

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
04-047-204

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

Vu les articles 109 et 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2020, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. L'introduction de l'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée :

- 1° par le remplacement, dans l'énoncé de l'objectif 2, des mots « la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 » par les mots « un développement résidentiel soutenu et diversifié »;
- 2° dans l'encadré intitulé « Habiter Montréal : la stratégie municipale en matière d'habitation » :
 - a) au troisième alinéa intitulé « 1. Assurer une offre résidentielle équilibrée » :
 - i) par la suppression du mot « nombreuses »;
 - ii) par le remplacement des mots « diversité sociale dans les grands projets » par les mots « offre résidentielle équilibrée »;
 - b) au cinquième alinéa intitulé « 3. Promouvoir le développement résidentiel », par le remplacement des mots « Afin de concrétiser l'objectif de construire de 60 000 à 75 0000 logements entre 2004 et 2014, la » par le mot « La ».

2. L'objectif 2 de l'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme est modifié :

- 1° dans l'énoncé de l'objectif 2, par le remplacement des mots « la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 » par les mots « un développement résidentiel soutenu et diversifié »;
- 2° au deuxième alinéa, par l'ajout, après les mots « entre 1991 et 2001. », des mots « La Ville consacrera des efforts importants au cours des prochaines années afin de voir augmenter la part de ménages de la région métropolitaine qui s'installeront à Montréal. »;
- 3° par la suppression du troisième alinéa;

- 4° au sixième alinéa, par le remplacement des mots « La Ville entend soutenir la construction d'une diversité de logements en s'appuyant notamment sur les programmes d'aide financière pour la construction. » par les mots « Soucieuse de développer et de préserver la diversité sociale, économique et démographique dans les quartiers montréalais, la Ville se donne également l'objectif de soutenir un développement résidentiel capable de répondre à une variété de besoins. Pour cela, elle entend s'appuyer sur des interventions en habitation qui visent l'ensemble des ménages, en se concentrant sur ceux dont les besoins sont moins bien desservis par le marché privé. Elle compte déployer des programmes d'aide financière pour la construction et adopter un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.»;
- 5° par le remplacement du texte de l'encadré intitulé « Programme d'aide financière pour la construction de logements » par le suivant :

« LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DEPUIS 2004

La Ville s'était donnée, lors de l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004, l'objectif de favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements pour la période 2004-2014; cet objectif a été largement dépassé.

Le développement résidentiel montréalais a fortement évolué depuis. Les immeubles multirésidentiels sont de plus en plus prédominants, les nouveaux logements plus petits et les projets fortement regroupés dans les zones centrales. Cette tendance s'est récemment accentuée avec l'accélération remarquable de la construction au centre-ville. Signe de l'attrait croissant pour les quartiers propices à la marche et bien desservis par le transport en commun, cette dynamique de construction est également en phase avec l'objectif de consolidation du territoire exprimé dans le Plan d'urbanisme.

Dans ce contexte, le défi consiste à soutenir la vigueur du développement tout en assurant une offre résidentielle diversifiée répondant notamment aux besoins des familles et des ménages à revenus faibles ou modestes.

En 2005, la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Cette stratégie vise à stimuler un développement résidentiel mixte et à soutenir la production de logements abordables, tant privés que sociaux et communautaires. Reposant sur des mécanismes incitatifs, cette stratégie s'applique lorsqu'un projet requiert une modification réglementaire majeure.

La Stratégie a généré au cours des années la construction de plusieurs milliers de logements sociaux et abordables. L'introduction, en 2017, de nouveaux pouvoirs en urbanisme permet de systématiser et d'élargir les pratiques qu'elle a introduites (voir action 2.3). ».

6° par le remplacement du texte de l'encadré intitulé « Le logement abordable » par le suivant :

« LE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

Un logement est abordable lorsque son prix ou son loyer est inférieur par rapport au reste du marché et qu'il permet à des ménages dont les besoins sont moins bien desservis par le marché privé de ne pas consacrer une part excessive de leur revenu à se loger. Le logement abordable peut être réalisé dans le cadre d'initiatives privées, publiques ou communautaires.

- Ainsi, le logement social et communautaire est un sous-ensemble du logement abordable, destiné à des clientèles à revenu faible ou modique et développé dans le cadre de projets conformes à un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8).
- Le logement abordable s'incarne aussi dans une offre résidentielle alternative reposant sur l'intervention d'organismes à but non lucratif ou bénéficiant de programmes municipaux ou gouvernementaux autres que ceux destinés au logement social et communautaire.

Par ailleurs, on parle d'un logement familial pour désigner un logement social, abordable ou au prix du marché qui comporte au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille. ».

7° par le remplacement, au septième alinéa :

- a) des mots « Par ailleurs, la Ville se fixe comme cible qu'une proportion d'environ 30 % des nouvelles constructions résidentielles à Montréal soit des logements à coût abordable pour les ménages à revenu faible ou modeste. » par les mots « Par ailleurs, la Ville prévoit développer des outils qui favorisent l'émergence d'une offre diversifiée et équilibrée de logements. »;
- b) des mots « logements abordables » par les mots « logements sociaux, abordables ou familiaux »;

8° par le remplacement, au huitième alinéa, des mots « Pour atteindre son objectif de construction de 60 000 à 75 000 logements et de production de logements abordables » par les mots « Pour atteindre son objectif de favoriser un développement résidentiel soutenu et diversifié »;

9° par le remplacement, au neuvième alinéa, des mots « abordables, et plus particulièrement des logements sociaux, » par le mot « sociaux ».

3. L'action 2.1 de l'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'insertion, dans le deuxième moyen de mise en œuvre, des mots « et d'exigences réglementaires en vue d'améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial » après les mots « Soutenir, notamment à l'aide de programmes ».

XX-XXX/3

4. L'orientation 2.1 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée par l'ajout, après l'action 2.2, de l'énoncé d'action et des alinéas suivants :

« action 2.3

Assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée qui répond aux besoins des ménages montréalais

Montréal se distingue, en matière d'habitation, par son caractère mixte et abordable. La plupart de ses quartiers comportent une offre résidentielle qui permet de répondre à une variété de besoins et de créer des milieux de vie inclusifs. Avec une offre d'habitation diversifiée, Montréal est également bien équipée pour prévenir l'itinérance, lutter contre la pauvreté et l'exclusion et attirer une diversité de travailleurs, d'étudiants et de créateurs qui en alimentent le dynamisme.

Ces atouts, Montréal doit les préserver.

Plusieurs phénomènes sont cependant préoccupants. Encore aujourd'hui, 85 000 ménages locataires à Montréal consacrent plus de la moitié de leurs revenus à se loger, alors que l'augmentation des loyers érode progressivement le parc locatif abordable. Les ménages à revenu moyen peinent de plus en plus à accéder à la propriété. La construction de logements répondant aux besoins des familles est très limitée, particulièrement dans les secteurs centraux.

Pour rester mixte et abordable, Montréal a besoin d'un développement résidentiel vigoureux à même d'accueillir la population grandissante de la Ville. Montréal a également besoin d'un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa population, tant en termes de prix qu'en matière de typologies, afin de maintenir et créer des quartiers mixtes.

La Ville de Montréal se dote donc d'outils structurants permettant de moduler le développement résidentiel; ces outils prennent la forme de règlements, de programmes de subvention et d'investissements.

Afin de favoriser la poursuite d'objectifs ambitieux en matière de logements sociaux et abordables, la Ville de Montréal entend adopter tous les cinq ans un plan d'action en habitation assorti de cibles pour ses principaux outils. Au terme de cette période, les cibles seront revues en fonction des résultats récents, du contexte immobilier et des ressources offertes par les autres paliers de gouvernement.

La Ville de Montréal compte également se doter d'un nouvel outil en adoptant un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Adopté en vertu de nouveaux pouvoirs conférés aux municipalités du Québec en 2017, cet outil permettra d'assujettir la délivrance de permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial, conformément à l'intention précédemment énoncée d'assurer un développement résidentiel équilibré et adapté aux besoins de sa

population. Ce règlement vise à ce que les projets résidentiels comprennent une proportion de logements sociaux, abordables et familiaux.

Par ailleurs, les exigences additionnelles en matière de logement abordable autres que le logement social et communautaire s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles opportunités de densification résidentielle offertes par le Plan d'urbanisme.

La consolidation et la transformation de certains secteurs présentent des opportunités d'améliorer le cadre de vie et d'accueillir une diversité de ménages. La Ville souhaite saisir ces opportunités afin d'assurer dans ces secteurs une offre résidentielle diversifiée et équilibrée qui inclut non seulement des logements sociaux et familiaux, mais aussi des logements abordables.

Pour cela, l'outil réglementaire prévu à l'action 2.3 doit tendre à prévoir des exigences particulières visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable lorsqu'une modification du Plan d'urbanisme a pour effet d'augmenter substantiellement le potentiel constructible résidentiel d'un secteur. Il peut s'agir, selon le cas, d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des paramètres de densité de construction tels que la hauteur ou le coefficient d'occupation du sol. Les exercices de planification territoriale, comme les programmes particuliers d'urbanisme, constituent l'une des occasions pouvant mener à l'imposition d'exigences additionnelles en matière de logement abordable.

Enfin, la volonté de la Ville d'assurer une offre de logements diversifiée et équilibrée se réalisera en favorisant aussi une architecture de qualité, en harmonie avec le caractère de chaque lieu et respectueuse de l'environnement (voir objectif 12).

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.
- Se doter, à partir de 2022, d'un plan d'action en habitation pour chaque cycle de cinq ans et en assurer le suivi par le biais d'un mécanisme de reddition de compte. ».

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

GDD : 1190491001