

IDENTIFICATION **Dossier # :1207252001**

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 c) considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste
Projet :	Stratégie 12 000 logements
Objet :	Adopter le règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial et poursuivre la procédure d'adoption conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020, notamment en remplaçant l'assemblée publique de consultation prescrite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 125 RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 20 jours

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. Un projet de règlement a été déposé en ce sens aux instances en juin 2019, le règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, plus souvent appelé règlement pour une métropole mixte. 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 ont été apportées 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 projet de règlement de juin 2019 a été le résultat d'une démarche d'envergure. Cette démarche s'appuyait sur :

- le bilan de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, en vigueur depuis 2005;
- 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 inter universitaire 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.

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a été mandaté pour tenir une consultation sur ce projet de même que sur la modification du plan d'urbanisme qui le soutient. La consultation publique de l'OCPM s'est tenue entre le 19 septembre et le 27 octobre 2019. Près de 233 opinions, dont 148 mémoires, ont été transmises dans le cadre de cette consultation.

Le rapport de l'Office a été déposé au conseil municipal du 25 mai 2020 (sommaire décisionnel 1201079005). Il comporte 16 recommandations. Le règlement a été révisé afin de tenir compte de ces recommandations (un tableau de suivi est inclus en pièce jointe numéro 1). Des analyses économiques supplémentaires et d'autres rencontres avec les acteurs du développement résidentiels ont soutenu cette révision.

La procédure de remplacement

Le projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial visé par le présent sommaire aurait fait l'objet, en temps normal, d'une assemblée publique de consultation, tel que prescrit par l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite le ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), le ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 2 octobre 2020 l'arrêté ministériel 2020-074. Celui-ci prévoit notamment que « toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours. »

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CM20 0945 (2020-09-21) - Adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) Chapitre 22 - Arrondissement de Saint-Laurent, afin d'y intégrer les nouvelles stations du Réseau Express Métropolitain (REM) et à ajuster, en conséquence, les paramètres d'affectation et de densité ainsi que les critères d'aménagement propres aux aires TOD

CM20 0451 (2020-05-25) - Dépôt du rapport de l'OCPM au Conseil municipal

CM 19 0942 - (2019-08-20) - Avis de motion pour adoption à une séance ultérieure du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin d'y intégrer le programme particulier d'urbanisme du secteur de planification partie nord de L'Île-des-Sœurs »

CM 19 0784 (2019-06-18) - Adoption du projet de règlement intitulé « Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial »

CM19 0785 (2019-06-18) - Adoption du projet de règlement intitulé « 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 »

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 règlement s'appliquera aux demandes de permis pour la construction d'unités résidentielles. Pour tous les projets résidentiels dont la superficie est supérieure à 450 m², 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.

Volet social

Définition : un logement social est un logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme municipal ou provincial de subvention à la réalisation de logement social, coopératif et communautaire mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8).

Seuil d'application : tout projet résidentiel dont la superficie résidentielle totale est de plus de 450 m² (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. À l'intérieur du secteur 1, correspondant au centre-ville, le règlement prévoit une exigence unique de 20 % et les immeubles cédés doivent se trouver n'importe où à l'intérieur de ce secteur (voir annexe A).

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, cette contrepartie varie entre 213 \$ et 552 \$ le mètre carré, selon le secteur. (Les montants par territoire apparaissent au tableau en pièce jointe numéro 3). Dans le cas d'un projet social et communautaire réalisé selon la formule clé en main, ce montant est complété par les subventions prévues dans les programmes municipaux pertinents.

Contribution financière

Calcul : dans le cas d'une contribution financière faite par le promoteur pour le volet logement social, celle-ci est calculée par paliers progressifs selon la taille du projet; ainsi, la contribution est moins élevée 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 4). À titre indicatif, pour les superficies résidentielles comprises entre 9 000 m² et 12 500 m², cette contribution varie selon le secteur de 34 \$ à 88 \$ par mètre carré.

Volet abordable

Exigences dans les zones de logement abordable

Le règlement impose des exigences en matière de logement abordable pour les projets situés dans les zones identifiées à l'annexe B. Selon les zones, les logements abordables réalisés doivent totaliser une superficie correspondant à 10% ou à 20% de l'ensemble du volet privé du projet.

Un logement est considéré abordable aux fins du règlement lorsque son prix de vente ou son loyer est réduit par le constructeur de 10% par rapport à la valeur marchande et qu'il est associé à l'une des options suivantes :

- Option Logement abordable pérenne : construction de logements abordables qui bénéficient d'un programme exigeant le contrôle des prix de revente des unités pour une période d'au moins 30 ans.
- Option Accession à la propriété : construction de logements favorisant l'accession à la propriété, qui bénéficient d'un programme permettant de réduire l'apport de l'acheteur à la mise de fonds à moins de 5% du prix de vente (ex. programme Accès Condo).
- Option Logements locatifs abordables soutenus par un programme : logements locatifs privés soutenus par un programme qui en assure le caractère abordable à long terme, comme certains programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logements issus de l'actuelle Stratégie nationale du logement.
- Option Cession d'un immeuble locatif : un promoteur peut choisir de céder un immeuble de logements locatifs abordables en faveur de la Ville, laquelle pourra ensuite transférer ce droit à un OBNL d'habitation. Il peut s'agir d'un immeuble neuf ou d'un immeuble locatif existant. L'OBNL deviendra propriétaire de l'immeuble et assurera l'abordabilité des logements de manière pérenne.

L'aide financière supplémentaire apportée par des programmes gouvernementaux ou municipaux, combinée à la réduction de 10% offerte par le constructeur, permettra d'atteindre des niveaux d'abordabilité à même de répondre aux besoins des ménages dont les besoins sont moins bien desservis par le marché privé.

Outre les quatre options énumérées plus haut, un constructeur dont le projet se situe dans l'une des zones abordables identifiées à l'annexe B peut choisir de remplir les exigences du règlement en versant une contribution financière. Pour les projets situés en zone abordable

2 (exigence de 20 % de logement abordable), le calcul de la contribution financière est le même que pour le volet social (voir pièce jointe numéro 4). Pour les projets situés en zone abordable 1 (exigence de 10 % de logement abordable), le calcul est le même, mais les montants de contribution sont réduits de moitié.

Sauf dans le cas où les engagements sont réalisés en cédant un immeuble locatif, un quart de la superficie des logements abordables doit être occupée par des logements familiaux abordables.

Les engagements peuvent être réalisés à même le projet résidentiel ou sur un autre emplacement situé dans le secteur 1, pour les projets situés dans ce secteur, ou dans un rayon de 2 km pour les autres projets.

Définition des zones de logement abordable

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira.

Ainsi, chaque fois qu'une modification du Plan d'urbanisme aura pour effet de hausser significativement la densité résidentielle dans un secteur, l'annexe B du Règlement pour une métropole mixte pourra être modifiée de manière à y ajouter le secteur correspondant.

Les balises suivantes ont été élaborées afin de guider les modifications futures du règlement.

Impact de la modification au Plan d'urbanisme	Exigence associée
Modification du coefficient d'occupation du sol ou de la hauteur (calculée en mètres ou en étages) permettant de hausser la superficie résidentielle constructible de 20 % à 40 %, en tenant compte des autres paramètres du Plan d'urbanisme (zone abordable 1)	10 % de logement abordable
Modification du coefficient d'occupation du sol ou de la hauteur (calculée en mètres ou en étages) permettant de hausser la superficie résidentielle constructible de plus de 40 %, en tenant compte des autres paramètres du Plan d'urbanisme (zone abordable 2)	20 % de logement abordable
Changement d'affectation afin d'autoriser la composante résidentielle (zone abordable 2)	20 % de logement abordable

Conformément à ces balises, deux zones sont d'emblée inscrites au règlement.

- Secteur Nord de l'Île-des-Soeurs

Une modification du Plan d'urbanisme par l'intégration du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Nord de l'Île-des-Soeurs est en cours d'adoption. Les augmentations de hauteur et de densité introduites par le PPU entraînent la création d'une zone de logement abordable 2 à l'Annexe B où les exigences s'élèvent à 20% de logement abordable et une zone abordable 1 où les exigences s'élèvent à 10% de logement abordable. Un tableau résumant cette modification au Plan d'urbanisme est inclus en pièce jointe numéro 6.

- Secteurs Hodge et Jules-Poitras

Une modification du Plan d'urbanisme initiée par l'arrondissement Saint-Laurent a été récemment adoptée. Les changements d'affectation de même que certaines augmentations de hauteur et de densité introduites entraînent la création d'une zone de logement abordable 2 à l'Annexe B où les exigences s'élèvent à 20% de logement

abordable. Un tableau résumant cette modification au Plan d'urbanisme est inclus en pièce jointe numéro 7.

Exigences hors des zones abordables

En dehors des zones abordables, seuls les projets de plus de 4 500 m² sont soumis à des exigences en matière de logement abordable, par le biais d'une contribution financière. Celle-ci est calculée en fonction de la superficie résidentielle du projet et du secteur où il se trouve. La grille de calcul est incluse en pièce jointe numéro 8.

Volet familial

Définition : un logement est considéré familial aux fins du présent règlement s'il comporte au moins trois chambres et offre une superficie suffisante pour une famille, soit 86 m² bruts pour les secteurs 1, 2 et 3 et 96 m² dans les autres secteurs.

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 : en plus des logements sociaux et abordables répondant à la définition de logement familial, le règlement prévoit la réalisation de logements familiaux sans contrôle de prix. Les pourcentages de logements familiaux sans contrôle de prix devant être inclus à même les projets privés sont les suivants :

- 5 % pour les projets situés dans le secteur 1
- 10 % pour les projets situés dans les autres secteurs, à l'exception des projets situés dans les extrémités de l'île, tel qu'illustré à l'annexe C, où il n'y a aucune exigence à cet égard.

Les logements familiaux peuvent être réalisés dans le projet résidentiel ou sur un autre emplacement situé dans le secteur 1, pour les projets situés dans ce secteur, ou dans un rayon de 2 km pour les autres projets.

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 ou de logements familiaux ;
- Construire davantage de logements abordables permet de construire moins de logements familiaux.

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 dont 80 % des logements sont réalisés dans le cadre d'un programme reconnu dans le volet abordable du règlement (ex. : le programme Accès Condos, le

programme «Initiative de financement de la construction de logements locatifs» de la SCHL);

- Un projet visant exclusivement la réalisation de logements locatifs et bénéficiant d'un programme de subvention exigeant que le loyer d'au moins 30 % des logements soit maintenu à un montant équivalant à moins de 80 % du loyer médian du marché sur une période d'au moins 20 ans (comme certains programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement issus de la Stratégie nationale du logement);
- 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 prendra effet le 1^{er} avril 2021. Jusqu'à cette date, l'actuelle Stratégie d'inclusion continue de s'appliquer, en visant les projets qui requièrent une modification réglementaire majeure.

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} avril 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 en matière de logement social de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et respecter ses modalités de calcul afin de bénéficier d'une exemption au règlement.

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, même si des lotissements subséquents ont modifié l'emplacement.

Indexation et bilan après deux ans

À partir de la prise d'effet du règlement, tous les montants prévus sont indexés de 5 % 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, ainsi que le montant des contributions financières. Cependant, les conditions convenues dans une entente (c.à.d. le montant de la contrepartie financière pour les immeubles cédés et le montant des contributions financières) ne sont pas indexées.

Le Règlement fera l'objet de tableaux de bord trimestriels axés sur ses résultats et sur certains indicateurs clés de sa mise en œuvre. Un comité de suivi concerté, composé à parts égales de représentants de l'industrie, de représentants du secteur communautaire et de représentants de la Ville et de ses paramunicipales sera mis en place afin de documenter le déroulement de la mise en œuvre.

Un suivi de la valeur des terrains sera également assuré de manière annuelle afin de mesurer, le cas échéant, la nécessité de revoir les montants prévus au règlement.

Un bilan de la mise en œuvre sera produit au début de l'année 2023. Il comprendra les résultats cumulatifs des tableaux de bord et un suivi de la valeur des terrains. De plus, il visera à répondre à des questions sur la performance du règlement face aux principes qui le sous-tendent.

V. Consultation publique

La Ville de Montréal, conformément à l'arrêté ministériel 2020-074, tiendra une consultation écrite en remplacement de l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. L'arrêté ministériel prévoit une consultation d'au moins 15 jours; une durée de 20 jours est prévue dans ce cas. Un avis public à cet effet sera diffusé à la suite de l'avis de motion.

Une vidéo de présentation du projet sera mise en ligne avec toute la documentation écrite. Les citoyens auront ensuite 20 jours pour transmettre leurs questions ou leurs commentaires après quoi le Service de l'habitation offrira des explications et des réponses aux questions lors d'une séance d'information virtuelle dont les détails seront annoncés dans le même avis public.

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 besoins des 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.

L'actuelle pandémie de COVID-19 a mis en lumière les vulnérabilités et les inégalités qui touchent la métropole en matière de logement. Le confinement a été beaucoup plus difficile à vivre pour les ménages qui habitent dans des logements surpeuplés ou en mauvais état, ceux qui peinent à payer leur loyer ont été plus durement touchés par les pertes de revenu et enfin les ressources en itinérance ont été particulièrement éprouvées. À la crise de la COVID-19 succédera une phase importante de relance de l'économie. Celle-ci représente une réelle occasion d'agir sur les enjeux liés au logement.

Avec sa Stratégie de mise en œuvre 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. La concentration de ces ménages est importante dans plusieurs arrondissements centraux.
- 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. La pandémie, en forçant une fermeture partielle des refuges, a forcé la Ville à mettre en place un important dispositif d'hébergement d'urgence; l'issue de cette crise est compliquée par la rareté de logements à bas coût.
- Le taux d'inoccupation sur le marché locatif n'était en novembre 2019 que de 1,5 %, en chute de 2 points par rapport à 2016. La Ville de Montréal et l'Office municipal d'habitation de Montréal ont d'ailleurs dû coordonner des efforts importants lors de la période des déménagements pour faire face à la hausse de ménages - dont des familles nombreuses - se retrouvant sans logis.
- Les prix médians des plex et des copropriétés ont grimpé de 43 % en cinq ans. Cette dynamique est encore plus marquée dans certains quartiers centraux, avec des hausses atteignant 60 %, 80 %, voire 100 %. 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 avait chuté à 0,8 % en 2019 et les loyers de ce type de logement augmentent plus vite que celui des autres types: 21 % de hausse en 5 ans, contre 15 % 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.
- Des exigences adaptées au contexte et à la taille des projets : le règlement prévoit des variations - en fonction de la taille des projets et des territoires où ils se situent - notamment en ce qui a trait aux montants de la contrepartie financière pour les terrains cédés aux fins de logement social et aux pourcentages de logements abordables et familiaux exigés. De plus, les prix et loyers abordables sont établis à partir d'une évaluation de la valeur marchande. 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. Il faut noter que 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 contribue à un objectif de production de logements familiaux sur l'ensemble du continuum de prix. Premièrement, il introduit des obligations de logements familiaux au prix de marché pouvant atteindre 10% des unités des projets. Ensuite, lorsque des logements abordables sont requis, il prévoit qu'un quart de la superficie occupée par ceux-ci soit consacrée aux logements familiaux, ce qui peut équivaloir jusqu'à 5% du projet (c.à.d. un quart des 20% abordables). Enfin, s'ajoutent les logements sociaux familiaux, dont on évalue sur la base de moyennes historiques qu'ils représentent un 5 % supplémentaire. Prises ensemble, ces différentes composantes permettent d'atteindre jusqu'à 20% de logement familial.
- 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.
- Une nouvelle offre en logement abordable : l'écart entre le logement social et le marché privé s'est creusé dans les dernières années dans un contexte de hausse marquée des prix et des loyers. Le règlement accélérera la création d'une offre de logement abordable, occupant cet espace intermédiaire entre logement social et logement privé conventionnel. Misant sur une diversité de formules de propriété et de location, il contribuera à la diversité de l'offre montréalaise, particulièrement dans les secteurs en transformation qui sont appelés à connaître une importante densification résidentielle. Le règlement permettra également de doter un fonds dédié au logement abordable, lequel

soutiendra la mise en oeuvre de nouveaux programmes municipaux en la matière. S'il est trop tôt pour chiffrer maintenant les retombées du règlement en matière de logement abordable, il est clair que celui-ci met en place les conditions pour le développement à long terme d'une offre structurante de logement abordable.

- 500 logements familiaux au prix de marché : les 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 et permettront, à terme, aux Montréalais d'habiter 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 familial : 500 logements familiaux au prix du marché

Quant au logement abordable, le Règlement met en place les conditions pour le développement à long terme d'une offre structurante distincte du marché privé.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

En soutenant le développement d'une offre de logements sociaux, abordables et familiaux, le règlement s'ajoutera aux mesures et programmes qui contribuent à résorber les impacts de la pandémie sur les ménages à revenus faibles et modestes.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

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

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Parution de l'avis public - 18 novembre

1. Accès à la documentation - 18 novembre
2. Consultation écrite d'une durée de 20 jours - 18 novembre au 7 décembre à 9h00
3. Assemblée publique virtuelle - 7 décembre à 19h00
4. Adoption du règlement - 25 janvier 2021
5. Prise d'effet du règlement - 1er avril 2021

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des 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 (Jean-Philippe GUAY)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 21 septembre 2020

RESPONSABLE DU DOSSIER

Laurent LUSSIER
Conseiller en développement - habitation

Tél : 514-872-3728

ENDOSSÉ PAR

Le : 2020-10-26

Marianne CLOUTIER
Directrice - Habitation

Tél : 514 872-3882

Télécop. :

Télécop. :

514 872-3883

**APPROBATION DU DIRECTEUR DE
SERVICE**

Marianne CLOUTIER
Directrice - Habitation

Tél : 514 872-3882

Approuvé le : 2020-10-30