

Identification	Numéro de dossier : 1197252001
Unité administrative responsable	Service de l'habitation , Direction , Division stratégies et produits résidentiels
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 18 d) maintenir, avec l'appui de ses partenaires gouvernementaux, des mesures d'aide aux populations vulnérables favorisant l'accès à un logement convenable et abordable
Projet	Habitation 2015-2020
Objet	Adopter le règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial et mandater l'élu responsable de l'habitation pour tenir l'assemblée publique requise en vertu de l'article 125 de la LAU / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour tenir une consultation sur ce règlement accessoirement à la consultation sur le « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial »

Contenu

Contexte

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) a été modifiée en 2017 pour doter les municipalités du Québec de pouvoirs réglementaires afin d'assujettir la délivrance d'un permis de construction à la conclusion d'une entente visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (articles 145.30.1 à 145.30.3). Pour rendre ces nouveaux pouvoirs effectifs, la Ville doit se doter d'un règlement pour en préciser les objets et modalités d'application. En vertu de la LAU, ce règlement doit être conforme à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme. Ainsi, en parallèle à l'élaboration du règlement, des modifications sont proposées au Plan d'urbanisme afin de rendre possible l'utilisation des nouveaux pouvoirs réglementaires (ceci fait l'objet d'un sommaire décisionnel distinct, le 1190491001).

Le règlement proposé s'inscrit dans la continuité de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par le comité exécutif en 2005, et s'appuie notamment sur l'expérience acquise dans sa mise en oeuvre. Il représente cependant une évolution marquée par rapport à celle-ci; son élaboration s'est appuyée sur une démarche ouverte et rigoureuse comprenant :

- le bilan de la Stratégie d'inclusion;
- l'analyse d'expériences étrangères;
- des analyses économiques : d'une part, la Ville s'est dotée d'un outil de calcul

permettant de modéliser les impacts sur différents projets types; d'autre part, le Centre interuniversitaire de recherche en analyse des organisations (CIRANO) a été mandaté pour analyser l'impact général sur le marché;

- la concertation avec les arrondissements et avec les acteurs du développement résidentiel sous forme de tables de discussion, rencontres thématiques ciblées et ateliers de travail.

Décision(s) antérieure(s)

CE 15 2254 (2015-12-09) – Adoption de modifications à la Stratégie d'inclusion, concernant notamment la taille des projets résidentiels visés.

CE12 0338 (2012-03-14) – Approbation de la création d'un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires, de logements abordables privés et de logements pour familles.

CE07 2061 (2007-12-11) – Adoption du rapport de la consultation et des recommandations résultant du rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

CE05 1708 (2005-08-24) – Adoption de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Description

Le présent sommaire décisionnel vise trois objets, soit (1) adopter le projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial, (2) mandater l' élu responsable en Habitation pour tenir l'assemblée publique requise en vertu de l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et (3) mandater l'OCPM de façon à ce qu'il puisse, dans le cadre de sa consultation sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme visant à définir les orientations aux fins de l'adoption du règlement faisant l'objet du présent sommaire décisionnel, tenir accessoirement sa consultation sur le présent projet de règlement, de manière à offrir un portrait complet du contexte dans lequel s'inscrit la modification au Plan d'urbanisme.

1) Le règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial

I. Objet et territoires d'application

Le règlement s'appliquera aux demandes de permis pour la construction d'unités résidentielles. Pour tous les projets résidentiels dont la superficie est de 450 m² et plus, il deviendra nécessaire de conclure avec la Ville de Montréal une entente sur l'offre de logement avant de pouvoir obtenir un permis de construction.

Les niveaux d'exigences varient d'un territoire d'application à un autre. Quatre territoires d'application ont été définis à partir d'une analyse des valeurs foncières, adaptée afin de suivre, autant que possible, les limites des arrondissements :

1. Le centre-ville correspond au territoire le plus central et où les valeurs foncières sont les plus élevées. Il est principalement constitué de l'ouest de l'arrondissement de Ville-Marie, du sud-ouest de l'arrondissement Plateau-Mont-Royal et du quartier Griffintown.

2. Les quartiers centraux sont des quartiers denses qui jouxtent généralement le centre-ville et qui se distinguent par des valeurs foncières plus élevées et un marché neuf surtout axé sur les petites unités.
 3. La périphérie couvre la majorité du territoire montréalais. Un rayon d'un (1) km aux abords des stations du Réseau express métropolitain situées aux extrémités est ajouté à ce territoire.
 4. Les extrémités correspondent aux territoires les moins denses et où les valeurs foncières sont les plus modérées, dans les arrondissements Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, Pierrefonds-Roxboro et Île-Bizard-Sainte-Geneviève.
- La carte des territoires d'application apparaît en pièce jointe numéro 1 et est jointe au règlement en Annexe A.

II. Les trois volets du règlement: le logement social, le logement abordable et le logement familial.

Volet social

Définition : un logement social est un logement dont la construction est subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec. Présentement, cela correspond aux programmes Accès Logis Québec et au programme Accès Logis Montréal.

Seuil d'application : tout projet résidentiel dont la superficie résidentielle totale est de 450 m² ou plus (environ 5 logements).

Modes de contributions : trois options sont possibles pour répondre aux exigences du volet social :

- i. la cession d'un immeuble en faveur de la Ville, sous forme de terrain vacant ou de projet clé en main;
- ii. le versement d'une contribution financière;
- iii. une combinaison de ces deux modes de contribution.

Cession d'un immeuble (terrain vacant ou projet clé en main)

Calcul : la superficie du terrain cédé ou du projet clé en main doit correspondre à 20 % de la superficie résidentielle du projet privé si l'immeuble cédé est contigu au projet et à 22 % s'il n'est pas contigu. Les immeubles cédés doivent toujours se trouver dans un rayon de 2 km du projet privé. Au centre-ville, le règlement prévoit une exigence unique de 20 % et les immeubles cédés doivent se trouver n'importe où à l'intérieur du territoire d'application « centre-ville ».

Contrepartie : en contrepartie de la cession de l'immeuble, le règlement prévoit que le promoteur reçoit un montant établi selon la superficie résidentielle pouvant être construite sur le terrain cédé. Ce montant varie selon le secteur de valeur où se situe le projet. À titre indicatif, selon le secteur, cette contribution varie entre 213 \$ et 552 \$ le mètre carré. (Les montants par territoire apparaissent au tableau en pièce jointe numéro 2). Dans le cas d'un projet social et communautaire réalisé selon la formule clé en main, ce montant est complété par les autres subventions prévues dans les programmes municipaux pertinents.

Contribution financière

Calcul : la contribution financière pour le volet logement social est calculée par palier progressif selon la taille du projet; ainsi, la contribution est plus modeste dans le cas de projets de petite taille. Les paliers ont été déterminés de manière à inciter les constructeurs de grands projets à céder un immeuble plutôt que faire une contribution financière. (Les montants par palier et par secteur apparaissent en pièce jointe numéro 3). À titre indicatif, pour les superficies résidentielles comprises entre 9 001 m² et 12 500 m², cette contribution varie selon le secteur de 34 \$ à 88 \$ par mètre carré.

Le règlement fixe des tailles minimales pour les terrains à céder et pour la superficie résidentielle des projets clé en main, pour tenir compte des contraintes de réalisation de projets sociaux. Par conséquent, les plus petits projets (moins de 150 logements environ) verseront principalement des contributions financières.

Volet abordable

Définitions : aux fins du règlement, un logement est dit abordable lorsque son prix ou son loyer se situe sous les plafonds définis par le règlement. Ces prix plafonds sont égaux ou légèrement inférieurs aux prix de marché pour des unités de conception modeste. À titre indicatif, les prix plafonds pour une unité en vente, de deux chambres à coucher, varient entre 240 000 \$ et 325 000 \$ selon le secteur ; pour un logement en location, les loyers plafonds varient entre 810 \$ et 1440 \$ selon le secteur.

Le règlement définit également des logements « familiaux abordables ». Il s'agit de logements d'un minimum de 5 pièces, dont 3 chambres, et d'une superficie de 86 ou 96 m² bruts (selon le territoire d'application), qui sont vendus ou loués à un prix respectant des prix plafonds (voir en pièce jointe numéro 4.)

Seuil d'application : tout projet résidentiel dont le volet privé comporte 50 logements ou plus. Les résidences pour personnes âgées et les résidences étudiantes ne sont pas assujetties aux exigences en termes de logement familial abordable.

Exigences : les niveaux d'exigences en logement abordable varient selon le territoire d'application où se situe le projet et selon le mode de contribution choisi. Des exigences réduites s'appliquent aux projets dont les acheteurs bénéficient de programmes gouvernementaux ou municipaux réduisant la mise de fonds à moins de 5 % du prix de vente.

Modes de contributions : quatre options sont possibles pour répondre aux exigences du règlement en matière de logement abordable :

- i. la construction de logements abordables, c'est-à-dire vendus ou loués sous un prix plafond défini par le règlement;
- ii. la construction de logements abordables, c'est-à-dire vendus sous un prix plafond défini par le règlement, bénéficiant en outre d'un programme d'aide à la mise de fonds;
- iii. le versement d'une contribution financière;
- iv. une combinaison de ces modes de contribution.

Construction de logements

Pour tous les territoires d'application, sauf le centre-ville, le règlement établit à 20 % la part consacrée au logement abordable. Pour les projets situés dans le territoire d'application « centre-ville », où la cible est plus difficile à atteindre, les exigences sont de 15 %. Ces exigences sont respectivement réduites à 15 % et 10 % lorsque les logements bénéficient d'un programme

d'aide à la mise de fonds. Ces exigences incluent, dans tous les cas, une part de 5 % de logements familiaux abordables.

Contribution financière

Le calcul de cette contribution s'effectue en tenant compte des territoires d'application. Le montant des contributions pour le logement abordable et pour le logement familial abordable apparaît à la pièce jointe numéro 5. À titre indicatif, le montant de contribution exigé pour le logement abordable varie entre 7 500 \$ et 45 000 \$ par logement, selon le secteur.

Volet familial

Définition: un logement est dit familial s'il comporte au moins trois chambres et offre une superficie suffisante pour une famille, soit 86 m² bruts pour les territoires d'application « centre-ville » et « quartiers centraux » et de 96 m² bruts pour les territoires d'application « périphérie » et « extrémités ».

Seuil d'application : tout projet résidentiel comportant 50 unités privées ou plus, à l'exception des résidences pour personnes âgées et des résidences pour étudiants.

Exigences et mode de contribution : un logement familial peut être soit social, abordable ou sans contrôle de prix (c'est-à-dire vendu ou loué au prix du marché). Les pourcentages de logements familiaux sans contrôle de prix devant être inclus à même les projets privés sont les suivants :

- 10 % pour les projets situés dans les territoires d'application « quartiers centraux » et « périphérie » ;
- 5 % pour les projets situés dans le territoire d'application « centre-ville ».

Un tableau synthèse des exigences relatives au logement familial apparaît à la pièce jointe no 6.

III. Éléments de flexibilité

Autres répartitions des exigences

Le règlement permet aux promoteurs de choisir d'autres répartitions de ces exigences :

- Céder un terrain – ou construire un projet social et communautaire – dont la superficie est plus grande que le minimum exigé par le règlement permet de construire moins de logements abordables (sauf familiaux abordables) et/ou de logements familiaux sans contrôle de prix ;
- Construire davantage de logements familiaux abordables que le minimum exigé par le règlement permet de construire moins de logements familiaux sans contrôle de prix.

Le règlement prévoit une règle de conversion pour calculer la valeur de chaque type de logement aux fins de ces transferts. Il n'est jamais possible de transférer les exigences en logement social ou en logement familial abordable vers un autre volet. Les parts minimales de logement social et de logement familial abordable exigées dans le règlement doivent toujours être réalisées.

Exemptions

Certains types de projets résidentiels sont exemptés de l'application du règlement :

- Un projet résidentiel visant la réalisation d'une résidence pour étudiants qui appartient à une université, un CÉGEP ou toute autre institution d'enseignement, à un organisme à

- but non lucratif ou à une coopérative;
- Un projet résidentiel visant exclusivement la réalisation de logements sociaux ou communautaires;
- Un projet résidentiel visant la réalisation de logements locatifs abordables par un organisme à but non lucratif ou une coopérative et recevant une aide financière aux fins de la construction de logements locatifs abordables par un gouvernement, la Ville ou un de leurs mandataires;
- Un projet résidentiel dont plus de 80 % des unités bénéficient d'un programme d'un gouvernement, de la Ville de Montréal ou d'un de leurs mandataires permettant de réduire la mise de fonds de l'acheteur à moins de 5 % du prix de vente (comme Accès Condo);
- Un projet résidentiel réalisé sur un terrain vendu par la Ville et pour lequel une entente comprenant des obligations quant à l'offre de logement a déjà été conclue.

IV. Mesures transitoires

Entrée en vigueur

Le règlement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021, afin de permettre au marché de s'adapter aux nouvelles exigences lors de la planification des projets.

Jusqu'à cette date, l'actuelle Stratégie d'inclusion continue de s'appliquer, en visant les projets qui requièrent une modification réglementaire majeure. La Stratégie d'inclusion sera révisée pour s'harmoniser aux paramètres du règlement au moment de son adoption.

Des dispositions transitoires sont par ailleurs prévues pour les projets ayant fait l'objet d'une entente, mais pour lesquels les permis de construction ne sont pas délivrés avant le 1er janvier 2021.

Exemption des projets pour lesquels des engagements d'inclusion ont été pris avant l'adoption du projet de règlement (17 juin 2019)

Les engagements d'inclusion pris par les promoteurs en vertu de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, ou de stratégies mises en œuvre par des arrondissements, sont reconnus et exemptés de l'application du règlement.

Comme les engagements pris depuis 2005 prennent diverses formes, le règlement prévoit une exemption large, pour tout projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris avant le 17 juin 2019, sous réserve que ce projet offre des garanties ou conditions assurant le développement de logements sociaux et communautaires.

Exemption des projets pour lesquels des engagements d'inclusion ont été pris entre le 17 juin 2019 et la prise d'effet du règlement (1^{er} janvier 2021)

Afin de s'assurer que tous les engagements pris jusqu'à la prise d'effet du règlement répondent à des exigences minimales, ces engagements devront satisfaire aux exigences de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (soit 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables) et respecter ses modalités de calcul afin de bénéficier d'une exemption au règlement. Les ententes convenues après la révision de la Stratégie seront, de plus, conclues sur la base des nouveaux paramètres de cette dernière.

Déduction des engagements pris dans des ententes découlant d'un avis d'assujettissement au droit de préemption

Afin de tenir compte d'engagements pris sur des terrains visés par le droit de préemption, ceux-ci seront déduits des exigences du règlement dans la mesure où ils sont conformes à toutes ses dispositions, sauf celles visant la contrepartie pour la cession d'un terrain aux fins de logement social.

Indexation et bilan après deux ans

À partir de l'adoption du règlement, tous les montants prévus sont indexés de 2 % annuellement, au 1^{er} janvier. L'indexation touche :

- le montant de la contrepartie financière pour les immeubles cédés afin de répondre aux exigences du volet social;
- les prix de vente maximaux et les loyers maximaux pour le logement abordable;
- le montant des contributions financières.

Les prix de vente et les loyers abordables sont indexés jusqu'au moment de la vente ou de la signature du bail de chaque logement abordable. Cependant, le montant de la contrepartie financière pour les immeubles cédés et le montant des contributions financières convenues dans une entente ne sont pas indexés.

Un bilan de la mise en œuvre du règlement, deux ans après son entrée en vigueur, permettra de revoir ces paramètres à la lumière des données économiques et démographiques les plus récentes.

2. Mandater l' élu responsable de l'habitation pour tenir l'assemblée publique en vertu de l'article 125 de la LAU

Une consultation menée par un élu est requise en vertu de l'article 125 de la LAU. Elle pourra être menée par l' élu responsable de l'habitation.

3. Mandater l'OCPM pour tenir une consultation sur ce règlement accessoirement à la consultation sur le « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de définir les orientations aux fins de l'adoption d'un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial »

Le présent règlement aura des impacts structurants sur l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux à Montréal. En contrepartie, il demande une collaboration de tous les acteurs impliqués : promoteurs privés, promoteurs sociaux, investisseurs, organismes de la société civile, etc. En amont du débat qui se fera au conseil municipal au moment de son adoption, il importe que le règlement soit soumis à un débat public large, pour en diffuser le contenu, recueillir des avis qui pourraient le bonifier et assurer son acceptabilité sociale.

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) est, comme requis par la loi, mandaté pour tenir la consultation sur la modification du Plan d'urbanisme qui sous-tend le règlement (sommaire 1190491001). Ce projet de règlement lui est soumis accessoirement de manière à offrir un portrait plus complet des intentions de la Ville lors des consultations tenues sur le Plan d'urbanisme.

La consultation publique tenue par l'OCPM se fera en plus de l'assemblée publique requise par l'article 125 de la LAU.

Justification

La nécessité d'une offre résidentielle équilibrée et diversifiée

Montréal fait face depuis plusieurs années à trois défis majeurs en matière d'habitation : un manque important de logements pouvant répondre aux ménages à faible revenu, une érosion de la mixité sociale qui s'observe dans les nouveaux secteurs ainsi que dans certains quartiers existants, et une perte de jeunes familles qui ne trouvent pas à se loger à Montréal. Pour maintenir sa vitalité et son caractère inclusif, Montréal doit s'assurer d'une offre de logements diversifiée, équilibrée, et adaptée à un ensemble de besoins. Montréal doit pouvoir continuer d'accueillir de jeunes familles, des étudiants, de nouveaux arrivants, d'être un lieu de vie aidant pour les aînés, de faire une place aux personnes vulnérables, et de loger ceux et celles qui travaillent dans ses institutions, ses commerces, ses industries.

Avec sa Stratégie de mise en oeuvre de 12 000 logements, Montréal mobilise déjà l'ensemble de ses programmes et outils d'habitation en ce sens. Cet effort de la Ville permet de canaliser des investissements publics et privés importants, notamment en matière de développement de logements sociaux et communautaires, de maintien du parc locatif existant, et d'aide à l'acquisition de propriétés abordables. Toutefois plusieurs indicateurs du marché du logement pointent vers la nécessité d'une action accrue pour maintenir et renforcer l'offre de logements abordables. Sans faire le portrait exhaustif de la situation, il faut rappeler quelques faits :

- Près de 155 000 ménages locataires sous le seuil de faible revenu consacrent 30 % ou plus de leur revenu à se loger. Parmi ces ménages, 85 000 doivent consacrer la moitié ou plus de leur revenu au logement. En marge de ces statistiques, la population accueillie dans les refuges et ressources pour personnes itinérantes, ainsi que les signalements de précarité et d'instabilité résidentielles, sont à la hausse.
- Le taux d'inoccupation sur le marché locatif n'était en novembre 2018 que de 1,9 %, en chute de 2 points par rapport à 2016. La Ville exerce une vigie pour détecter et venir en aide aux ménages qui risqueraient d'être sans logis au cours des mois qui viennent.
- Le prix médian des plex et des copropriétés a grimpé de 21 % et 15 % respectivement en cinq ans. Cette dynamique est encore plus marquée dans certains quartiers centraux, avec des hausses dépassant 40 %. L'accès à la propriété est compromis pour un nombre croissant de jeunes ménages.
- Les familles sont davantage touchées par la pression actuelle dans le marché locatif. Le taux d'inoccupation pour les logements de trois chambres sur l'île de Montréal atteignait 0,8 % en 2018 et les loyers de ce type de logement augmentent plus vite que celui des autres types: 16 % en 5 ans, contre 10 % pour les logements d'une ou deux chambres.
- Même si les Montréalais sont nombreux à souhaiter avoir des enfants en ville, y compris dans des quartiers denses, ils trouvent de moins en moins de logements répondant à leurs besoins. La construction de logements et copropriétés de trois chambres est modeste. Elle s'établit à environ 5 % des mises en chantier au centre-ville et 10 % dans le reste de la ville.

Le règlement complète les moyens déjà mis en place par la Ville de Montréal pour répondre à ces enjeux.

Une équité et une efficacité accrues

Par ailleurs, le règlement permet d'améliorer plusieurs éléments de l'ancienne Stratégie d'inclusion.

- Une application uniforme et prévisible : le règlement s'appliquera à l'ensemble du territoire et vise donc à assurer une réponse pan-montréalaise aux besoins. Contrairement à la Stratégie d'inclusion actuelle, le règlement n'est pas assujéti à des politiques locales : il sera ainsi plus prévisible pour les promoteurs, car il ne laissera pas place à la négociation.
- Des exigences adaptées au contexte et à la taille des projets : le règlement prévoit des variations en fonction des territoires où se situent les projets et de leur taille, notamment en ce qui a trait aux montants de la contrepartie financière pour les terrains cédés aux fins de logement social, aux pourcentages de logements abordables et familiaux exigés, aux prix et loyers plafonds pour les logements abordables, etc. Ces variations permettent d'adapter les exigences du règlement aux réalités immobilières de chaque secteur.
- Une mise à jour du mécanisme de compensation : dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, lorsqu'un constructeur cède un terrain pour la réalisation de logements sociaux, il reçoit une compensation équivalant à 133 \$ par mètre carré constructible. Ce montant a été établi par la Politique de vente des terrains municipaux adoptée en 2002 et n'a pas été ajusté depuis cette date ; il ne varie pas non plus selon les secteurs de la Ville. Ce montant de compensation s'avère de plus en plus éloigné des valeurs marchandes et représente désormais une perte majeure pour les constructeurs, particulièrement en secteur central, ce qui les encourage à préférer le paiement d'une contribution financière. Le règlement revoit les compensations et d'autres dispositions pour favoriser la construction d'unités sociales et abordables.
- La gestion centralisée des contributions financières : depuis 2012, le Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion gère les sommes reçues dans le cadre des engagements d'inclusion. Une comptabilité distincte est maintenue pour chacun des 19 arrondissements, et pour les volets social et abordable. Il en résulte 38 fonds distincts dont la très grande majorité ne détient que de faibles sommes, insuffisantes pour avoir un effet réel sur le développement de projets. Cette pratique de maintenir des fonds distincts en fonction des territoires d'arrondissement cessera au moment de la mise en oeuvre du règlement. En effet, la LAU prévoit que toute somme obtenue en vertu d'une entente conclue selon le règlement doit être utilisée à des fins de mise en oeuvre de programmes de logements abordable, social ou familial.

Des impacts prévus significatifs

Le règlement se traduira par une systématisation et une consolidation de la production de logements sociaux, abordables et familiaux.

- **Une offre résidentielle plus complète pour les familles** : le règlement établit un objectif de 20 % de logements familiaux réparti sur l'ensemble du continuum de prix (logement familial abordable, 5 %, et logement familial au prix de marché, de 5 % à 10 %). L'objectif de 20 % inclut une part de 5 % de logements sociaux et communautaires pour familles, établie sur la base de moyennes historiques. Cette cible n'apparaît pas au règlement, car l'entente conclue avec le promoteur privé ne lie pas l'organisme qui réalise les logements sociaux. Le règlement ne peut encadrer la part de logement familial réalisé dans le projet social, puisque l'entente conclue avec le constructeur privé ne lie pas l'organisme qui réalise les logements sociaux. Ces 5 % n'apparaissent donc pas au règlement.

- **Une consolidation des livraisons de logements sociaux** : selon les projections, le règlement pourra se traduire par des cessions d'immeubles permettant de construire 600 logements sociaux, soit davantage que la moyenne d'environ 400 unités issues annuellement de l'actuelle Stratégie. De plus, en s'appliquant à un plus grand nombre de projets, le règlement devrait engendrer des contributions financières d'environ 13,7 M\$ par année. Il est prévu qu'environ 10,4 M\$ seront alloués en compensations pour les cessions d'immeubles ou achats de terrains, ce qui devrait laisser 3,3 M\$ pour financer des acquisitions de terrains hors de projets d'inclusion, soit le double des acquisitions actuellement faites dans le cadre de la Stratégie.
- **Davantage de logements abordables** : alors que les ententes selon l'actuelle Stratégie correspondent à 400 unités abordables par année, les projections indiquent que le règlement pourrait permettre d'atteindre 1 000 logements abordables annuellement, incluant 300 logements abordables familiaux. Ce nombre pourra toutefois varier selon le marché et les choix des constructeurs, qui pourront privilégier des contributions financières, ou opter pour un nombre plus restreint d'unités soutenues par des aides à la mise de fonds, donc plus accessibles aux acheteurs.
- **500 logements familiaux au prix de marché** : les mêmes projections laissent voir un potentiel annuel de 500 logements familiaux au prix de marché, qui contribueront à une croissance continue de l'offre dans ce créneau.

Prises dans leur ensemble, les retombées du règlement hausseront significativement la diversité de l'offre sur le marché montréalais. Sans règlement, c'est à un rythme modeste et au gré des dérogations réglementaires que la Ville de Montréal peut assurer une offre résidentielle inclusive. Grâce au règlement, les Montréalais vivront en 2030 dans une ville plus mixte et inclusive.

Aspect(s) financier(s)

Le règlement prévoit une hausse des contreparties financières versées pour la cession des immeubles, par rapport au montant qui était versé dans le cadre de la Stratégie. La contrepartie financière versée dans le cadre de la Stratégie est de 133 \$ par m² constructible (environ 12 000 \$ par logement); dans le cadre du règlement, elle atteindra entre 213 \$ et 552 \$ par mètre carré constructible.

Il est à prévoir que les contributions financières qui seront versées par les projets qui n'atteignent pas une taille suffisante pour faire une cession d'immeuble seront notamment utilisées aux fins de la hausse des contreparties. Il est estimé que le règlement induira environ 13,7 M\$ annuellement en contributions financières et qu'environ 75 % de ce montant servira à financer la hausse des contreparties.

Développement durable

Une offre résidentielle suffisante, équilibrée et diversifiée, respectant la capacité de payer des ménages, est une condition essentielle au développement urbain viable et au maintien d'une société inclusive. Le règlement ajoute un élément important aux programmes et mesures déjà mis en place par la Ville de Montréal; il permettra de répondre spécifiquement à l'enjeu du maintien des familles à Montréal (et offrir une alternative à l'étalement urbain) en offrant un choix accru de produits résidentiels familiaux. La production de logements sociaux et communautaires et d'unités abordables contribuera également à la lutte aux inégalités sociales et au maintien de la mixité sociale, tant dans les secteurs en développement que dans les quartiers existants.

Impact(s) majeur(s)

Le règlement constitue une pièce importante dont doit disposer une ville pour assurer son équilibre social, économique et démographique. Il est estimé que les retombées annuelles seront de l'ordre suivant :

- pour le volet social : 600 logements sociaux et communautaires, grâce aux cessions d'immeubles, et à 13,7 M\$ en contributions financières;
- pour le volet abordable : 1 000 logements abordables, dont 300 familiaux;
- pour le volet familial : 500 logements familiaux au prix du marché.

Opération(s) de communication

Un plan de communication a été mis au point avec le Service des communications.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

L'avis de motion au conseil municipal sera suivi d'une consultation par l'Office de consultation publique de Montréal et d'une consultation en vertu de l'article 125, dont les dates sont à préciser. Suivront l'adoption du projet de règlement vers la fin de l'année 2019, l'entrée en vigueur de la modification requise au Plan d'urbanisme en 2020 et l'entrée en vigueur du règlement en janvier 2021.

La Stratégie d'inclusion sera révisée dès l'adoption du règlement pour mieux s'harmoniser avec les paramètres de ce dernier.

La période précédant l'entrée en vigueur permettra de préparer la mise en oeuvre du règlement en collaboration avec les arrondissements.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Julie FORTIER)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Monique TESSIER

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Responsable du dossier

Laurent LUSSIER
Conseiller en développement –
habitation
Tél. : 514-872-3728
Télécop. : 514 872-3883

Endossé par:

Isabelle LUSSIER
Chef de division
Tél. : 514-872-7909
Télécop. :
Date d'endossement : 2019-06-03 17:15:42

Approbation du Directeur de direction Marianne CLOUTIER Directrice – Habitation Tél. : 514 872-3882 Approuvé le : 2019-06-05 10:19	Approbation du Directeur de service Marianne CLOUTIER Directrice – Habitation Tél. : 514 872-3882 Approuvé le : 2019-06-05 10:19
--	--

Numéro de dossier :1197252001