

**VILLE DE MONTRÉAL  
RÈGLEMENT  
RCG XX**

**RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE  
LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL**

Vu les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du                      2019, le conseil de la Ville de Montréal décrète ce qui suit :

**SECTION I  
DÉFINITIONS**

1. Aux fins de l'application du présent règlement, les mots et les expressions ci-après mentionnés ont la signification suivante :

« chambre à coucher » : un espace fermé doté d'une fenêtre constituant une pièce d'un logement et ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction du Québec (RLRQ, B-1.1, r. 2), sauf s'il s'agit d'une autre chambre, auquel cas cette pièce combinée sera considérée comme constituant une seule et même chambre à coucher;

« directeur » : le directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal ou son représentant autorisé;

« emplacement » : un ensemble formé d'un ou de plusieurs lots qui répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° a fait l'objet d'une même résolution d'un conseil d'arrondissement visant à autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un même règlement visant à autoriser un projet en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);
- 2° est composé de lots qui sont contigus ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par une voie de circulation et qui appartiennent, en tout ou en partie, à un même

propriétaire ou à une personne liée à ce propriétaire ou sont acquis par ces personnes à l'intérieur d'une période de 2 ans à partir de la conclusion de l'entente;

« immeuble » : un terrain formé d'un ou de plusieurs lots;

« logement » : pièce ou suite de pièces servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et comportant des appareils sanitaires et des espaces où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir;

« logement abordable » : logement dont le prix ou le loyer est conforme à l'article 22 du présent règlement;

« logement d'une chambre » : logement comprenant deux ou trois pièces, dont au moins une chambre à coucher;

« logement de deux chambres » : logement comprenant quatre pièces, dont au moins deux chambres à coucher;

« logement de trois chambres et plus » : logement comprenant au moins cinq pièces, dont au moins trois chambres à coucher;

« logement familial » : logement de trois chambres et plus, d'une superficie minimale de 96 m<sup>2</sup> pour un logement situé dans les territoires délimités comme périphérie et extrémité à l'annexe A, et de 86 m<sup>2</sup>, dans les territoires délimités à cette annexe comme centre-ville et quartiers centraux, ces mesures étant prises à partir de la face externe des murs extérieurs;

« logement familial abordable » : logement familial dont le prix est conforme à l'article 22 du présent règlement;

« logement social » : logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme municipal de subvention à la réalisation de logement social, coopératif et communautaire;

« phase » : toute étape de réalisation d'un projet résidentiel nécessitant un permis de construction distinct au cours de laquelle seule une partie des logements prévus sur l'emplacement du projet résidentiel sont réalisés;

« personne liée » : aux fins de la définition du mot emplacement, est une personne liée à un propriétaire :

- 1° lorsque celui-ci est une personne morale, tout administrateur, dirigeant, ou actionnaire détenant directement ou indirectement des actions de son capital-actions qui lui confèrent au moins 10 % des droits de vote pouvant être exercés en toutes circonstances rattachés aux actions de cette personne morale ou toute personne morale ayant en commun au moins un dirigeant, administrateur ou actionnaire détenant directement ou indirectement des actions de son capital-actions qui lui confèrent au moins 10 % des droits de vote pouvant être exercés en toutes circonstances rattachés aux actions de cette personne morale;

- 2° lorsque celui-ci est une société en nom collectif, en commandite ou en participation, un de ses associés, et, le cas échéant, un de ses autres dirigeants et, lorsque l'associé ou le dirigeant est une personne morale, les personnes décrites au paragraphe 1°;
- 3° lorsque celui-ci est un promoteur au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, le syndicat de copropriété constitué par la publication de la déclaration de copropriété;

« projet résidentiel » : tout projet assujéti à un permis de construction pour la construction de logements ou pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet l'ajout de logements sur un même emplacement;

« résidence pour personnes âgées » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher ou des logements destinés à des personnes âgées et des services principalement reliés à la sécurité, à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale;

« résidence pour étudiants » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher ou des logements destinés à des étudiants et des services principalement reliés à la vie académique ou à la vie sociale;

« studio » : logement comprenant une pièce;

« superficie résidentielle » : somme de la superficie de plancher mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs de chacun des planchers du projet résidentiel, incluant toutes les aires communes, mezzanines, escaliers, ascenseurs et lobby. Sont exclues du calcul de la superficie résidentielle, la superficie des espaces commerciaux et la superficie des planchers en sous-sol, à l'exception des logements ou parties de logements;

Aux fins de la présente définition, dans le cas d'un bâtiment jumelé ou contigu, la ligne de propriété fait office de mur extérieur;

« volet privé » : partie d'un projet résidentiel qui est composée des logements autres que les logements sociaux.

## **SECTION II**

### **APPLICATION**

**2.** Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout projet résidentiel à l'exception d'un projet :

- 1° visant la réalisation d'une résidence pour étudiants qui appartient à une université, un CÉGEP, à un organisme à but non lucratif ou une coopérative;
- 2° visant exclusivement la réalisation de logements sociaux tel que défini au présent règlement;

- 3° 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 leur mandataire;
- 4° dont plus de 80% des unités bénéficient d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal permettant de réduire à moins de 5% du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds;
- 5° réalisé sur un immeuble faisant l'objet d'une entente conclue avec la Ville dans le cadre de la vente d'un immeuble municipal et comprenant des dispositions sur l'offre de logement social, abordable ou familial.

**3.** Outre les exceptions prévues à l'article 2, ne s'appliquent pas aux résidences pour étudiants et aux résidences pour personnes âgées :

- 1° les pourcentages minimaux relatifs au logement familial abordable de la section IV;
- 2° les dispositions de la section V.

**4.** Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel visé au présent règlement sans qu'une entente entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville n'ait été conclue en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable et familial et que les garanties prévues à une telle entente n'aient été obtenues par la Ville.

**5.** Lorsqu'un projet résidentiel est réalisé en plusieurs phases nécessitant un permis de construction, l'entente prévue à l'article 4 doit être conclue pour l'ensemble des phases du projet résidentiel préalablement à l'émission du premier permis de construction pour ce projet résidentiel.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet résidentiel.

**6.** Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel visé au présent règlement ayant fait l'objet d'une entente mais dont la superficie résidentielle, le nombre de logements ou l'emplacement est modifié d'une manière qui n'a pas été prévue dans cette dernière.

Dans ce cas, l'entente doit être modifiée de façon à tenir compte, sous réserve du troisième alinéa, des engagements requis en vertu du présent règlement en fonction des changements apportés au projet résidentiel ou à l'emplacement.

Malgré le deuxième alinéa, aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé au propriétaire advenant

une modification de l'entente et aucun crédit ne peut être appliqué sur les exigences requises dans le cadre d'un autre projet résidentiel.

7. La conclusion et la signature de toute entente en vertu du présent règlement relève du directeur, sous réserve d'une entente en vertu de laquelle la Ville s'engage à acquérir un immeuble moyennant la contrepartie prévue à l'article 15, auquel cas l'entente doit être approuvée par l'instance compétente avant d'être signée.

Toute entente conclue en vertu du présent règlement doit être signée par chaque propriétaire de l'emplacement.

8. Les montants prévus aux articles 15, 16, 19 et 22 sont indexés de 2% annuellement, au premier janvier de chaque année suivant celle de l'entrée en vigueur du règlement.

Malgré le premier alinéa, une fois ces montants convenus dans une entente, ceux-ci ne sont pas indexés, à l'exception des montants prévus à l'article 22 qui doivent être indexés jusqu'au moment de la vente ou de la signature du bail de chaque logement abordable construit.

### **SECTION III**

#### **EXIGENCES EN VUE D'AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL**

9. En plus de toute exigence prévue aux sections IV et V, pour tout projet résidentiel dont la superficie résidentielle est de 450 m<sup>2</sup> et plus, l'entente doit prévoir l'un ou l'autre des engagements suivants :

- 1° la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;
- 2° une contribution financière d'un montant calculé conformément à l'article 16;
- 3° une combinaison des exigences des paragraphes 1° et 2° conformément à l'article 18.

#### **SOUS-SECTION 1**

##### **CESSION D'UN IMMEUBLE EN FAVEUR DE LA VILLE**

10. Aux fins du paragraphe 1° de l'article 9, les immeubles suivants peuvent être cédés en faveur de la Ville s'ils sont conformes aux caractéristiques prévues à la présente sous-section :

- 1° un immeuble vacant;
- 2° un immeuble sur lequel se trouvent des logements sociaux.

**11.** L'immeuble visé aux paragraphes 1° et 2° de l'article 10 doit être situé à une distance de moins de 2 km du projet résidentiel, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement.

Malgré le premier alinéa, si le projet résidentiel est situé en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, l'immeuble doit être situé à l'intérieur de ce territoire.

**12.** L'immeuble pouvant être cédé en vertu du paragraphe 1° de l'article 10 doit permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement :

- 1° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, à 20% de la superficie résidentielle du volet privé;
- 2° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont entièrement situés à l'extérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A:
  - a) à 20% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé fait partie de l'emplacement du projet résidentiel;
  - b) à 22% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé ne fait pas partie de l'emplacement du projet résidentiel;

Malgré le premier alinéa, un immeuble ne peut être cédé en vertu de l'entente à moins de permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée minimale de :

- 1° 2700 m<sup>2</sup>, si cette superficie est établie sur la base d'un bâtiment de 3 étages hors-sol et moins;
- 2° 4500 m<sup>2</sup>, si cette superficie est établie sur la base d'un bâtiment de 4 étages hors-sol et plus.

Aux fins du premier alinéa, l'entente doit établir la superficie résidentielle estimée de l'immeuble visé aux paragraphes 1° et 2° de l'article 10 sur la base des règles d'urbanisme applicables à cet immeuble au moment de la conclusion de l'entente, en tenant compte notamment de la présence de toute contrainte légale telle une servitude et de toute contrainte physique pouvant affecter l'implantation, la construction ou l'exploitation d'un bâtiment.

**13.** L'immeuble visé au paragraphe 1° de l'article 10 doit :

- 1° être exempt de tout bâtiment;
- 2° être exempt de tout équipement, de toute fondation ou de toute autre structure hors-sol ou souterraine;
- 3° respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
- 4° être remblayé avec des sols nivelés et compactés.

**14.** L'immeuble pouvant être cédé en vertu du paragraphe 2° de l'article 10 doit comporter des logements sociaux dont la superficie résidentielle correspond minimalement :

- 1° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont situés en tout ou en partie à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, à 20% de la superficie résidentielle du volet privé;
- 2° lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé sont entièrement situés à l'extérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A :
  - a) à 20% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé fait partie de l'emplacement du projet résidentiel;
  - b) à 22% de la superficie résidentielle du volet privé, si le lot cédé ne fait pas partie de l'emplacement du projet résidentiel.

Malgré les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa, l'immeuble cédé en vertu de l'entente doit comporter des logements sociaux dont la superficie résidentielle minimale est de 2700 m<sup>2</sup>, s'ils sont compris dans un bâtiment de 3 étages et moins et de 4500 m<sup>2</sup> s'ils sont compris dans un bâtiment de 4 étages et plus.

**15.** Lorsque l'entente prévoit la cession d'un immeuble visé aux paragraphes 1° ou 2° de l'article 10, elle doit prévoir le versement, au moment de la cession, d'une contrepartie financière correspondant au montant établi dans le tableau ci-dessous par m<sup>2</sup> de superficie résidentielle estimée de cet immeuble, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe B où il se situe :

Montant par m <sup>2</sup> par de la contrepartie financière par secteur de valeur défini à l'annexe B :				
Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
552 \$	463 \$	383 \$	287 \$	213 \$

Aux fins de la présente sous-section, si l'immeuble cédé fait partie de plus d'un secteur de valeur défini à l'annexe B, la compensation est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

## SOUS-SECTION 2

### CALCUL DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE

16. Aux fins du paragraphe 2° de l'article 9, lorsque l'entente prévoit une contribution financière, celle-ci doit être calculée en multipliant la superficie résidentielle du volet privé par les montants indiqués dans le tableau ci-dessous pour chaque palier de superficie résidentielle, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe B où est situé le projet résidentiel :

Paliers de superficie résidentielle	Montant par secteur de valeur pour le calcul de la contribution financière				
	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
450 à 1800 m <sup>2</sup>	59 \$	49 \$	41 \$	31 \$	23 \$
1801 à 9 000 m <sup>2</sup>	74 \$	62 \$	51 \$	38 \$	28 \$
9 001 à 12 500 m <sup>2</sup>	88 \$	74 \$	61 \$	46 \$	34 \$
12 501 à 22 500 m <sup>2</sup>	103 \$	87 \$	76 \$	54 \$	40 \$
22 501 m <sup>2</sup> et plus	118 \$	99 \$	82 \$	61 \$	46 \$

17. Aux fins de la présente sous-section, si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un secteur de valeur, la contribution financière est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

18. Malgré les articles 12 et 14, l'entente peut prévoir la cession d'un immeuble visé à l'article 10 dont la superficie résidentielle n'atteint pas les pourcentages minimaux prévus au premier alinéa de l'article 12 et au premier alinéa de l'article 14, dans la mesure où une contribution financière complémentaire est versée.

La contribution financière complémentaire est alors calculée de la manière prévue à la présente sous-section, sur la base de l'écart entre la superficie résidentielle exigée et la superficie résidentielle pouvant être construite sur l'immeuble cédé et selon les paliers qui auraient été applicables si la portion des engagements réalisés par la cession d'un immeuble l'avait été par une contribution financière.

## SECTION IV

### EXIGENCES RELATIVES AU LOGEMENT ABORDABLE

19. En plus de toute exigence prévue aux sections III et V, pour tout projet résidentiel dont le volet privé comprend au moins 50 logements, l'entente doit prévoir un engagement du propriétaire à respecter l'une ou l'autre des exigences suivantes :

1° si le projet résidentiel est situé à l'intérieur du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, l'une ou l'autre des exigences suivantes, calculée sur le nombre total de logements dans le volet privé :

- a) la construction d'au moins 15% de logements abordables, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables;
- b) la construction d'au moins 10% de logements abordables qui bénéficient d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal, permettant de réduire à moins de 5% du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables.
- c) une contribution financière calculée selon la formule et les montants suivants :  
(Nombre de logements familiaux abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a) x 45 000 \$) + (Nombre de logements abordables autres que familiaux exigés en vertu du sous-paragraphe a) x 25 000 \$);

2° si le projet est situé hors du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, l'une ou l'autre des exigences suivantes, calculées sur le nombre total de logements dans le volet privé :

- a) la construction d'au moins 20% de logements abordables, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables;
- b) la construction d'au moins 15% de logements abordables qui bénéficient d'un programme d'un gouvernement ou de la Ville ou d'un de leur mandataire permettant de réduire à moins de 5% du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds, dont un minimum de 5% doit être des logements familiaux abordables;
- c) selon le territoire où se trouve le projet, une contribution financière calculée selon la formule et les montants du tableau ci-dessous :

(Nombre de logements familiaux abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a) x Montant du tableau selon le territoire) + (Nombre de logements abordables exigés en vertu du sous-paragraphe a) x Montant du tableau selon le territoire) :

Type de logement	<i>Quartiers centraux</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Extrémités</i>
Logements familiaux abordables exigés en	45 000 \$	27 000 \$	13 500 \$

vertu du sous- paragraphe a)			
Logements abordables autres que familiaux exigés en vertu du sous- paragraphe a)	25 000 \$	15 000 \$	7 500 \$

Aux fins du présent article, le nombre de logements exigé est arrondi à l'unité la plus près; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5.

**20.** Malgré l'article 19, l'entente peut prévoir une combinaison des exigences prévues aux sous-paragraphes a), b) et c) des paragraphes 1° et 2° de cet article, dans la mesure où l'addition de ces exigences résulte en un nombre de logements correspondant aux pourcentages prévu aux sous-paragraphes a) de cet article en fonction des règles d'équivalence suivantes :

- 1° le nombre de logements abordables autres que familiaux fournis conformément aux sous-paragraphes b) de l'article 19 est multiplié :
  - a) par 2 pour le territoire du centre-ville délimité à l'annexe A;
  - b) par 1,5 hors du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A;
- 2° chaque contribution financière d'un montant conforme à celui prévu aux sous-paragraphes c) de l'article 19 équivaut à la construction d'un logement correspondant à ce montant.

Aux fins du premier alinéa :

- 1° le pourcentage prévu aux sous-paragraphes a) de l'article 19 auquel doit équivaloir la combinaison des exigences est celui ajusté en vertu de l'article 26 lorsque celui-ci trouve application ;
- 2° le nombre de logements exigé est arrondi à l'unité la plus près; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5.

**21.** Aux fins de la présente section, si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un territoire identifié à l'annexe A, les exigences du territoire dont le chiffre est le plus élevé à cette annexe s'appliquent.

**22.** Aux fins de la définition de « logement abordable » :

- 1° le prix de vente maximal est établi dans le tableau ci-dessous, pour chaque territoire défini à l'annexe A et selon la typologie, incluant tout espace d'entreposage résidentiel, les taxes et les ristournes et excluant tout espace de stationnement :

Type	de	Centre-ville	Quartiers	Périphérie	Extrémités
------	----	--------------	-----------	------------	------------

logement		<i>centraux</i>		
Studio	225 000 \$	225 000 \$	200 000 \$	180 000 \$
Logement d'une chambre	280 000 \$	280 000 \$	250 000 \$	200 000 \$
Logement de deux chambres	325 000 \$	325 000 \$	280 000 \$	240 000 \$
Logement abordable de trois chambres et plus	450 000 \$	450 000 \$	400 000 \$	350 000 \$
Logement familial abordable	450 000 \$	450 000 \$	400 000 \$	350 000 \$

2° le loyer maximal est établi dans le tableau ci-dessous selon le territoire défini à l'annexe A et selon la typologie, incluant, le cas échéant, tous services offerts avec le loyer :

Type de logement	<i>Centre-ville</i>	<i>Quartiers centraux</i>	<i>Périphérie</i>	<i>Extrémités</i>
Studio	880 \$	880 \$	675 \$	585 \$
Logement d'une chambre	1 040 \$	1 040 \$	810 \$	720 \$
Logement de deux chambres	1 440 \$	1 440 \$	990 \$	810 \$
Logement de trois chambres et plus	2 000 \$	2 000 \$	1 170 \$	927 \$
Logement familial abordable	2 000 \$	2 000 \$	1 170 \$	927 \$

**23.** Lorsque les logements abordables visés à l'article 19 sont offerts sur le marché locatif, l'entente doit prévoir l'obligation d'inclure une annexe au bail afin de prévoir que le loyer payable pour les 5 années suivant la date à laquelle le bâtiment sera prêt pour l'usage auquel il est destiné ne sera pas augmenté de plus de 2 % par année et qu'il ne pourra faire l'objet d'une fixation par le tribunal.

## **SECTION V**

### **EXIGENCES RELATIVES AU LOGEMENT FAMILIAL**

**24.** En plus de toute exigence prévue aux sections III et IV, pour tous les projets résidentiels dont le volet privé comprend au moins 50 logements, l'entente doit prévoir :

- 1° si le projet est situé dans le territoire du centre-ville délimité à l'annexe A, la construction d'au moins 5% de logements familiaux;
- 2° si le projet est situé ailleurs que dans le territoire du centre-ville et des extrémités délimitées à l'annexe A, la construction d'au moins 10% de logements familiaux.

**25.** Aux fins de la présente section :

- 1° le nombre de logements familiaux est calculé sur la base du nombre de logements dans le volet privé;
- 2° le nombre de logements familiaux est arrondi à l'unité la plus près;
- 3° si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un territoire identifié à l'annexe A, les exigences du territoire dont le chiffre est le plus élevé à cette annexe s'appliquent.

## **SECTION VI**

### **AUTRES RÉPARTITIONS DES EXIGENCES**

**26.** Si la superficie résidentielle estimée de l'immeuble cédé à la Ville conformément au paragraphe 1° de l'article 9 représente un pourcentage excédant les seuils minimaux prévus au premier alinéa de l'article 12, chaque point de pourcentage excédentaire permet de soustraire l'un ou l'autre des pourcentages suivants selon qu'il soit appliqué aux exigences de logement abordable ou à celles de logement familial :

- 1° dans le territoire du centre-ville délimité à l'annexe A:
  - a) en matière de logement abordable, 2% du pourcentage de logement abordable autre que familial exigé en vertu du sous-paragraphe a) du paragraphe 1° de l'article 19, sauf si toutes les exigences sont réalisées conformément au sous-paragraphe b) du paragraphe 1° de cet article, auquel cas le pourcentage est de 1 %;
  - b) en matière de logement familial, 2% du pourcentage de logement familial exigé en vertu de l'article 24;
- 2° hors du territoire du centre-ville délimité à l'annexe A:
  - a) en matière de logement abordable, 2% du pourcentage de logement abordable autre que familial exigé en vertu du sous-paragraphe a) du paragraphe 2° de l'article 19, sauf si toutes les exigences sont réalisées conformément au sous-

paragraphe b) du paragraphe 1° de cet article, auquel cas le pourcentage est de 1,3 %;

- b) en matière de logement familial, 2% du pourcentage de logement familial exigé à l'article 24.

**27.** Si le nombre de logement familial abordable du projet résidentiel réalisé conformément l'article 19 représente un pourcentage excédant les exigences minimales prévues à cet article, chaque point de pourcentage excédentaire permet de soustraire 2% des exigences en logement familial prévues à l'article 24.

## **SECTION VII**

### **CONTENU DE L'ENTENTE**

**28.** L'entente doit minimalement comporter les éléments suivants :

- 1° une déclaration assermentée d'un expert dans le domaine quant aux lots composant l'emplacement, à la superficie résidentielle du projet résidentiel et au nombre d'unités qui y est prévu, basée sur les plans et esquisses du projet disponibles au moment de la signature de l'entente;
- 2° les engagements pris par le propriétaire en vertu du présent règlement;
- 3° les modalités de toute garantie requise pour s'assurer que les engagements prévus à l'entente soient réalisés.

## **SECTION VIII**

### **AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES**

**29.** Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) est modifié par :

- 1° l'ajout, à l'article 38, du paragraphe suivant :

« 6° dans le cas où la demande de permis est assujettie au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial (19-XXX), la demande est accompagnée d'une copie de l'entente prise en vertu de ce règlement et conforme aux travaux qui font l'objet de la demande de permis de construction. »;

- 2° l'ajout, à l'article 45, du paragraphe suivant :

« 4° lorsque l'entente conclue en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial (19-XXX) a été conclue sur la base de fausses représentations ou d'informations erronées. » .

## **SECTION IX**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

**30.** Le présent règlement prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**31.** Toute demande de permis de construction pour un projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019 n'est pas assujettie au présent règlement si cet engagement répond minimalement aux critères suivants :

- 1° il vise l'une ou l'autre des obligations suivantes en matière de logement social :
  - a) la cession d'un immeuble;
  - b) le versement d'une contribution financière;
- 2° il a été pris sous forme écrite;
- 3° il est réalisé ou fait l'objet d'une garantie prenant l'une ou l'autre des formes suivantes :
  - a) le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville;
  - b) la publication d'un acte d'hypothèque immobilière en faveur de la Ville.

Aux fins du troisième paragraphe, lorsque l'engagement vise la cession d'un immeuble sur lequel sont construits des logements sociaux, celui-ci est considéré réalisé lorsque le permis de construction pour la réalisation de tels logements est délivré.

Lorsque le projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement décrit au premier alinéa est réalisé en plusieurs phases, seules les demandes de permis de construction visant les phases faisant déjà l'objet d'un engagement sont exemptées du présent règlement.

**32.** Toute demande de permis de construction pour un projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville entre le 17 juin 2019 et la date de prise d'effet du présent règlement n'y est pas assujettie si cet engagement a été accepté par le directeur et répond minimalement aux critères suivants :

- 1° en matière de logement social :
  - a) il vise la cession d'un immeuble ou le versement d'une contribution financière ou une combinaison des deux;
  - b) s'il prévoit la cession d'un immeuble, celui-ci est vacant ou comporte des logements sociaux ou constitue une combinaison des deux et est situé sur

l'emplacement du projet résidentiel ou dans un rayon de 2 km des limites de celui-ci;

- c) s'il prévoit la cession d'un immeuble vacant :
- i) celui-ci permet la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 17,6% de la superficie résidentielle du volet privé, dans la mesure où ce pourcentage équivaut à une superficie résidentielle minimale conforme au deuxième alinéa de l'article 12;
  - ii) celui-ci doit être conforme aux paragraphes 1° à 3° de l'article 13;
- d) s'il prévoit la cession d'un immeuble qui comporte des logements sociaux, leur superficie résidentielle doit correspondre minimalement à 17,6 % de la superficie résidentielle du volet privé;
- e) s'il prévoit une contribution financière, celle-ci doit correspondre minimalement au montant obtenu en multipliant la superficie résidentielle du volet privé par le montant du tableau ci-dessous selon le secteur de valeur défini à l'annexe C où se trouve le projet, ou s'il fait partie de plus d'un secteur, selon le secteur de valeur le plus élevé :

Secteur	Contribution financière par m <sup>2</sup> du volet privé
Secteur 1	64,44 \$
Secteur 2	46,66 \$
Secteur 3	45,55 \$
Secteur 4	37,77 \$
Secteur 5	31,11 \$
Secteur 6	25,55 \$
Secteur 7	23,33 \$

- f) s'il prévoit à la fois la cession d'un immeuble et le versement d'une contribution financière, la contribution financière est calculée sur la base de l'écart entre la superficie résidentielle exigée et la superficie résidentielle pouvant être construite sur l'immeuble cédé, multiplié par le montant indiqué au tableau du sous-paragraphe précédent, selon le secteur;

g) il est réalisé ou garanti soit par le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville ou par la publication d'un acte d'hypothèque immobilière ou par une combinaison des deux, dans la mesure où la garantie vise un montant au moins égal à la contribution financière exigée pour le projet calculée selon le sous-paragraphe e). Lorsque l'engagement vise la cession d'un immeuble sur lequel sont construits des logements sociaux, celui-ci est considéré réalisé lorsque le permis de construction pour la réalisation de tels logements est délivré;

2° en matière de logement abordable :

- a) il doit prévoir la construction d'un nombre de logements abordables correspondant à au moins 15 % du nombre de logements prévu dans le volet privé du projet résidentiel;
- b) il est réalisé ou garanti par le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville dont le montant correspond minimalement au nombre de logements devant être construit en vertu du paragraphe a) ci-dessus multiplié par le montant du tableau ci-dessous selon le secteur de la carte à l'annexe C où se trouve le projet :

Secteur	Montant de garantie bancaire exigé par logement abordable du volet privé
1	20 000 \$
2	10 000 \$
3	10 000 \$
4	10 000 \$
5	10 000 \$
6	5 000 \$
7	5 000 \$

L'engagement mentionné au premier alinéa est exempté malgré le fait que son contenu ait été calculé sur la base de la portion de la superficie résidentielle du volet privé dont la réalisation est rendue possible suivant l'adoption d'une résolution ou d'un règlement ayant pour effet de déroger à une règle d'urbanisme applicable relative à la hauteur, à la densité ou à l'usage ou de la modifier.

Lorsque le projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement décrit au premier alinéa est réalisé en plusieurs phases, seules les demandes de permis de construction visant les phases faisant déjà l'objet d'un engagement sont exemptées du présent règlement.

**33.** Aux fins du présent règlement, lorsqu'un projet résidentiel est réalisé sur un immeuble faisant l'objet d'une entente avec la Ville qui fait suite à un avis d'assujettissement au droit de préemption et qui est conclue à partir du 17 juin 2019 et avant l'adoption du présent règlement, les engagements prévus à une telle entente, dans la mesure où ils sont conformes au présent règlement, doivent être déduits des exigences requises en vertu du présent règlement aux fins de l'entente à être conclue en vertu de celui-ci.

Malgré le premier alinéa, un engagement peut être déduit des exigences requises en vertu du présent règlement même s'il déroge à l'article 15.

---

**ANNEXE A**  
TERRITOIRES D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

**ANNEXE B**  
SECTEURS DE VALEUR POUR LE LOGEMENT SOCIAL

**ANNEXE C**  
SECTEURS DE VALEUR AUX FINS DE L'ARTICLE 32

---

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1197252001