

**INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX, ABORDABLES ET
FAMILIAUX**

**ATELIER DE TRAVAIL AVEC LES EXPERTS DE L'IMMOBILIER, 29
AOÛT 2018, 9H À 12H — AIDE-MÉMOIRE**

VERSION FINALE

CONTEXTE

Dans le contexte de l'élaboration du règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial, la Direction de l'habitation a tenu deux rencontres avec des experts de l'immobilier résidentiel social et privé le 10 mai 2018. Les participants ont alors exprimé un fort intérêt à être associés aux prochaines étapes de l'élaboration du règlement¹.

À la suite de ces rencontres, de nouvelles activités impliquant le milieu de l'immobilier ont été prévues en amont de la rédaction du règlement, dont un atelier de travail.

PRÉSENTATION DE LA RENCONTRE

L'atelier de travail visait à poursuivre la réflexion amorcée au mois de mai en identifiant des balises concrètes afin d'opérationnaliser les différents volets du règlement.

Compte tenu du caractère confidentiel des analyses menées par la Direction de l'habitation dans le cadre de ce projet, les participants n'ont pas reçu d'informations spécifiques sur les paramètres règlementaires à l'étude. Un guide de discussion (inséré en annexe) rappelant les principes du règlement et présentant une version préliminaire des orientations et objectifs opérationnels a été transmis par courriel le jeudi 23 août. Ce document contenait également une liste des paramètres règlementaires à déterminer ainsi que les questions qui seraient discutées lors de l'atelier.

Les 26 personnes ayant participé aux groupes de discussion du 10 mai ont été invitées à l'atelier de travail; 15 d'entre elles y ont pris part.

Étaient présents :

Guy Favreau	Aedifica	Architectes
Ron Rayside	Rayside Labossière	
Normand Bélanger	Fonds FTQ	Finance
Nancy Shoiry	SHDM	Paramunicipale
François Bernier	APCHQ	Promoteurs privés
Simon Boyer	Knightsbridge	
Stéphane Côté	DevMcGill	
Cassandra Viviers	Groupe Quorum	
Laurence Vincent	Prével	
Mélanie Robitaille	Rachel Julien	
Édith Cyr	Bâtir son quartier	Promoteurs sociaux
Mazen Houdeib	ROMEL	
Marc Guimond	Atelier Habitation Montréal	
Jean-Pierre Racette	Alliance des propriétaires et gestionnaires développeurs d'habitation sans but lucratif du grand Montréal	

¹ Voir BRAC. (2018). *Rapport - groupes de discussion. Règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial*. Ville de Montréal.

Alain Tassé	Groupe CDH	
Marianne Cloutier	Directrice	Direction de l'habitation
Laurent Lussier	Conseiller	
Marie-Ève Lafortune	Conseillère	

Comme les groupes de discussion, l'atelier était animé par Mme Anita Ramacieri de la firme BRAC.

DÉROULEMENT

La rencontre s'est amorcée avec une brève présentation de la Direction de l'habitation couvrant les sujets suivants :

- État d'avancement des analyses d'impact sur le marché de l'habitation;
- Retour sur les groupes de discussion du 10 mai et sur le rapport qui en est ressorti;
- Présentation du «Guide de discussion» transmis la semaine précédente.

Des questions et commentaires ont suivi chacun de ces sujets.

Dans un deuxième temps, les participants se sont subdivisés en groupes de cinq personnes. Ils étaient invités à considérer les volets l'un après l'autre pour en explorer plus concrètement le contenu.

La rencontre devait initialement porter sur les trois volets (social, abordable et familial). Pendant la rencontre, compte tenu du temps qui avait été requis pour les autres sujets, il a été convenu de ne pas se pencher spécifiquement sur le logement familial, une portion significative des discussions du 10 mai ayant déjà porté sur ce thème.

À la fin de la rencontre, il a été suggéré à ceux qui le souhaitaient de transmettre par écrit tous commentaires supplémentaires. Un commentaire a été reçu (reproduit en annexe); son contenu est intégré au présent rapport.

La rencontre se tenait de 9h à 12h, dans la salle du conseil de l'arrondissement de Ville-Marie, au 800 boulevard De Maisonneuve Est.

RÉSULTATS

QUESTIONS ET COMMENTAIRES ET SUR LA PRÉSENTATION

La présentation de la Direction de l'habitation a donné lieu à divers commentaires; ils sont regroupés ici en fonction de l'objet sur lequel ils portaient.

Analyses des impacts du règlement sur le marché de l'habitation

Il est affirmé que le règlement doit tenir compte d'une diversité d'impacts, au-delà des seuls impacts économiques.

Commentaires sur le rapport

Il est souligné que certains aspects du rapport ne reflètent pas fidèlement le contenu des discussions :

- L'introduction de la section «Résultat» mérite d'être nuancée. Si plusieurs souscrivent à l'objectif de production de logements sociaux, il devrait être clair que le coût de production de ces logements ne devrait pas reposer entièrement sur les promoteurs privés. De plus, une cible de 20 % de logement social et 20 % de logement abordable, avec 20 % de logement familial réparti sur l'ensemble du continuum de prix, apparaît excessive pour plusieurs.
- Le constat que le règlement fera porter à une petite partie de la population (les acheteurs d'habitation neuve) le coût du logement social et abordable constituait une idée centrale des groupes de discussion et devrait apparaître dans le rapport.
- À la page 15, on trouve une affirmation à propos de la faisabilité d'une cible de 20% de logements abordables sur l'ensemble du territoire de Montréal. Cette affirmation n'émanant que d'une personne, trop de poids y est accordé dans le rapport et elle devrait être retirée.
- L'adaptation du règlement aux cycles économiques devrait également apparaître au rapport.

Le rapport a été modifié pour refléter ces commentaires².

Commentaires sur le Guide de discussion

Le Guide de discussion suscite quelques commentaires :

- Le choix du verbe dans l'objectif «assurer la production de logement social dans les grands projets» semble contraignant : il ne sera peut-être pas souhaité d'inclure des logements sociaux dans tous les grands projets.
- On propose un objectif englobant pour l'ensemble du règlement : créer et maintenir un Montréal mixte.
- On appelle à ce que les objectifs et les autres éléments relatifs à la vision de la Ville en matière d'habitation soient formellement inscrits de manière à guider la mise en œuvre du règlement.
- On se demande si le principe d'un règlement «évolutif» devrait être ajouté.

² On trouvera sur cette version du rapport la mention «révisée le 25 septembre 2018».

Autres commentaires

Les commentaires suivants sont par ailleurs formulés :

- Les résidences pour personnes âgées constituent une part importante de la production neuve. Tout comme le locatif, les projets de résidences sont marqués par des contraintes financières distinctes de ceux de copropriétés. On peut se demander s'ils devraient faire l'objet d'une exemption.
- Les aînés n'apparaissent pas explicitement dans les différents volets du règlement (social, abordable familial) alors qu'ils forment une clientèle en croissance marquée.
- L'envoi d'une documentation plus étoffée en amont de la réunion aurait été apprécié.

VOLET SOCIAL

Le guide de discussion mettait de l'avant deux objectifs préliminaires pour le volet social :

- *Assurer la présence de logements sociaux et communautaires dans les grands projets;*
- *Favoriser globalement le développement de logements sociaux et communautaires.*

Les participants devaient identifier des balises permettant d'opérationnaliser ces objectifs. Les questions suivantes orientaient la discussion :

- *Quelles seraient les approches les plus prometteuses? Et celles qu'il vaudrait mieux éviter?*
- *Y a-t-il des stratégies spécifiques auxquelles le règlement devrait laisser une place?*

De plus, pour le volet social du règlement, ils étaient invités à explorer certaines questions spécifiques:

- *Dans quels cas l'inclusion sur site, ou dans le même quartier, ne serait pas souhaitable? Dans quels cas devrait-elle être obligatoire?*
- *Quelles modulations des exigences devraient être introduites, et en fonction de quelles caractéristiques du projet (taille, tenure, territoire, etc.)?*
- *Quel mode de calcul du prix de vente des terrains serait le plus approprié?*

Modalités de la contribution

Un grand nombre de commentaires touchent aux modalités de la contribution à l'offre de logement social. Quand celle-ci doit-elle se faire sur le site, à proximité du site ou autrement ?

Il est largement affirmé que l'inclusion sur site ne peut être possible dans tous les cas et qu'il doit être possible de s'en désister. Les facteurs suivants sont mentionnés parmi ceux qui pourraient guider le choix d'autoriser une contribution en logement social hors site ou en espèce :

- Taille du projet insuffisante,
- Site de petite dimension ou présentant des difficultés d'accès,
- Enjeux de cohabitation, les modalités d'intégration devant favoriser une cohabitation harmonieuse,
- Caractéristiques du secteur : absence de services de proximité, d'écoles.

Pour plusieurs, la contribution à l'offre de logements sociaux à même le site devrait être autant que possible facilitée de manière à contribuer à la mixité.

- Il est en outre suggéré de permettre l'inclusion de logements sociaux dans un bâtiment privé. On précise toutefois que cette possibilité doit être bien balisée et qu'il doit s'agir d'une solution exceptionnelle, la répartition des unités privées et sociales dans des

bâtiments distincts étant généralement à privilégier (notamment pour faciliter la cohabitation).

- On rappelle que l'achat d'immeubles locatifs dans le parc existant peut constituer une solution dans certains cas.
- Il est également suggéré de permettre les partenariats entre promoteurs privés de manière à ce qu'ils puissent combiner leurs contributions. Par exemple, deux projets de taille plus modeste pourraient, en additionnant leurs efforts, atteindre le seuil critique pour la réalisation d'un projet social.
- Les projets sociaux en émergence pourraient être répertoriés de manière à mettre en lien des promoteurs privés et sociaux qui œuvrent dans le même secteur.
- Il est également proposé de mettre en place une instance d'arbitrage : celle-ci aurait comme tâche de juger si un projet est propice à l'inclusion sur site. Cette approche empêcherait qu'un seul acteur (la Ville ou le promoteur) ne décide unilatéralement du mode d'inclusion. Certains s'interrogent cependant sur les délais et l'incertitude qu'une telle instance ajouterait au processus d'approbation des projets.

Un mécanisme est proposé afin de gérer les modalités de contribution. Son objectif est d'offrir une solution simple et prévisible.

- Dans cette proposition, toutes les contributions se font en espèce, selon un frais prévisible, au mètre carré. La Ville dispose par ailleurs pendant une période déterminée d'une option d'achat sur une partie de terrain. Selon ses objectifs, elle peut utiliser le montant de la contribution pour racheter cette partie de terrain, ou l'utiliser dans un autre secteur. Si elle choisit de l'acheter, le prix de vente du terrain est fixé à la juste valeur marchande. Le prix d'achat du terrain pourrait servir de référence pour déterminer la juste valeur marchande, en l'ajustant en fonction des divers coûts encourus par le promoteur (transaction, détention, etc.)
- Pour certains, cette proposition s'apparente trop à une taxe et s'éloigne des orientations sous-jacentes (diversification de l'offre et mixité des quartiers).

Par ailleurs, il est souligné qu'en ce moment, dans le cadre de la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion, il arrive que les demandes de la Direction de l'habitation et des arrondissements quant aux modalités d'inclusion soient contradictoires.

Modulation des exigences et mode de calcul du prix de vente des terrains

Quelques facteurs sont identifiés, sur lesquels pourraient être basés des modulations des exigences ou du prix de vente :

- Coûts de terrain
- Contribution du projet à d'autres objectifs de la Ville : protection du patrimoine, mobilité ou art public
- Autres cas identifiés dans le cadre des analyses financières et économiques en cours.

La question d'une modulation des exigences en fonction des modifications de zonage est soulevée. La Stratégie d'inclusion repose sur le principe de captation de la plus-value, car elle s'applique lorsqu'un projet requiert une modification réglementaire majeure (changement d'usage, densité ou hauteur); en théorie, cette modification contribue à hausser la valeur du terrain, créant une plus-value qui permet d'absorber les coûts de l'inclusion. Il est affirmé que le règlement ne devrait pas s'appuyer sur ce principe, car les prix de vente des terrains reflètent toujours le zonage modifié : ce sont les vendeurs de terrain qui encaissent la plus-value, et non

les promoteurs, de sorte que ces derniers n'ont pas de marge budgétaire supplémentaire pour assumer les coûts de l'inclusion.

Il est aussi affirmé qu'une exigence qui s'appliquerait à tous les projets, incluant les constructions individuelles d'une unité, s'apparenterait à une taxe.

Mode de calcul du prix de vente

Les commentaires suivants sont formulés à propos du calcul du prix de vente :

- Le calcul devrait être basé sur la superficie du plancher, non pas sur le nombre d'unités;
- Les prix devraient être révisés en fonction de l'évolution du marché, en assurant un suivi régulier de celui-ci.

Autres commentaires

Les considérations suivantes sont également apportées :

- Les contributions en espèces pourraient être réunies en un seul fonds, de manière à les allouer aux secteurs qui présentent les besoins les plus importants.
- Les projets pour lesquels une entente conforme au règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial est signée et qui ont rempli les autres exigences des arrondissements pourraient être exemptés du processus d'approbation référendaire.
- Si les exigences réglementaires sont connues et prévisibles, les promoteurs offriront pour l'achat de terrains des prix qui tiennent compte de celles-ci et le marché foncier s'y adaptera progressivement.
- La clarté et la prévisibilité des exigences, de même que de l'ensemble du processus d'approbation, apparaissent comme des facteurs de réussite majeurs.

VOLET ABORDABLE

Le guide de discussion mettait de l'avant deux objectifs préliminaires pour le volet abordable :

- *Maintenir ou accroître le stock de logements locatifs abordables;*
- *Soutenir la construction de logements offrant de nouvelles possibilités aux ménages qui peinent à accéder à la propriété.*

Les participants devaient identifier des balises permettant d'opérationnaliser ces objectifs. Les questions suivantes orientaient la discussion :

- *Quelles seraient les approches les plus prometteuses? Et celles qu'il vaudrait mieux éviter?*
- *Y a-t-il des stratégies spécifiques auxquelles le règlement devrait laisser une place?*

Contrôle des acheteurs

Une préoccupation importante émerge quant à l'admissibilité des acheteurs et locataires de logement abordable. Les logements abordables produits actuellement dans le cadre de la Stratégie d'inclusion ne sont pas associés à un contrôle des acheteurs. Sans contrôle, les logements abordables peuvent desservir la mauvaise clientèle :

- Copropriétés achetées par des investisseurs;
- Logements locatifs offerts sur le marché de la sous-location ou de la location court-terme.

Afin de contrôler les acheteurs, les critères employés par la SHDM dans son projet H3C sont cités en exemples :

- Les unités sont offertes en priorité aux familles et aux premiers acheteurs;
- Si l'unité est revendue dans les cinq années suivant l'achat, une portion de la plus-value est reversée à la SHDM.

Souplesse des critères

De manière générale, on s'inquiète que les critères d'abordabilité soient trop contraignants. Il est notamment affirmé que :

- Les réalités de marché varient fortement selon les territoires. Ainsi, des critères de prix et de superficie particuliers peuvent s'avérer viables en périphérie du centre, mais excessifs au centre-ville. Il faut donc laisser au promoteur toute la souplesse quant à la superficie des logements abordables ou prévoir des critères différents selon les secteurs de marché.
- Les copropriétés de petite taille constituent un moyen privilégié d'accès à la propriété pour les jeunes ménages, qui leur permet d'accumuler du capital pour ensuite être mesure d'acquiescer une unité plus spacieuse.
- Il n'est pas réaliste d'exiger l'inclusion de logements familiaux au centre-ville qui soient également abordables.

On mentionne que le règlement devrait laisser une place aux formules d'abordabilité émergentes, comme les coopératives à capitalisation partagée. Il est par ailleurs précisé qu'il est très difficile pour les promoteurs privés de mettre en place des critères de sélection des acheteurs.

Enfin, il est aussi recommandé de permettre au règlement d'évoluer dans le temps, en fonction des changements dans le marché et dans les besoins des ménages

Charge de travail pour les promoteurs privés

L'impact des exigences d'abordabilité sur la charge de travail des promoteurs retient également l'attention. Il est affirmé que :

- Si la SHDM a développé une expertise dans la sélection des acheteurs, ce n'est pas le cas des promoteurs privés.
- Il est difficile pour un promoteur privé d'offrir une aide à la mise de fonds, sur le modèle d'Accès Condo, sans l'aide de la SHDM.
- Réaliser des logements abordables par le biais de formules émergentes, comme les coopératives à capitalisation partagées, est complexe pour les promoteurs.

Autres commentaires

Les suggestions suivantes sont également formulées :

- Mesurer l'atteinte des cibles de logement abordable en tenant également compte des unités produites par les OBNL, la SHDM, pas seulement celles produites par les promoteurs privés;
- Miser aussi sur la mise en valeur des terrains municipaux et sur le parc résidentiel existant;

- Offrir une aide financière versée sous forme de mensualité, plutôt qu'un montant forfaitaire (comme c'est le cas actuellement dans le Programme d'appui à l'acquisition résidentielle), ce mode de versement contribuant davantage à qualifier les acheteurs auprès des institutions financières.

CONCLUSION

L'atelier de travail a permis d'éclairer certaines pistes quant aux volets social et abordable du règlement.

À la suite de cette rencontre, le projet de règlement cheminera par les procédures administratives et politiques requises. De par sa nature, ce projet soulève des enjeux de confidentialité particuliers. Les échanges avec les experts présents à l'atelier ne peuvent donc se poursuivre.

Les échanges pourront cependant reprendre plus tard. Le projet de règlement sera rendu public lors de son adoption en première lecture. Lors des consultations publiques qui suivront, les experts de l'immobilier de même que tous les autres intervenants qui le souhaitent, pourront consulter la documentation, poser des questions et émettre des recommandations. À la suite du dépôt du rapport de consultation, le règlement sera révisé avant d'être adopté en version finale.

ANNEXES

COURRIEL TRANSMIS PAR M. MARC GUIMOND, LE 19 SEPTEMBRE 2018

Bonjour,

J'aimerais vous faire part d'un point qui me paraît important quant au succès du nouveau règlement sur l'inclusion. Je n'ai pas eu le temps de l'exprimer lors de la réunion du 29 août à la fin de la première partie sur le social, mais comme j'ai senti que c'était en filigrane de tout ce qui a été dit sans toutefois jamais être explicitement mentionné, je profite de l'invitation de l'animatrice pour vous faire part par écrit de mes commentaires et réflexions.

Ainsi, je crois qu'un élément clé du succès du règlement sur l'inclusion sera de s'assurer qu'il soit bien connu de tous les promoteurs immobiliers qui développent à Montréal, de même que des Arrondissements. Certains promoteurs ont dit lors de la rencontre devoir payer des prix très élevés pour des propriétés sur lesquelles ils sont plusieurs à se compétitionner. Il en résulte de grandes difficultés à réaliser des projets sociaux en inclusion parce qu'on doit alors composer avec un promoteur qui a payé trop cher son site et qui n'y arrive pas financièrement en considérant ce que les programmes de logements sociaux permettent de payer.

Si tous sont au courant dès le départ de ce qu'impliquera l'inclusion de logements sociaux, plus personne ne pourra invoquer l'aspect financier pour justifier des difficultés à livrer le projet social. Si le règlement sur l'inclusion est connu et reconnu par tous, les promoteurs seront en mesure de négocier le prix des sites qu'ils acquièrent en conséquence. Et s'ils en font fi, la responsabilité sera leur.

Nous avons vécu récemment les deux extrêmes. Dans certain cas, le promoteur sait très bien ce qu'implique l'inclusion, il négocie ses terrains en conséquence et le tout se déroule ensuite à merveille. Dans d'autres cas, les promoteurs se sont engagés dans leur projet sans en connaître l'impact et s'en suit une confrontation interminable qui n'est à l'avantage de personne et frustrante pour tous.

Bref, je crois que s'assurer que le règlement sur l'inclusion soit connu et reconnu par quiconque veut développer à Montréal sera un élément majeur de sa réussite. Cela favorisera grandement le développement de projets de qualité, de projets in situ, ou à proximité lorsque que c'est absolument impossible sur site. Et dans le pire des cas les promoteurs verseront une contribution au fond d'inclusion, mais je dois dire qu'une telle contribution constitue généralement pour nous une forme d'échec.

Cordialement,

Marc Guimond

RÈGLEMENT SUR L'OFFRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL — GUIDE DE DISCUSSION

CADRE DE RÉFÉRENCE

PRINCIPES

Viabie	Adapté	Prévisibie
--------	--------	------------

ORIENTATIONS (PRÉLIMINAIRES)

Une offre résidentielle neuve équilibrée	La mixité de l'offre dans les quartiers
--	---

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS (PRÉLIMINAIRES)

<i>Social</i>	<i>Abordable</i>	<i>Familial</i>
Assurer la présence de logements sociaux et communautaires dans les grands projets.	Maintenir ou accroître le stock de logements locatifs abordables.	Favoriser la construction de logements adaptés aux familles dans l'ensemble de la gamme de prix.
Favoriser globalement le développement de logements sociaux et communautaires	Soutenir la construction de logements offrant de nouvelles possibilités aux ménages qui peinent à accéder à la propriété.	

DISCUSSION

Sur la base de ces principes, orientations et objectifs, vous êtes invités à **identifier des balises** afin d'opérationnaliser les différents volets du règlement. Quelles seraient les approches les plus prometteuses? Et celles qu'il vaudrait mieux éviter? Y a-t-il des stratégies spécifiques auxquelles le règlement devrait laisser une place?

De plus, pour le **volet social** du règlement, vous êtes invités à explorer les **questions spécifiques** suivantes :

- Dans quels cas l'inclusion sur site, ou dans le même quartier, ne serait pas souhaitable? Dans quels cas devrait-elle être obligatoire?
- Quelles modulations des exigences devraient être introduites, et en fonction de quelles caractéristiques du projet (taille, tenure, territoire, etc.)?
- Quel mode de calcul du prix de vente des terrains serait le plus approprié?

Vous pouvez vous référer à la grille ci-dessous pour encadrer l'ensemble des discussions.

Projets assujettis	<i>Seuil d'application et mode de calcul (selon le nombre d'unités, la superficie de plancher résidentiel)</i>
Contributions exigées	<i>Pourcentage de la contribution en logement social, abordable et familial Variation de la contribution exigée en fonction des caractéristiques du projet</i>
Inclusion sur site, hors site et compensations financières	<i>Règles précisant les cas où l'inclusion hors site et le versement d'une contribution financière sont autorisés ou privilégiés Méthode de calcul de la contribution</i>
Logement abordable privé	<i>Prix, tenure, durée de l'abordabilité</i>
Logement familial	<i>Nombre de chambre, superficie, autres aspects de la conception</i>
Incitatifs	<i>Programmes en habitation (AccèsLogis, etc.), prix de vente maximaux des terrains, exemption de frais</i>
Entrée en vigueur	<i>Entrée en vigueur immédiate, après un délai ou progressive</i>

Inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux

Atelier de travail

29 août 2018

Contenu de la présentation

1. Contexte
2. Le point sur l'analyse d'impact sur le marché de l'habitation
3. Résumé de la dernière rencontre
4. L'atelier de travail

Contexte de l'atelier de travail

Suite des groupes de discussion du mois de mai :

- Vise à enrichir et préciser la réflexion en faisant émerger des balises générales et des solutions concrètes
- Objectif : identifier les meilleures avenues possibles pour atteindre les engagements de l'administration
- Se situe en amont de l'élaboration des scénarios.

État d'avancement : mandats d'analyse

- L'appel d'offres lancé au mois de mai n'a produit aucune soumission conforme.
- Nouvelle approche privilégiée : élaboration d'un outil de calcul dynamique
- Deux mandats d'accompagnement donnés : économie de la construction, analyse financière.
- Un 3^e mandat à donner plus tard à l'automne, portant sur les projections économiques.
- Retard d'environ 3 mois sur l'échéancier original

Création d'un panel d'experts

Le panel vise à compléter et préciser les données et les choix méthodologiques sur lesquels repose l'étude d'impact. Il devrait se rencontrer environ trois fois. La première rencontre se tiendra autour de la semaine du 15 octobre.

Le panel sera composé de 6 personnes, reconnues pour leur connaissance fine du développement immobilier.

Résumé de la dernière rencontre

Principaux résultats :

- Appui général à l'objectif du projet de règlement et aux trois principes qui le guident
- Fort intérêt du milieu à continuer d'être associé à l'élaboration du règlement
- Préoccupation importante quant à la transition entre la Stratégie et le règlement

Résumé de la dernière rencontre

Principaux résultats :

- Réflexion plus large sur la viabilité du règlement, englobant les normes AccèsLogis et le cadre urbanistique local
- Plusieurs pistes proposées afin de tenir compte des contextes spécifiques
- Inquiétudes et incertitudes quant au volet familial

L'atelier de travail

Objectifs de l'atelier :

- Explorer des balises concrètes pouvant faciliter l'opérationnalisation des différents volets du règlement
- Identifier des solutions qui devraient être facilitées par le règlement.

Le guide de discussion

Orientations (préliminaires)

Une offre résidentielle neuve équilibrée	La mixité de l'offre dans les quartiers
--	---

Objectifs opérationnels (préliminaires)

<p><i>Social</i></p> <p>Assurer la présence de logements sociaux et communautaires dans les grands projets.</p> <p>Favoriser globalement le développement de logements sociaux et communautaires.</p>	<p><i>Abordable</i></p> <p>Maintenir ou accroître le stock de logements locatifs abordables.</p> <p>Soutenir la construction de logements offrant de nouvelles possibilités aux ménages qui peinent à accéder à la propriété.</p>	<p><i>Familial</i></p> <p>Favoriser la construction de logements adaptés aux familles dans l'ensemble de la gamme de prix.</p>
---	---	--

Structure du règlement

Projets assujettis	<i>Seuil d'application et mode de calcul (selon le nombre d'unités, la superficie de plancher résidentiel)</i>
Contributions exigées	<i>Pourcentage de la contribution en logement social, abordable et familial Variation de la contribution exigée en fonction des caractéristiques du projet</i>
Inclusion sur site, hors site et compensations financières	<i>Règles précisant les cas où l'inclusion hors site et le versement d'une contribution financière sont autorisés ou privilégiés Méthode de calcul de la contribution</i>
Logement abordable privé	<i>Prix, tenure, durée de l'abordabilité</i>
Logement familial	<i>Nombre de chambre, superficie, autres aspects de la conception</i>
Incitatifs	<i>Programmes en habitation (AccèsLogis, etc.), prix de vente maximaux des terrains, exemption de frais</i>
Entrée en vigueur	<i>Entrée en vigueur immédiate, après un délai ou progressive</i>