

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

SYNTHÈSE DE LA RÉVISION – INTRODUCTION

Une situation précaire

- La pandémie a exacerbé la crise du logement et a accéléré l'exode des familles;
- Dans les 5 dernières années, les prix médians des plex et des copropriétés ont augmenté de 43 % dans l'ensemble de la ville et encore plus dans les quartiers centraux, ce qui a un impact direct sur la capacité de la classe moyenne à se loger;
- 150 000 ménages montréalais consacrent plus de 30 % de leurs revenus à se loger.

Un règlement amélioré

À la suite de la consultation publique menée par l'OCPM à l'automne 2019, la Ville a procédé à plusieurs modifications au Règlement afin de le rendre plus flexible et mieux adapté au marché montréalais :

- Refonte majeure du volet abordable
 - Mise à profit des programmes gouvernementaux et municipaux en habitation et des partenariats avec des OBNL en habitation, qui permet d'encadrer l'admissibilité des ménages et le maintien à long terme de l'abordabilité;
 - Révision du territoire : seuls les secteurs visés par une densification au Plan d'urbanisme sont assujettis, ajout progressif de secteurs dans le temps;
 - Contribution financière pour les projets hors secteurs;
 - Possibilité de réaliser les engagements en protégeant des logements abordables existants.
- Réduction substantielle de l'impact économique du Règlement grâce à divers ajustements à l'ensemble des volets :
 - L'indice d'impact oscille maintenant entre 0,8 % et 1,5 % sur la plupart du territoire et ne dépasse pas 1,9 % au centre-ville (contre 4 % dans la première mouture du Règlement);
- Bonification des mesures de suivi de mise en œuvre du Règlement :
 - Indexation annuelle de 5 %;
 - Tableaux de bord trimestriels axés sur des indicateurs clés;
 - Suivi annuel de la valeur des terrains;
 - Bilan aux deux ans;
 - Mise en place d'un comité de suivi concerté.

Une offre résidentielle pour les familles et la classe moyenne

Le Règlement contribuera à produire davantage de logements familiaux dans le contexte actuel de hausse marquée des prix et des loyers et de pénurie de grands logements :


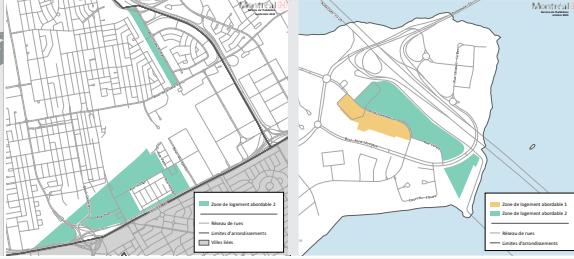
- Il introduit des obligations de logements familiaux au prix de marché pouvant atteindre 10 % des unités des projets;
- Lorsque des logements abordables sont requis, il prévoit qu'un quart de la superficie occupée par ceux-ci soit consacrée à des logements familiaux, ce qui peut équivaloir jusqu'à 5 % du projet global;
- Il permettra de doter un fonds dédié au logement abordable, pour soutenir la mise en œuvre de nouveaux programmes municipaux.

Des retombées concrètes

Le Règlement constitue la pièce maîtresse dont dispose la Ville pour assurer l'équilibre social, économique et démographique de la métropole. Il s'ajoute à la série de mesures déjà mises en place à cet effet (droit de préemption, achat de terrains, programmes de subvention, programme AccèsLogis Montréal, etc). Ses retombées annuelles sont estimées à :

- 600 logements sociaux et communautaires, grâce aux cessions d'immeubles, et 13,7 M\$ en contributions financières;
- 500 logements familiaux au prix du marché;
- Développement à long terme d'une offre structurante de logements abordables dans les secteurs en densification.

SYNTHÈSE DE LA RÉVISION – TABLEAU COMPARATIF

Projet de règlement (2019)	Règlement révisé (2020)
Volet — Logement abordable	
<p>Définition du logement abordable : logement légèrement inférieur au marché.</p>	<p>Définition du logement abordable : logement offrant un rabais de 10 % du constructeur sur la valeur marchande et développé dans le cadre d'un programme municipal ou gouvernemental en habitation reconnu ou en partenariat avec un OBNL en habitation.</p>
<p>Territoire : l'ensemble de la ville.</p> 	<p>Territoire : secteurs ciblés visés par une densification au Plan d'urbanisme. Pour l'instant, les deux zones de logement abordable suivantes sont assujetties. D'autres secteurs s'ajouteront.</p> 
<p>Exigence : 15 % à 20 % de logement abordable.</p>	<p>Exigence : 10 % à 20 % de logement abordable dans les secteurs ciblés. Hors secteurs : une contribution financière de base est exigée pour les projets de plus de 4 500 m²; elle est applicable sur la superficie excédentaire seulement.</p>
<p>Seuil d'application : 50 logements.</p>	<p>Seuil d'application : plus de 450 m² (environ 5 logements) dans les zones ciblées et plus de 4 500 m² (environ 50 logements) en dehors de ces zones.</p>
<p>Aucune mesure permettant de cibler les ménages bénéficiaires ou de contrôler l'abordabilité à long terme.</p>	<p>Diverses mesures permettent de cibler les ménages et de contrôler l'abordabilité à long terme, par le biais du programme en habitation ou du partenariat avec un OBNL en habitation utilisé.</p>
<p>Localisation des unités : à même le projet.</p>	<p>Possibilité de réaliser les unités à même le projet ou dans un périmètre de 2 km, y compris en cédant des logements abordables existants à un OBNL.</p>

SYNTHÈSE DE LA RÉVISION – TABLEAU COMPARATIF

Projet de règlement (2019)	Règlement révisé (2020)
Volet — Logement familial	
Définition du logement familial : logement comportant au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille. Cette superficie varie selon le secteur. Un logement familial peut être social, abordable ou sans contrôle de prix. Il peut s’agir d’un logement locatif ou en propriété.	Idem.
Seuil d’application : 50 logements.	Idem.
Centre-ville : exigence de 5 % de logement familial sans contrôle de prix.	Idem.
Quartiers centraux et en périphérie : exigence de 10 % de logement familial sans contrôle de prix.	Idem.
Extrémités : pas d’exigence de logement familial sans contrôle de prix du marché.	Idem.
Une part de la cible en logement familial est couverte en tout temps par la contribution au volet social.	Idem.
Localisation des unités : à même le projet.	Possibilité de réaliser les unités à même le projet ou dans un périmètre de 2 km.

SYNTHÈSE DE LA RÉVISION – TABLEAU COMPARATIF

Projet de règlement (2019)	Règlement révisé (2020)
Volet — Logement social	
Définition du logement social : 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. Environ la moitié des ménages reçoivent une aide financière leur permettant de ne pas consacrer plus de 25 % de leurs revenus à se loger. L'autre moitié paie un loyer inférieur à la médiane du marché.	Idem.
Seuil d'application : plus de 450 m ² .	Idem.
Exigence : vendre un terrain à prix fixe permettant de construire 20 % de logement social ou faire une contribution financière.	Idem.
Prix de vente : entre 213 \$ et 552 \$ par m ² constructible.	Idem.
Le terrain vendu doit permettre la construction d'au moins 2 700 m ² (environ 30 logements).	Aucune taille minimale, les terrains seront évalués au cas par cas.
Montant de la contribution financière : taux progressif selon la taille du projet, pour favoriser la cession de terrains dans le cas des grands projets.	Idem.
Indexation de tous les montants : 2 % par année.	Indexation de tous les montants : 5 % par année.