



**ASSOCIATION
DE LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC**

Consultation publique sur le Règlement modifiant le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments – Ville de Montréal

Projet de modification du règlement 11-018

Avril 2019



PRÉAMBULE

Principal groupe de promotion et de défense des intérêts des entrepreneurs de l'industrie québécoise de la construction, l'Association de la construction du Québec (ACQ) s'est imposée au fil des ans comme le plus important regroupement multisectoriel à adhésion volontaire de cette industrie.

Elle offre depuis plus de 70 ans des produits et services répondant aux besoins des entrepreneurs généraux et spécialisés, des professionnels et des fournisseurs (secteurs institutionnel-commercial, industriel et résidentiel) bien connus dans leur région respective et qui ont la confiance de leurs clients.

Unique agent patronal de négociation pour tous les employeurs des secteurs institutionnel-commercial et industriel, l'ACQ représente à ce titre quelque 17 719 entreprises qui génèrent plus de 62 % des heures totales travaillées et déclarées dans l'industrie.

Non seulement l'ACQ joue un rôle actif et crédible dans les prises de décisions concernant l'industrie dans son ensemble, mais elle offre à ses membres une multitude d'outils et de services, grâce à un important réseau de 10 associations régionales implantées dans 16 villes du Québec.

De mai 2012 à novembre 2014, l'ACQ a contribué à titre d'intervenante à l'ensemble des travaux de la Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction (CEIC).



I – MISE EN CONTEXTE

Les membres de l'Association de la construction du Québec, et plus particulièrement ceux du secteur de la construction résidentielle, participent au développement de la ville en offrant des habitations qui correspondent aux besoins des acheteurs ou des utilisateurs, et ce, en fonction de la demande du marché. Ils se sont engagés depuis de nombreuses années à cet égard et collaborent activement avec les autorités municipales et le gouvernement du Québec afin d'assurer la construction de projets résidentiels conformes aux lois et règlements. Non seulement nos membres respectent-ils les règles fixées par le cadre légal et réglementaire en vigueur, mais dans bien des cas ils les dépassent.

L'Association de la construction du Québec souscrit pleinement aux objectifs de qualité d'habitation et d'exigences minimales de salubrité et d'accessibilité. Elle reconnaît, à cet effet, la mise en place d'un cadre légal et réglementaire assurant des critères qui paramètrent la conception.

Ceci dit, l'ACQ considère que les nouvelles règles et les moyens mis en place pour y arriver doivent être applicables et correctement encadrés. L'industrie de la construction répond à un besoin fondamental des citoyens qui est de se loger convenablement et à bon coût. Pour ce faire, la réglementation doit permettre de maintenir un environnement d'affaires favorable à l'utilisation optimale des ressources, à l'investissement, à l'innovation et à la compétitivité des entreprises.

C'est donc dans l'optique de paramètres de conception adéquats qui répondent à la réalité du marché, tout en offrant une accessibilité à la propriété, ainsi que la valorisation de l'expertise de nos membres et du maintien d'un environnement d'affaires optimal que nous formulons nos demandes relatives au présent projet de règlement.



II – COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

L'Association de la construction du Québec salue les choix qui ont été apportés dans le projet de règlement, notamment en ce qui a trait à l'efficacité énergétique et au développement durable. L'ACQ demeure toutefois insatisfaite à propos des dimensions minimales exigées pour une chambre principale et les autres pièces, sans tenir compte de la densité du secteur de développement d'un arrondissement dans lequel le bâtiment sera implanté.

Par ailleurs, l'ACQ croit qu'un appel à la collaboration et à la concertation avec les partenaires de l'industrie pour l'élaboration de ce projet de règlement aurait assuré une pluralité de points de vue tout en garantissant la neutralité et l'objectivité de son application. Ceci est particulièrement critique lorsqu'il s'agit de l'application sur le terrain de dispositions réglementaires.

Le projet de règlement, dans sa forme actuelle, ne tient pas compte des conséquences sur les coûts de construction et par le fait même du maintien de l'accès à la propriété. Il ne prend pas non plus en considération le décret 990-2015 qui, lui aussi, imposera des modifications aux dimensions minimales selon le choix et la disposition de l'aménagement. S'il était adopté dans sa formule actuelle, son application mettrait les entreprises du domaine de la construction dans une situation de grande imprévisibilité, puisque son adoption par le comité exécutif se ferait possiblement en juin 2019, ce qui imposerait sa mise en vigueur approximativement 6 mois plus tard. Bien qu'en prévoyant une période transitoire de 6 mois, les projets conçus avec un montage financier déjà ficelé et une mise en vente sur plan ne pourront répondre aux nouvelles exigences, car il s'agit de dossiers actifs bien avant l'adoption de ce projet de règlement et mis en œuvre après la période transitoire.



III – SUPERFICIE MINIMALE DES AIRES ET DES PIÈCES D'UN LOGEMENT ART. 18 PROJET DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT 11-018

Nous sommes d'avis que les superficies minimales imposées, sans prendre en considération la densité et l'emplacement sur l'île de Montréal, ne reflètent pas la réalité du marché, par exemple au centre-ville.

Plusieurs projets sont actuellement en conception, en vente ou en construction et ne possèdent pas les superficies minimales lorsque les pièces sont combinées, c'est-à-dire le séjour de 13,5 m², le coin-repas de 3,25 m² et la cuisine de 3,2 m².

De plus, la majorité des nouveaux projets réalisés dans ce secteur ne sont pas conformes aux superficies minimales exigées, par exemple des chambres principales de 9,8 m². Nous remarquons aussi qu'un espace bureau imposerait 7 m² de superficie minimum et 2 mètres linéaires de dimension minimum.

Pour une moyenne approximative de 425,00 \$ du pied carré, des projets résidentiels au centre-ville devront dans certains cas, pour être rendus conformes, se voir ajouter approximativement 10 pieds carrés par unité. Or, 10 p² x 150 unités peut occasionner une augmentation possible de 637 500 \$ pour un projet. Selon nos évaluations, nous parlons d'une augmentation des coûts moyens d'environ 14 %.

Cette différence est celle entre un projet viable et rentable versus un qui ne l'est pas. Si un entrepreneur décide de se conformer aux exigences, le coût supplémentaire sera alors directement ajusté et imposé aux nouveaux acheteurs, ce qui n'est pas négligeable.

Un projet immobilier qui est innovateur et performant dicte lui-même les paramètres de surface et oblige le développeur à fournir une conception adéquate et flexible. Aucun développeur ne veut un mauvais projet. Ainsi, nous demandons une plus grande confiance de la part des autorités municipales sur la conception.

Les dimensions étaient déjà, par le passé, imposées dans le CNB 1990, mais retirées par le CNRC dans les versions subséquentes pour laisser cette responsabilité au libre marché.

Considérant que l'adoption des normes d'aménagement pour les logements minimalement accessibles ou adaptables selon le décret no 990-2018 seront obligatoires à compter du 1^{er} septembre 2020;

Considérant que ces dimensions ont déjà été imposées dans le Code national du bâtiment de 1990 et qu'elles ont été retirées par le CNRC dans les versions subséquentes;

Considérant que les coûts associés à l'imposition de superficies minimales peuvent représenter une augmentation des coûts moyens par projet d'approximativement 14 %;

Considérant que le Code de construction du Québec fonctionne actuellement avec des objectifs et offre aux concepteurs la latitude nécessaire;

1. L'ACQ propose que les paramètres de surface permettent la flexibilité et le reflet du marché en répondant plutôt à des objectifs de performance d'aménagement sans précision de dimension.



IV – CONSIDÉRATION DU DÉLAI ET LA PLANIFICATION D'UN PROJET PENDANT SON ÉLABORATION ET SA MISE EN ŒUVRE

L'ACQ souligne que la préparation d'un projet, entre le choix du site, la validation réglementaire, le zonage, l'étude de marché, le mandat d'élaboration d'un concept préliminaire, la présentation du montage financier, la négociation de l'achat, le mandat professionnel pour les plans d'exécution, la validation de la capacité portante du sol et la caractérisation environnementale, les soumissions, la mise en vente et enfin la mise en œuvre, pourrait facilement se dérouler sur une période de 36 à 48 mois.

Une période transitoire qui ne prendrait pas en considération ces délais risque de créer un climat d'incertitude et même pourrait mettre en péril certains projets en préparations.

Afin de maintenir un environnement d'affaires favorable à l'utilisation optimale des ressources, à l'investissement, à l'innovation et à la compétitivité des entreprises :

2. L'ACQ propose une période transitoire d'au moins 2 ans pour la mise œuvre du nouveau règlement afin de permettre un arrimage plus en douceur.



V – COORDINATION : AUTRES EXIGENCES LOIS ET RÈGLEMENTS

Actuellement, l'encadrement législatif concernant la construction est en constante modification au Québec et a un impact direct sur les projets, dont les développements résidentiels, en plus de mettre constamment de la pression sur nos membres.

- Adoption du décret 347-2015 pour le CCQ 2010, obligatoire le 13 décembre 2016.
- Adoption du nouveau Code électrique, décret no 722-2018, obligatoire le 1^{er} avril 2019.
- Adoption des normes d'aménagement pour les logements minimalement accessibles ou adaptables, décret no 990-2018, obligatoire 1^{er} septembre 2020.

L'ensemble de ces lois a déjà des impacts à la hausse sur les coûts qui s'ajoutent aux coûts supplémentaires imposés par le projet de révision du règlement 11-018.

Puisque l'ensemble des exigences législatives a un impact direct sur le financement d'un projet et que le développeur doit le considérer dans son prix de vente, l'ACQ suggère de mettre en place des incitatifs afin de maintenir l'accès à la propriété aux familles à un coût raisonnable.

Afin de permettre de maintenir un accès à la propriété convenable :

3. L'ACQ propose la mise en place d'incitatifs afin d'amoindrir les impacts à la hausse sur les coûts à la suite de l'imposition d'exigences supplémentaires.



VI – CONCLUSION

Bien que l'ACQ soit d'accord avec les fondements qui ont mené à l'élaboration de ce projet de règlement, certaines mesures de bonification sont nécessaires afin que l'ACQ appuie l'adoption du projet de règlement.

Dans le présent document, l'ACQ a lancé un appel à la consultation et à la concertation avec le milieu de la construction, car l'imposition de dimensions minimum doit, à notre avis, être définie avec l'aide de l'industrie qui conjugue constamment la qualité des projets et les paramètres de densité.

Nous demandons une plus grande confiance des autorités sur la capacité de l'industrie à produire des projets de qualité qui répondent au marché. Nous souhaitons ardemment que ces demandes de révision soient apportées rapidement, afin d'atteindre, dans les meilleurs délais et de façon optimale l'objectif de réalisation de projets de qualité, sans compromettre la viabilité d'un projet de construction résidentielle.

À notre connaissance, aucune étude d'impact économique n'a été demandée ou rendue publique dans l'élaboration de ce changement réglementaire. Nous demandons donc aux autorités municipales de prendre connaissance, des impacts économiques reliés à l'implantation du projet de règlement, notamment des projets déjà réalisés dans les secteurs à haute densité, et ce, afin d'alimenter la réflexion.

D'ailleurs, nous sommes disposés à faire partie d'un groupe de travail afin de vous permettre d'échanger avec les acteurs sur le terrain.

En travaillant de concert avec l'ACQ, la Ville de Montréal pourra mettre l'expertise de ses membres à contribution dans le but d'édicter un règlement en assurant l'équité et la prospérité économique pour tous les citoyens qui y vivent et qui souhaitent accéder à la propriété.

4. L'ACQ propose la mise en place d'un groupe de travail conjoint sur l'élaboration du nouveau projet de règlement.

5. L'ACQ propose de rendre publics les documents d'étude d'impacts qui ont servi à choisir et à définir les exigences du projet de modification du règlement 11-018.



VII- SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

1. L'ACQ propose que les paramètres de surface permettent la flexibilité et le reflet du marché en répondant plutôt à des objectifs de performance d'aménagement sans précision de dimension.
2. L'ACQ propose une période transitoire d'au moins 2 ans pour la mise œuvre du nouveau règlement afin de permettre un arrimage plus en douceur.
3. L'ACQ propose la mise en place d'incitatifs afin d'amoindrir les impacts à la hausse sur les coûts à la suite de l'imposition d'exigences supplémentaires.
4. L'ACQ propose la mise en place d'un groupe de travail conjoint sur l'élaboration du nouveau projet de règlement.
5. L'ACQ propose de rendre publics les documents d'étude d'impacts qui ont servi à choisir et à définir les exigences du projet de modification du règlement 11-018.



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIERES

II – COMMENTAIRES GÉNÉRAUX.....	4
III – Superficie minimale des aires et des pièces d'un logement art. 18 projet de modification du règlement 11-018...	5
IV – considération du délai et la planification d'un projet pendant son élaboration et SA mise en ŒUVRE	6
V – Coordination : autres exigences lois et règlements	7
Vi – conclusion.....	8
Vii- Synthèse des recommandations	9





**ASSOCIATION
DE LA CONSTRUCTION
DU QUÉBEC**

acq.org

acq.org