

BROCCOLINI

Montréal, le 7 décembre 2020

Madame Valérie Plante
Mairesse de la ville de Montréal
275 Rue Notre-Dame Est, Montréal QC H2Y 1C6
Valerie.plante@montreal.ca

Monsieur, Robert Beaudry
Membre du comité exécutif responsable de l'habitation
Ville de Montréal
275 Rue Notre-Dame Est, Montréal QC H2Y 1C6
robert.beaudry@montreal.ca

Objet : Règlement pour une métropole mixte

Madame La Mairesse,
Monsieur Beaudry,

Il nous fait plaisir, dans le cadre de la démarche de consultation relative au Règlement pour une Métropole mixte, de vous soumettre cette lettre. Nous avons toujours, et ont continué toujours de supporter les objectifs visés par votre Administration, afin de trouver un juste équilibre face aux pénuries de logements sociaux, abordables et familiaux à Montréal. À cet effet, nous tenons à saluer les efforts déployés par la Ville afin de répondre aux besoins de logement à Montréal.

Toutefois, nous sommes toujours inquiets que le projet de règlement révisé de novembre 2020 ne corresponde pas aux exigences du marché et risque de mener à des effets indésirables, surtout dans cette période de pandémie. Nous partageons l'avis de l'IDU quant aux effets pervers que le règlement aurait s'il était implanté dans sa mouture actuelle. Le règlement aura pour effet d'augmenter les coûts de réalisation des projets de développement résidentiel et de pénaliser Montréal dans son attractivité.

C'est pour cela que nous tenons à faire entendre notre point de vue sur la nécessité de **régionaliser le Règlement**, agir d'une manière efficace ainsi qu'en coopérant avec les différentes parties prenantes afin de prendre en compte les effets de **la pandémie** sur la métropole et de considérer l'importance des possibles impacts du Règlement sur le logement **locatif**.

De manière générale, il nous semble aujourd'hui évident que le Règlement ne devrait pas être adopté avant de pouvoir être arrimé à une véritable stratégie nationale d'habitation, qui inclurait des investissements conséquents du gouvernement du Québec et du Canada. La Ville de

Montréal devrait s'employer activement à exiger une telle politique afin que son Règlement s'inscrive dans une logique nationale. Un tel argument a été avancé par l'IDU, l'ACQ, l'APCHQ, la CEGQ et l'AGRTQ le 23 novembre dernier dans le cadre du Forum stratégique sur la construction et les infrastructures, et Broccolini endosse pleinement cette position.

1. Un règlement à la mauvaise échelle

L'absence de coordination entre la Ville et la CMM est un enjeu majeur dans la pérennité du marché immobilier montréalais. Malgré les objections soulevées en 2019 et les commentaires et observations sans équivoque soulevés par l'OCPM dans son rapport sur le projet de règlement, la version publiée au début du mois ne prend toujours pas en compte la dimension régionale de l'habitation à Montréal.

Il est important de rappeler que les promoteurs, de la même manière que les capitaux et les ménages, sont mobiles. Il est donc contreproductif de chercher à élaborer des règles qui visent quelques quartiers sans envisager les effets de déplacement importants que cela va occasionner vers la banlieue et les villes liées de Montréal. En l'absence d'étude économique sérieuse de ces effets, notre intuition nous indique que l'impact d'une telle mesure sur les mises en chantiers pourrait être majeur.

On a déjà observé depuis 2017 un exode croissant des familles, qui quittent Montréal vers les villes avoisinantes. Les derniers sondages et les données du Service du développement économique de la Ville de Montréal montrent aussi que les grands employeurs ne pensent pas revenir à plus de 50% de travail en présentiel avant longtemps. Cette tendance au télétravail pousse les résidents à s'installer à l'extérieur de Montréal, où moins de contraintes, moins de taxes, et moins d'imprévisibilité les affectent. Pour pallier cette demande, les promoteurs se mettent à leur tour à acheter des terrains et élaborer des projets en banlieue, au détriment de Montréal. Étrangement, le règlement sur la mixité semble complètement ignorer ce phénomène, qu'il va accentuer. Cela se fait au détriment des Montréalais, des commerçants, de la Ville, et des projets des promoteurs. Lorsque Montréal se dévitalise, tout le monde perd.

2. Le mauvais moment pour adopter de nouvelles taxes

Nous avons tous constaté la pénurie de logements qui affecte les Québécois, depuis plusieurs années déjà. L'année 2020 a été particulièrement éprouvante, et Montréal siège au sommet de ce triste bilan, loin devant Laval et Longueuil. Pendant ce temps, des campements de fortune s'installent par-ci, par-là à Montréal. C'est donc un moment bien mal venu pour adopter un règlement qui va faire diminuer le nombre d'unités mises en chantier tout en faisant augmenter les prix.

En choisissant un dispositif qui consiste à faire financer l'inclusion et la mixité par une augmentation des prix du marché, le règlement crée un désincitatif pour les ménages ne faisant

pas partie des cibles du Règlement. En somme, c'est la classe moyenne, déjà fortement éprouvée par la pandémie, qui va faire les frais de cette mesure.

Faut-il rappeler que Montréal, son économie, et ses ménages, ne vont pas bien ? Plus nous augmenterons les taxes, plus l'habitation sera chère pour l'ensemble des résidents, moins la ville sera en mesure de retenir ses citoyens. C'est une équation simple, qui ne semble pas avoir été prise en compte. Ne faudrait-il pas laisser le temps aux citoyens d'absorber les conséquences de l'urgence sanitaire avant de leur asséner de nouvelles taxes ?

Rappelons d'ailleurs que les contributions exigées par ce règlement s'ajoutent à de nouvelles taxes visant spécifiquement le centre-ville. La redevance transport pour financer le REM, les nouvelles obligations liées aux parcs, tout cela vient augmenter les coûts pour les promoteurs, et par le fait même, leur intérêt de réaliser des projets à Montréal, du moins à court terme. Ce faisant, l'attractivité relative de Montréal décline face à la banlieue, et vient compromettre les efforts de relance économique.

De plus, comme mentionnée par l'OCPM, aucune étude sur les effets possibles en ce qui a attrait au solde migratoire n'a été commandée par la Ville. Cet enjeu est d'autant plus important afin de relancer de manière durable l'économie de Montréal et de sa banlieue, ce qui nécessite des travailleurs, des entrepreneurs, des citoyens et des développeurs qui choisissent Montréal.

3. Le locatif ne s'improvise pas

Le développement et la mise en marché de logements locatifs font partie d'un ensemble de solutions pour atténuer les impacts de la pénurie de logements, notamment en ce qui concerne les ménages à plus faibles revenus, qu'ils soient étudiants, immigrants, personnes âgées, etc.

Malgré l'importance de cette solution dans le marché, la Ville n'a pas cru bon d'analyser ce secteur, de déterminer l'impact de la fixation et de la variation des prix des loyers sur la demande, ni de déterminer quel serait le seuil de locatif à mettre en chantier afin de pallier la pénurie endémique de logements. Il faudrait aussi pouvoir prévoir, autant que possible, comment ces logements seront intégrés aux programmes et projets financés et soutenus par les gouvernements provincial et fédéral.

En l'absence de ce type d'analyse, une règlementation risque fortement d'avoir des impacts contraires en termes d'abordabilité et d'attractivité de la Ville par rapport aux banlieues, particulièrement dans le contexte actuel de pandémie et de pénurie de logements pour diverses clientèles. Combien faut-il d'unités ? Risquons-nous d'en construire trop ? Trop peu ? Sans analyse, le règlement nous semble plutôt relever d'une forme d'improvisation qui pénalise les développeurs et la classe moyenne sans régler les enjeux.

Nous partageons le point de vue de la Ville, à savoir que la diminution du taux d'inoccupation est un enjeu vital dans la sauvegarde de la mixité et que, de ce fait, le marché locatif fait partie de la

BROCCOLINI

solution. Il faut simplement s'assurer que cela se fasse raisonnablement, en minimisant les pénalités et augmentations de coûts pour tous les autres acteurs.

Conclusion

Pour les raisons évoquées ci-haut, nous sommes profondément convaincus que l'adoption du règlement n'est pas envisageable dans l'immédiat sans une concertation commune au sein de la CMM, ainsi qu'entre la Ville et les principaux acteurs du milieu de l'immobilier résidentiel. Nous réitérons qu'un tel Règlement engendrera une augmentation importante des prix du logement à Montréal, ce qui ne serait pas le cas s'il s'inscrivait dans le cadre d'une stratégie nationale de l'habitation. Nous incitons fortement la Ville à examiner la possibilité de retarder l'adoption du Règlement afin de régler cette question directement avec les gouvernements du Québec et du Canada.

Rappelons qu'en plus de l'impact sur les prix, le règlement engendrera des effets négatifs sur le solde migratoire. Le moment choisi pour ce règlement – en pleine pandémie alors que le centre-ville est déjà complètement dévitalisé – est très mauvais. Il est nécessaire de réaliser une vraie étude économique sur le locatif avant de procéder à son adoption. Si nous adhérons à l'urgence de régler l'enjeu du logement, nous ne croyons pas qu'un règlement adopté en urgence, avec tous les dangers que cela implique, soit la solution.

En cette période de pandémie, des actions réfléchies et concertées entre les différentes parties prenantes sont nécessaires pour faire de ce projet de règlement un succès. Le temps est à la collaboration et à la concertation. Cela signifie que, pour régler les enjeux d'habitation, il faut analyser au mieux les conséquences, clarifier la mécanique de fonctionnement et de mise en œuvre de manière précise, et surtout, chercher à atteindre ces objectifs sans contribuer à l'augmentation des prix et à la baisse d'attractivité de Montréal. Pour cela, il faut faire preuve d'ouverture, susciter le dialogue au niveau national, et élaborer un règlement à la bonne échelle, au bon moment, et avec les bonnes informations en main.

J'anticipe avec grand enthousiasme l'opportunité de participer activement avec vous dans l'élaboration d'un règlement qui répond à nos préoccupations et celles soulevées par notre industrie

Veuillez agréer, Madame La Mairesse et Monsieur Beaudry, l'expression de mes salutations les plus distinguées.



Roger Plamondon
Président – Groupe Immobilier