

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

Ville de Montréal - Septembre 2019



Plan de la présentation

Contexte, démarche d'élaboration et objectifs

Résumé du projet

- Modification au Plan d'urbanisme
- Logement social
- Logement abordable et familial
- Retombées et impacts projetés
- Transition et suivi

Contexte, démarche d'élaboration et objectifs

Un gamme d'outils pour répondre à une diversité d'enjeux

La Ville dispose d'une variété d'outils pour agir sur les besoins et les enjeux en habitation :

- Pour le développement du logement social et communautaire: programmes de subvention (AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal), mise en valeur des terrains municipaux, fonds pour l'achat de terrains
- Pour l'intervention sur le logement abordable privé : fonds pour l'innovation en logement abordable, subventions à l'acquisition et à la rénovation, adaptation de domicile, salubrité
- Outils d'inclusion : stratégie d'inclusion, règlement pour une métropole mixte.

Stratégie d'inclusion de logements abordables

La Stratégie d'inclusion a été adoptée en 2005. Malgré son caractère incitatif, elle a donné des résultats majeurs :

6600 logements sociaux prévus (4000 sont occupés ou en construction, 2600 sont prévus)

- 5700 logements abordables privés, dont plus de 2300 sont réalisés
- Près de 22,6 M\$ en contributions financières

Voir document 4.1.4

Nouveaux pouvoirs, nouvel outil

- Nouveau pouvoir inséré dans la loi sur l'aménagement et l'urbanisme en 2017
- Permet d'assujettir « la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial »
- Nécessite l'adoption d'un règlement conforme à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme

Le règlement pour une métropole mixte : démarche d'élaboration

Pour élaborer ce règlement, la Ville a mis en place une démarche d'envergure intégrant les arrondissements, plusieurs services municipaux et trois consultants. Elle est alimentée par :

- Une analyse économique en deux volets, pour comprendre les impacts sur différents projets et sur le marché de la construction
- Des activités de concertation : mise en place d'une table avec des représentants du développement résidentiel, tant privé que communautaire et social, nombreuses rencontres individuelles, panel d'experts, consultation publique

(voir documents 3.2, 3.3)

Pourquoi réglementer l'offre?

Pourquoi agir sur l'offre ?

- Créer et maintenir une métropole mixte
- Répondre à une diversité de besoins

Pourquoi le faire par règlement ?

- Plus de prévisibilité
- Plus de retombées

Voir document 3.1

Résumé du projet

Modifications ciblées du Plan d'urbanisme

Objectif 2 modifié : Favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié

Ajout de l'action 2.3 : Assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais

Ajout de trois moyens de mise en œuvre :

- Adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial
- Conjuguer les efforts de la Ville en vue de la construction d'une gamme variée de logements sur l'ensemble du territoire montréalais, notamment par la mise en œuvre et la révision des politiques et programmes en la matière
- Assurer un suivi des mesures et de leurs retombées

Voir document 1.1.4.1

Le règlement pour une métropole mixte

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

Logement social

Définition :

- Logement dont la construction est financée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec

Deux objectifs :

- Faciliter la construction de logements sociaux dans une diversité de quartiers
- Augmenter la production de logements sociaux

Option 1 : vente de terrain

- Vente à un prix déterminé d'un terrain permettant de construire une superficie équivalant à 20% du projet privé
- Les logements sociaux se trouvent dans un bâtiment distinct, sur un terrain contigu au projet privé. Si le terrain n'est pas contigu, la contribution est haussée à 22%, sauf au centre-ville.



Privé : 20 000 m²



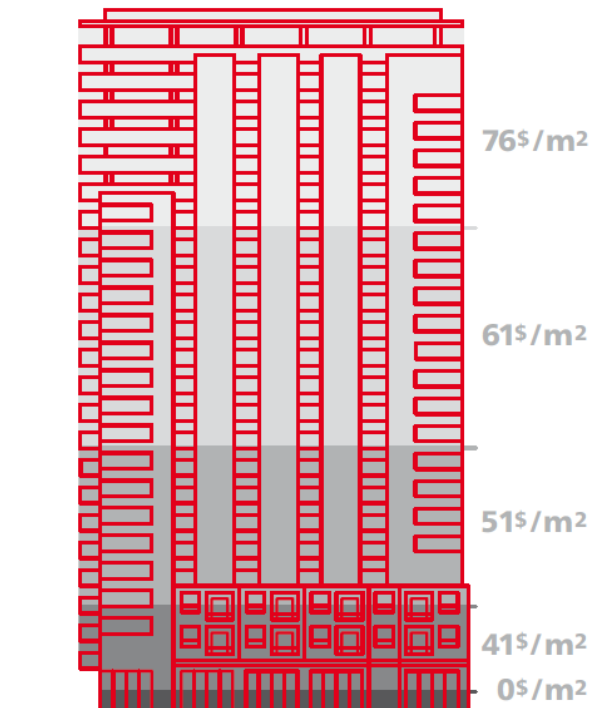
Social : 4 000 m²

Option 2 : contributions financières

Calculées par paliers progressifs, selon la taille des projets et le secteur.

Moins coûteuses pour les petits projets, plus pour les grands, afin d'inciter la cession d'un immeuble.

Gestion centralisée. Les trois quarts des fonds sont utilisés pour hausser le prix d'achat des terrains.



Logement abordable et logement familial

Objectifs : assurer une diversité de l'offre dans tous les projets pour créer des milieux mixtes et répondre à certains besoins mal comblés par le marché.

Définitions :

- Logement abordable : logement privé dont le prix ou le loyer maximal est fixé par le règlement
- Logement familial : un logement de 3 chambres d'au moins 96 m² ou 86 m² selon le secteur

Logement abordable et logement familial

Mécanismes :

- Exigences pour les projets de 50 unités et plus
- À réaliser à même les unités privées dans le projet
- Possibilité de verser une contribution financière pour le logement abordable
- Les exigences en logement abordable sont réduites si les unités sont associées à une mesure d'aide à la mise de fonds

Logement abordable et logement familial

Projet de 180 unités, quartier central
ou périphérie

Total : 20% abordable, 20% familial

Logement social familial –
comptabilisé dans le projet social
(5%)



27
Logements
familiaux
(15%)

9
Logements
familiaux
abordables
(5%)

36
Logements
abordables
(20%)



Logement abordable et logement familial

Projet de 180 unités, centre-ville
Total : 15% abordable, 15% familial

Logement social familial –
comptabilisé dans le projet social
(5%)



18
Logements
familiaux
(10%)

9
Logements
familiaux
abordables
(5%)

27
Logements
abordables
(15%)



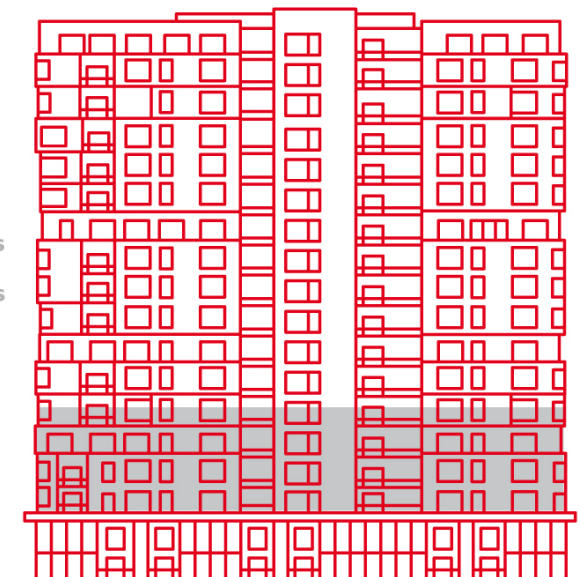
Logement abordable et logement familial

Projet de 180 unités, extrémités
Total : 20% abordable, 10% familial

Logement social familial –
comptabilisé dans le projet social
(5%)



9
Logements
familiaux
abordables
(5%)



36
Logements
abordables
(20%)

Retombées annuelles projetées

Des terrains permettant de construire 600 logements sociaux

13,7 M\$ en contributions financières pour le logement social

1000 logements abordables, dont 300 familiaux abordables et 500 logements familiaux au prix du marché.

Les retombées annuelles varient selon les mises en chantier privées.

Voir documents 3.1 et 3.4

Impacts

Impact comparable ou moindre pour tous les projets qui auraient été visés par la Stratégie d'inclusion, soit près de la moitié du marché

Hausse de prix de 1% à 2% suffisante pour absorber le coût, sans impact sur le revenu du constructeur, partout sauf au centre-ville, où la hausse atteint 3% à 4%.

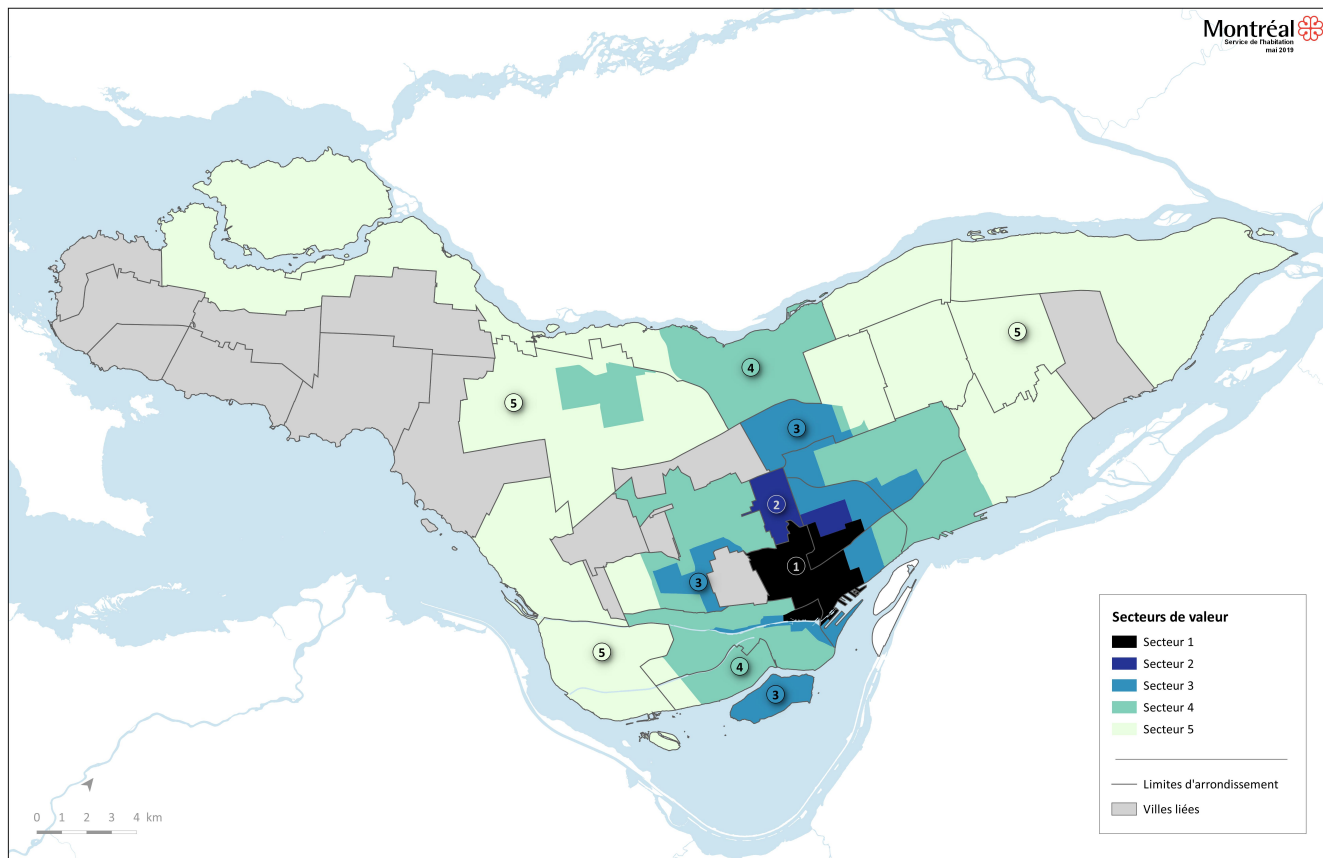
Transition et suivi

- Prise d'effet le 1^{er} janvier 2021.
- Exemption des projets pour lesquels une entente a été conclue sur la base de la Stratégie d'inclusion.
- Révision de la Stratégie d'inclusion pour en approcher les paramètres du règlement dès l'adoption de ce dernier.
- Indexation des montants à 2% par année
- Bilan et ajustements en 2023.

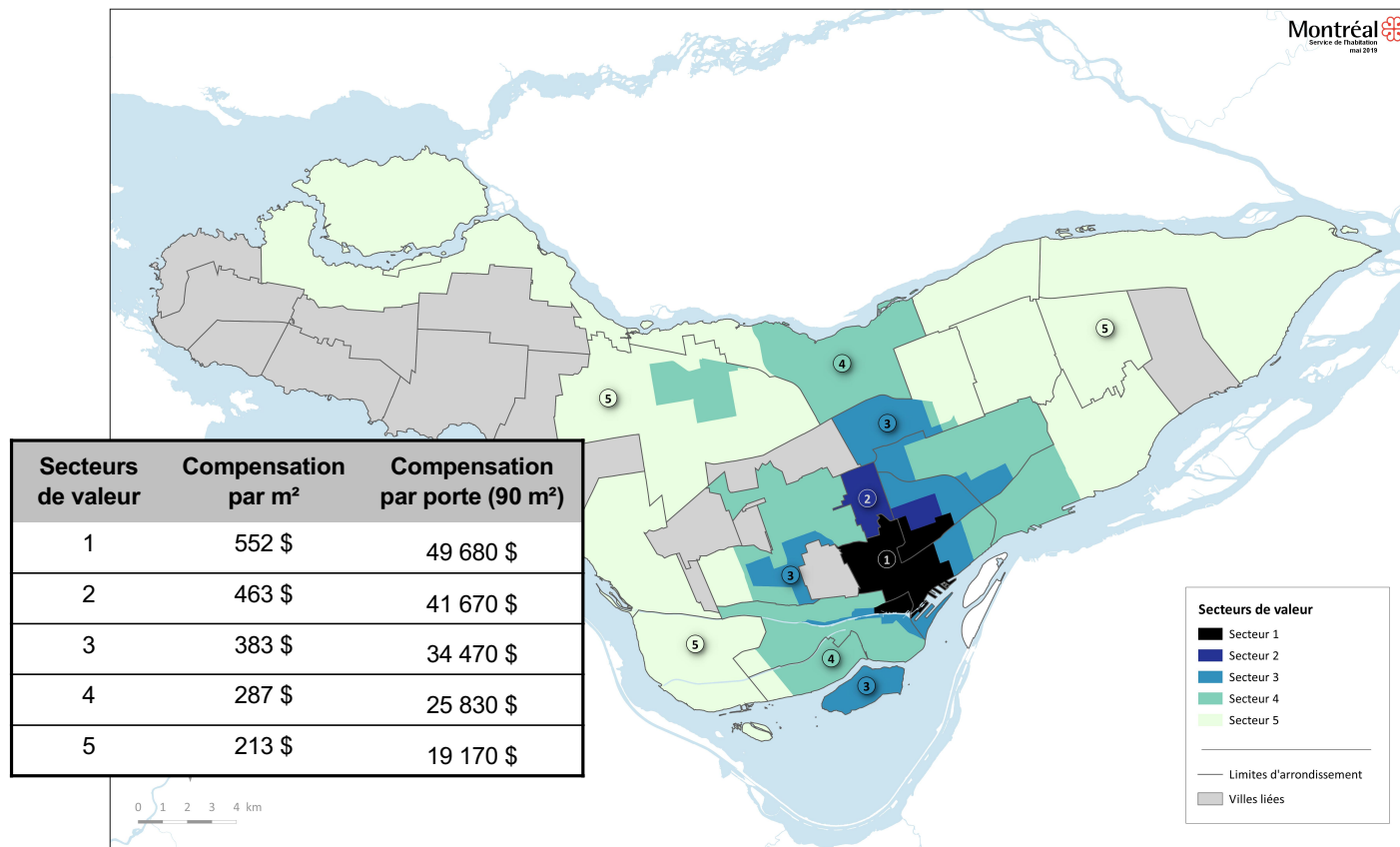
Montréal 

Annexes

Secteurs de valeur



Compensation financière versée pour le terrain



Logements abordables : prix plafonds

Type de logement	Centre-ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Studio	225 000\$	225 000\$	200 000\$	180 000\$
1 chambre	280 000\$	280 000\$	250 000\$	200 000\$
2 chambres	325 000\$	325 000\$	280 000\$	240 000\$
3 chambres ou plus / logement familial	450 000\$	450 000\$	400 000\$	350 000\$