Rapport%20sur,de%20logement%20et%20la%20RMR>. (page consultée le 5 novembre 2023)

Avec une croissance de l'offre nettement insuffisante, le taux d'inoccupation est évidemment en chute libre, atteignant 2,3 %<sup>5</sup> en 2022 sur l'île de Montréal, en dessous du taux d'équilibre de 3 %. Dans certains quartiers, les taux se situent en deçà de 1 %<sup>6</sup>. En parallèle, les loyers des logements locatifs augmentent de manière importante, soit de 5,2 % pour l'ensemble des logements sur l'île de Montréal. Des hausses encore plus fortes, de l'ordre de 10 %, sont prévues pour l'année en cours<sup>7</sup>.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que rien ne laisse présager un renversement de tendance à court terme – il faut compter plusieurs années entre la décision pour un promoteur d'aller de l'avant et la livraison d'unités d'habitation. Les baisses de demandes de permis et de mises en chantier observées aujourd'hui ne se feront pleinement sentir que dans quelque temps.

## **Un impact *microscopique* sur la construction de logement social**

Le bilan dévoilé par la Ville le 30 octobre dernier révèle qu'un seul projet de logement social, représentant 86 appartements, est allé de l'avant depuis l'entrée en vigueur du Règlement. C'est un véritable constat d'échec.

Le Règlement pour une métropole mixte n'a pas résorbé la pénurie de logements sociaux et abordables. Pire encore, nous estimons que ce règlement a contribué à affaiblir le développement résidentiel et qu'il a, par le fait même, aggravé la pénurie de logements sur le territoire. Le Règlement, comme nous l'avions décrié, impose des coûts additionnels aux constructeurs et aux promoteurs, et cette hausse des coûts de construction des logements est ensuite passée aux acheteurs. De plus, il alourdit le fardeau administratif et devient ainsi un désincitatif à la construction de logements de tous types.

L'administration actuelle doit prendre acte que le Règlement pour une métropole mixte ne fonctionne pas. Il agit comme une taxe à la construction de logements, alimentant du même coup l'inflation immobilière, sans avoir d'impact notable pour résorber la pénurie de logements sociaux ou abordables.

## **Les modifications proposées n'amélioreront pas la situation**

La Ville propose trois modifications au règlement :

- une définition de logement social et abordable plus englobante permettant, selon la Ville, de reconnaître les nouvelles options de financement qui se sont ajoutées depuis la mise en place du Règlement;
- la mise à jour des sommes versées aux promoteurs pour les terrains destinés aux logements sociaux qui, selon la Ville, refléteront mieux la nouvelle réalité de marché, bien qu'elle souhaite les maintenir en deçà de la valeur marchande;
- une augmentation des pénalités imposées aux développeurs immobiliers pour les projets qui ne comportent pas de volet de logement social dès 2024.

Ces propositions de modification, surtout les deuxième et troisième, amplifieront le problème conceptuel du Règlement. Elles augmentent la taxe au développement de projets résidentiels et ont un effet négatif sur l'offre de logements, alors que celle-ci est déjà en chute libre. La Ville devrait plutôt retirer ces mesures contraignantes pour le développement de l'habitation et réfléchir à des solutions pour faciliter la construction d'unités résidentielles plutôt que d'ajouter de nouvelles embûches. En ce sens, la Chambre est catégoriquement opposée à la hausse des taxes imposées aux promoteurs immobiliers.

<sup>5</sup> Le Devoir, Logements en pénurie, <https://www.ledevoir.com/opinion/chroniques/794743/logements-en-penurie#:~:text=%C2%AB%20La%20variation%20du%20loyer%20moyen,m%C3%AAmes%20%C2%BB%2C%20ajoute%20le%20apport>. (page consultée le 6 novembre 2023)

<sup>6</sup> Journal Métro, Crise du logement: où se situe votre quartier?, <https://journalmetro.com/local/2992243/crise-du-logement-ou-se-situe-votre-quartier/>. (page consultée le 7 novembre)

<sup>7</sup> Radio-Canada, Une augmentation de 10 % du prix des loyers à prévoir cette année à Montréal, <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023>. (page consultée le 6 novembre 2023)

## La solution passe par une augmentation de l'offre de TOUS les types de logements

L'ampleur du défi et les résultats décevants du bilan du Règlement indiquent qu'un changement d'approche est nécessaire. Le milieu des affaires est déjà mobilisé pour trouver des solutions constructives qui permettront de stimuler la construction résidentielle à Montréal et favoriser l'abordabilité. Le milieu des affaires reconnaît l'urgence de s'attaquer à la pénurie de logements, tout particulièrement celle des logements sociaux et abordables. Nous ne sommes pas les seuls à le dire.

Dans son rapport d'étape<sup>8</sup>, le comité-conseil Chantier Montréal abordable a analysé le continuum de l'abordabilité et proposé une série d'actions adaptées aux besoins de chaque quintile de la population. Le rapport met de l'avant un principe essentiel : une offre insuffisante de logements génère inévitablement des hausses de prix dans le marché résidentiel. Accélérer la construction de tous les types de logements pour les ménages dans tous les quintiles de revenus aura un effet positif sur l'abordabilité. Parmi ses recommandations, le comité insiste sur l'importance d'accélérer le rythme des mises en chantier en agissant sur les processus d'approbation, le cadre réglementaire et la fiscalité. Notons également que nous sommes toujours en attente du plan d'action qui sera produit par le Chantier Montréal abordable, qui pourra sans doute orienter l'action de la Ville en ce sens.

Il s'agit également de l'approche que la Chambre préconise dans son étude « *Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins en habitation* »<sup>9</sup>. La Chambre y propose des solutions afin d'atteindre un rythme de construction nécessaire pour permettre au marché de retrouver un point d'équilibre. Parmi les solutions, la Chambre propose de fixer des seuils minimaux de densité pour les aires TOD et stratégiques. La Chambre demande également que les municipalités s'engagent à accompagner les promoteurs pour accélérer le développement de projets, par exemple à travers l'instauration de délais maximums pour des réponses reliées à des projets immobiliers.

Nous avons salué la création de la Cellule facilitatrice et celle du GALOPH. Mais il faut s'engager davantage dans cette direction. Nous demandons à la Ville d'appliquer les recommandations de l'étude « *Bâtir plus, plus vite et mieux* » évoquée plus tôt. Il faut créer un environnement d'affaires favorable à l'investissement. Il faut maximiser le potentiel de développement des grands terrains disponibles, notamment le secteur Bridge-Bonaventure qui pourrait accueillir des milliers de nouveaux résidents dans une zone TOD aux portes de notre centre-ville. La Ville doit aussi s'engager davantage dans la densification des zones TOD et trouver des façons de financer les infrastructures municipales nécessaires pour accueillir ces projets immobiliers.

Mais il faut plus. Nous avons besoin d'un virage systémique, faute de quoi la situation va continuer de se détériorer.

### Recommandations de la Chambre

La détérioration de la situation du marché immobilier a amené les gouvernements provincial et fédéral à adopter des mesures importantes – congé de TPS pour les nouveaux projets d'immeubles locatifs; investissement supplémentaire de 1,8 milliard de dollars sur cinq ans afin de construire 8 000 logements abordables, incluant 500 logements pour les personnes en situation d'itinérance; entente entre le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec concernant le Fonds pour accélérer la construction de logements, avec une contribution de 900 millions de dollars du gouvernement du Canada.

Ces annonces sont très positives et devraient guider l'approche de la Ville. Montréal doit profiter au maximum de ces mesures en matière de logements. Ainsi, elle pourrait enfin stimuler la construction de logements sociaux sur ses propres actifs fonciers, comme par exemple le développement de l'îlot Voyageur.

<sup>8</sup> Ville de Montréal, Chantier Montréal abordable – Rapport d'étape du comité-conseil, (Page consultée le 5 novembre 2023), <https://montreal.ca/articles/chantier-montreal-abordable-pour-des-logements-cout-accessible-34118>.

<sup>9</sup> Chambre de commerce du Montréal métropolitain, *Bâtir plus, plus vite et mieux : Pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation*, <https://www.ccm.ca/fr/publications/etude/batir-plus-plus-vite-et-mieux-pour-une-strategie-de-densification-intelligente-du-grand-montreal/>. (page consultée le 8 novembre 2023)

En ce qui a trait au Règlement pour une métropole mixte, la Chambre demande à la Ville de :

1. **Suspendre l'application du Règlement**, le temps de trouver une solution bien calibrée qui s'appuie sur les fonds rendus disponibles par les gouvernements du Canada et du Québec. Surtout, ne pas augmenter la taxe pour logement social imposée aux promoteurs immobiliers;
2. Accompagner les promoteurs immobiliers afin **d'accélérer radicalement l'approbation des projets résidentiels**;
3. Mettre en œuvre une stratégie d'habitation soutenue par des mesures d'urbanisme, d'accession à la propriété et d'allègement administratif, afin **d'améliorer les conditions favorisant les nouvelles mises en chantier**;
4. Enfin, **accélérer le développement de zones prioritaires**<sup>10</sup> :
  - Concentrer les ressources autour du développement de cinq zones prioritaires, soit les secteurs Bridge-Bonaventure, Namur-Hippodrome, Lachine-Est et Louvain-Est, ainsi que l'Est de Montréal;
  - Étudier l'opportunité de mettre en place un fonds d'investissement tripartite pour financer des infrastructures publiques favorisant la densification et l'augmentation du nombre de logements.

---

<sup>10</sup> Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Budget 2024 de Montréal : le temps est venu d'accroître l'efficacité des services et de se recentrer sur ses domaines de compétence, <https://www.ccm.ca/fr/medias/fiscalite-et-economie/recommandations-prebudgetaires-municipales-2023-2024/#:~:text=Montr%C3%A9al%2C%20le%2025%20avril%202023,de%20Montr%C3%A9al%20dans%20le%20cadre> (page consultée le 8 novembre 2023)