

Règlement pour une métropole mixte

Montréal, métropole de l'habitation

Résumé





Pour une métropole mixte en habitation

Vivre en ville ne doit pas être un privilège réservé aux mieux nantis. Si nous voulons que Montréal puisse continuer à se distinguer en tant que milieu accueillant, où les familles ont les moyens de s'établir, il devient essentiel de mettre en place des outils pour que chacun et chacune puissent se loger à un prix raisonnable.

C'est pourquoi l'un des engagements phares de mon administration était de préparer un règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial. Nous voulions nous assurer de conserver à Montréal des milieux de vie de qualité, qui favorisent la mixité sociale des quartiers afin que les familles choisissent d'y rester.

Ce règlement a été conçu pour être viable, adapté et prévisible. Viable, parce que nous devons préserver un développement résidentiel vigoureux. Adapté, parce qu'il est essentiel de s'adapter à la nature et à l'emplacement de chaque projet. Et prévisible, parce qu'il est nécessaire de créer un cadre stable pour les promoteurs, tant privés que communautaires.

C'est pour cette raison que mon administration a appuyé sa démarche de réglementation sur des rencontres avec des acteurs sociaux et privés du secteur de l'immobilier. Nous avons également réalisé diverses analyses, dont une étude d'impact sur le marché de l'habitation montréalais. Ces analyses indiquent que le règlement entraînera des retombées structurantes, tandis que ses impacts sur le marché seront modestes.

Cet outil, que nous soumettons maintenant à la population montréalaise au moyen d'une consultation publique, est représentatif de ces échanges fructueux avec le milieu. Ainsi, il sera non seulement viable, adapté et prévisible, mais également inclusif.

Nous sommes sûrs d'atteindre notre objectif, qui est d'obtenir un effet structurant en stimulant la construction de logements sociaux, abordables et familiaux, sans compromettre la vitalité du marché résidentiel dans son ensemble.

Plus de logements. Plus de développement.
Mais pas n'importe comment!

Valérie Plante
Mairesse de Montréal



Un nouvel outil pour répondre aux besoins en habitation

Montréal est une ville attractive, notamment pour sa qualité de vie, son énergie innovante, sa fibre artistique, ses institutions postsecondaires, ses espaces verts et, surtout, grâce à ses citoyens.

Le *Règlement pour une métropole mixte* que nous vous présentons avec grande fierté nous permet de mettre en place les mesures nécessaires pour garantir l'abordabilité et la mixité du développement immobilier et de commencer à construire, dès maintenant, le Montréal de demain.

Ce règlement assurera le développement de nouveaux logements répondant aux divers besoins des ménages montréalais. Familles, travailleurs, premiers acquéreurs, personnes à faibles revenus, aînés, tous ont des besoins très différents auxquels nous souhaitons pouvoir répondre. Il s'agit des fondations sur lesquelles consolider le caractère mixte et inclusif de notre ville.

Plus largement, cet outil s'ajoute à une série de mesures prises pour satisfaire les besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation. Qu'il s'agisse de notre Stratégie 12 000 logements, de notre Programme d'appui à l'acquisition résidentielle, ou encore de nos investissements pour l'achat de terrains destinés à la construction de logements sociaux, notre administration fait le maximum pour améliorer de façon substantielle la diversité de l'offre résidentielle à Montréal.

La vigueur du marché immobilier montréalais est sans précédent, et notre administration entend la préserver, tout en faisant en sorte d'offrir des habitations dignes à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais, peu importe leurs moyens. Notre collaboration continue avec tous les acteurs privés et communautaires du secteur nous permettra de planifier à quoi Montréal ressemblera dans 10, 20 ou 50 ans.

Nous poursuivrons nos efforts afin de protéger l'abordabilité des logements et la vitalité de l'immobilier à Montréal. Je suis convaincu que notre règlement saura y contribuer activement.

Robert Beaudry

Responsable du développement économique et commercial, de l'habitation ainsi que du design

L'habitation : un défi collectif

À l'instar des grandes métropoles du monde comme Barcelone, New York, Mexico ou Londres, Montréal fait face à un défi croissant en matière d'habitation.

- Les logements disponibles se font rares, en particulier les grands logements. Le taux d'inoccupation a chuté à **1,9 %** dans la région en 2018 (**0,8 %** pour les logements de trois chambres à coucher);
- Quelque **23 000** ménages sont sur la liste d'attente pour un logement de l'Office municipal d'habitation de Montréal;
- Un ménage locataire sur trois consacre plus de **30 %** de son revenu à se loger;
- Les loyers augmentent **plus vite que l'inflation**;
- Le prix des propriétés augmente rapidement. En cinq ans, le prix médian des plex a grimpé de **21 %** et celui des copropriétés, de **15 %**. Dans certains quartiers, la hausse s'élève à plus de **40 %**.

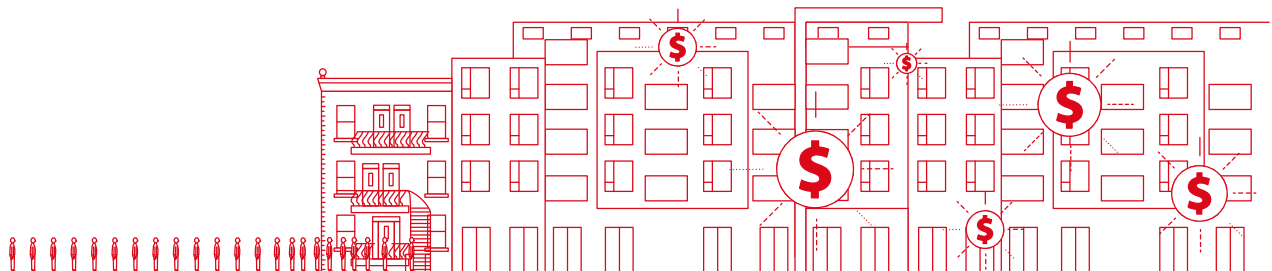
Agir avant qu'il ne soit trop tard

Pour que le Montréal de demain réponde aux besoins de sa population, pour que ses familles y restent, que de nouvelles s'y installent et que chacun y trouve sa place, il faut changer la façon dont on développe l'offre en habitation.

C'est pourquoi la Ville de Montréal met en place le **Règlement pour une métropole mixte** en vue d'améliorer l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux.

UN NOUVEL OUTIL D'URBANISME POUR :

- préserver le caractère mixte et abordable de Montréal, et soutenir la qualité de nos milieux de vie;
- favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous;
- créer un effet structurant sur le marché résidentiel en favorisant sa vitalité et sa pérennité.



Ce document dresse les grandes lignes du projet de règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. En cas de disparité, le texte du règlement prévaudra. Pour accéder à ce dernier, consultez le site ville.montreal.qc.ca/habitation.

Les grandes lignes du règlement

Ce règlement introduit une nouvelle obligation pour tous les projets résidentiels de 450 m² ou plus (équivalant à environ cinq logements). Avant d'obtenir un permis de construction, le constructeur doit conclure avec la Ville une entente sur l'offre de logement.

Le règlement fixe des exigences et offre une variété d'options pour satisfaire à celles-ci : cession d'un terrain en échange d'une contrepartie financière, vente ou location de logements sous un prix plafond, contributions financières, etc.

Le résultat final est une contribution correspondant à 20 % de logement social, 20 % de logement abordable et 20 % de logement familial. Selon le territoire et les options choisies par le constructeur, ces pourcentages varient. Les exigences en matière de logements familiaux sont réparties sur l'ensemble du projet.

3 grands volets

- le logement social
- le logement abordable
- le logement familial

Seuils, exigences et options

Chacun de ces volets comporte :

- un seuil minimal d'application (superficie résidentielle du projet ou nombre d'unités)
- un niveau d'exigence (pourcentage du projet ciblé)
- différentes options de contribution

4 territoires d'application

Déterminés en fonction des valeurs foncières :

- le centre-ville
- la périphérie
- les quartiers centraux
- les extrémités

| Nombre d'unités du projet | Logement social | | Logement abordable | | Logement familial | | |
|--|---|--|--|--|---------------------------|----------------------------------|------------|
| | Centre-ville | Autres territoires | Centre-ville | Autres territoires | Centre-ville | Quartiers centraux et périphérie | Extrémités |
| 5 (450 m ²) à 49 logements | Contributions financières | Contributions financières | NA | NA | NA | NA | NA |
| 50 logements ou plus | 20 % ou Contributions financières | 20 % sur site ou 22 % hors site ou Contributions financières | 10 à 15 % dont 5 % logements familiaux ou Contributions financières | 15 à 20 % dont 5 % logements familiaux ou Contributions financières | 5 % sans contrôle de prix | 10 % sans contrôle de prix | NA |

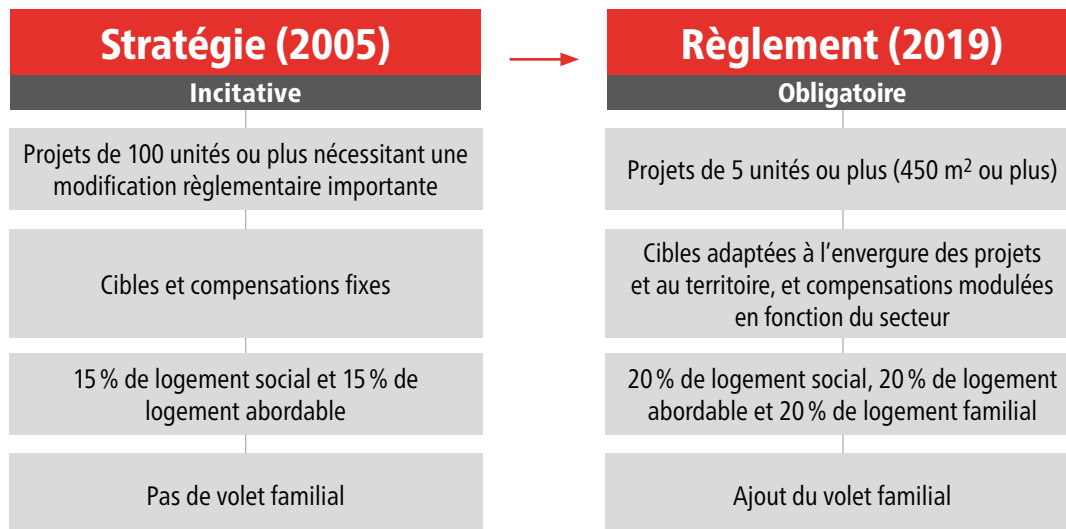
Un outil viable, prévisible et adapté aux réalités montréalaises

Tout a été mis en œuvre pour faire de ce règlement un outil viable et prévisible pour l'industrie et pour l'adapter aux différentes réalités du marché immobilier montréalais.

- Il s'appuie sur des analyses rigoureuses, dont une étude d'impact sur le marché de l'habitation.
- Il tient compte des caractéristiques du territoire et de l'envergure des projets.
- Il répond aux préoccupations des développeurs privés et sociaux.

De la stratégie au règlement

Ce règlement remplacera la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* adoptée par la Ville en 2005. On a tiré profit de l'expérience acquise avec celle-ci pour en corriger les limites.



Des retombées concrètes

Selon les projections, le règlement devrait se traduire par des retombées significatives en matière de logement social, abordable et familial.

| Prévisions par année | |
|---------------------------|--|
| Logement social | 600 logements sociaux et 13,7 M\$ en contributions financières |
| Logement abordable | 1000 logements abordables, dont 300 logements familiaux |
| Logement familial | 500 logements familiaux au prix du marché |

Quelques définitions

Logement social

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 AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal. Les logements sociaux et communautaires sont développés par des coopératives, des organismes à but non lucratif et l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Logement abordable

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.

Logement familial

Aux fins de l'application du règlement, un logement familial est un logement comportant au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille, soit 86 m² bruts pour les territoires d'application «centre-ville» et «quartiers centraux» et 96 m² bruts pour les territoires d'application «périphérie» et «extrémités». Un logement familial peut être social, abordable ou au prix du marché. Il peut s'agir d'un logement locatif ou d'une propriété privée.

Prochaines étapes

Le projet de règlement fera l'objet d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal à l'automne 2019.

L'adoption du règlement final est prévue au début de 2020, pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021.



Montréal 

ville.montreal.qc.ca/habitation