

Identification		Numéro de dossier : 1166968004
Unité administrative responsable	Service de la mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 22 b) aménager des parcs, des infrastructures de loisir, d'activité physique et de sport de qualité, répartis équitablement en fonction des besoins évolutifs des milieux de vie	
Projet	-	
Objet	Adopter le Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal, et mandater la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation pour tenir une consultation publique	

Contenu

Contexte

En vertu des pouvoirs conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Ville de Montréal exige une contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et de préservation des espaces naturels. La compétence de réglementation en cette matière relève du conseil municipal selon l'article 131 de la Charte de la Ville de Montréal.

Une cession de terrain ou de la valeur du terrain équivalente à un maximum de 10 % peut être exigée dans le cas de la délivrance d'un permis de lotissement ou d'un permis de construction, notamment pour un projet de redéveloppement. Le territoire montréalais étant urbanisé à plus de 90 %, les opérations de redéveloppement, soit la reconstruction ou la transformation d'immeubles ou de secteurs, sont beaucoup plus nombreuses que le lotissement de grands terrains vacants. Conséquemment, il est dans l'intérêt de la Ville d'exiger la contribution aux fins de parcs dans le cas de projets de redéveloppement, afin de favoriser l'établissement ou l'amélioration de parcs dans les quartiers existants et à transformer.

À ce jour, le conseil municipal a adopté à la demande de 13 arrondissements des règlements relatifs à la contribution aux fins de parcs spécifiques à leur territoire qui visent, en plus des projets de lotissement, les projets de redéveloppement. Six arrondissements demandent une contribution aux fins de parcs seulement lors d'opérations de lotissement. Cela fait en sorte que les règlements applicables en cette matière à Montréal sont très variables, en particulier en ce qui a trait aux types de projets de redéveloppement assujettis, aux exemptions données à certains types de projets (ex. logement social et communautaire), de même que sur la méthode d'évaluation de la valeur des terrains.

Le présent dossier décisionnel propose une harmonisation de cette réglementation pour le territoire de la Ville de Montréal. Rappelons qu'une des principales recommandations du Comité de travail sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique dans son rapport intitulé « Pour une métropole en affaires », déposé en août 2016, concerne justement l'harmonisation des normes et politiques sur l'ensemble du territoire.

Décision(s) antérieure(s)

Sans objet

Description

Le règlement proposé reprend les exigences habituelles prévues par la loi (réf. : articles 117.1 à 117.16 de la LAU), notamment l'exigence d'une contribution aux fins de parcs de 10 % de la valeur du site lors d'une demande de permis de lotissement ou d'un permis de construction pour les cas reliés à la rénovation cadastrale, ainsi que toutes les dispositions normalement requises par la LAU, telles que la possibilité de conclure une entente avec le propriétaire pour qu'il s'engage à céder un terrain hors du site mais qui fait partie du territoire de la Ville.

Le règlement proposé harmonise les exigences réglementaires sur la base des paramètres suivants :

- l'exigence d'une contribution aux fins de parcs pour un projet de redéveloppement (construction neuve ou transformation) donnant lieu à l'ajout de trois logements et plus :
 - dans ce cas, le montant de la contribution sera déterminé au prorata du nombre de logements créés au moyen de la formule suivante :
$$\text{Contribution} = (10 \% \text{ de la valeur réelle du site} / \text{nombre total de logements}) \times (\text{nombre de logements créés} - \text{nombre de logements sociaux et communautaires});$$
 - dans le cas d'un projet de redéveloppement sur une partie privative d'une copropriété divise, la valeur du site se calcule à partir de l'assiette de l'immeuble qui correspond à l'aire de surface de la partie privative immatriculée au plan cadastral;
 - la proportion non résidentielle d'un projet de redéveloppement est exclue du calcul de la valeur du site;
- la valeur du site est obtenue au moyen d'une évaluation de la valeur marchande de la propriété par un évaluateur agréé, aux frais du propriétaire;
- aucune contribution n'est exigée dans quelques cas, notamment :
 - lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
 - lors d'une opération cadastrale sur un site où est prévue la construction de logements sociaux et communautaires;
 - pour les opérations cadastrales visant à permettre les usages institutionnels reliés à la santé et aux services sociaux (centre local de services communautaires, centre hospitalier, centre d'hébergement et de soins de longue durée, centre de protection de l'enfance et de la jeunesse), à l'enseignement primaire, secondaire, collégial et universitaire (publics et privés), ainsi qu'aux services de garde reconnus;
- un système de crédit lorsque le site a déjà fait l'objet d'une contribution en argent, conformément à la LAU. Dans ce cas, la contribution exigée équivaut à la différence entre la somme déjà payée et la somme due.

Ce règlement comprend des mesures transitoires qui maintiendront pendant 6 mois la méthode d'évaluation de la valeur des terrains (rôle d'évaluation ou valeur marchande) utilisée par les arrondissements, permettant ainsi la mise en oeuvre d'un point de vue administratif de l'évaluation du site à partir de la valeur marchande par un évaluateur agréé.

Ce règlement aura pour effet d'abroger les règlements sur la cession aux fins de parcs applicables au territoire de 13 arrondissements. Pour les six autres arrondissements, le règlement aura pour effet d'abroger les dispositions portant sur la cession aux fins de parcs des règlements liés aux opérations de lotissement.

Justification

L'uniformisation de la réglementation concernant la contribution aux fins de parcs sur le territoire de la Ville de Montréal vise à assurer une constance des exigences pour les propriétaires et promoteurs à l'échelle de la Ville. De plus, le règlement proposé se veut efficient pour répondre aux besoins de la Ville en parcs, terrains de jeux et milieux naturels dans un contexte où la Ville accueille quelque 5200 nouveaux ménages dans les quartiers existants et doit veiller à assurer une offre en parcs adéquate dans les quartiers en transformation. À titre d'exemple, depuis les six dernières années, les dépenses annuelles en immobilisation pour les parcs locaux sont de 43 M\$, alors que les encaissements dans le fonds de réserve aux fins de parcs ne sont que de 4 M\$ par année.

Le règlement proposé est aussi équitable pour tous les citoyens, qu'ils demeurent dans un

arrondissement ou un autre. Les contributions aux fins de parcs auxquelles il donnera lieu représenteront un coût raisonnable par rapport à la valeur des projets de redéveloppement. Par exemple, il a été établi avec le Service des finances que des frais de parcs de 10 % de la valeur d'un terrain pour un projet de redéveloppement n'ajoutant qu'un ou deux logements risquaient de compromettre ce projet.

La modulation des frais de parcs au prorata du nombre de logements créés permet entre autres de réduire les écarts entre les coûts de la contribution aux fins de parcs par logement pour les constructions neuves et les projets de transformation d'immeubles. Par exemple, dans le cas d'un terrain d'une valeur de 900 000 \$, un projet de construction de 30 logements aura des frais de parcs de 3000 \$ par unité, en raison d'une valeur de 10 % répartie sur les 30 logements. Dans le cas de la transformation d'un immeuble existant de 25 logements auquel seraient ajoutés 5 logements, sur un terrain aussi évalué à 900 000 \$, la formule proposée au projet de règlement permet de ne tenir compte que des 5 logements ajoutés, de telle sorte que le coût unitaire sera aussi de 3 000 \$ par logement. De cette façon, la Ville s'assure de ne pas compromettre les projets de densification douce de son territoire et de réutilisation du cadre bâti existant. Cette méthode permet également de prendre en considération des projets spéciaux, tels que les projets comportant une mixité de logements sociaux et communautaires et de logements au prix du marché.

Il a été jugé équitable de ne pas assujettir les projets de logements sociaux et communautaires à la contribution aux fins de parcs, et cohérent, d'un point de vue financier, étant donné les subventions fournies par la Ville dans ce type de projets. De même, les projets institutionnels reliés à l'éducation, à la santé et aux services de garde à l'enfance ne seront plus visés par la contribution aux fins de parcs.

Par ailleurs, dans le contexte actuel, le projet de règlement n'assujettit pas les projets de redéveloppement de nature uniquement économique, tels que les commerces, les industries et les bureaux. Cela va dans le sens d'une autre recommandation du Comité de travail sur la fiscalité non résidentielle et le développement économique, soit celle visant à ralentir l'augmentation des charges fiscales des immeubles non résidentiels. La contribution aux fins de parcs lors d'opérations de lotissement visant ces usages continuent tout de même de s'appliquer, notamment pour s'assurer que les secteurs commerciaux, industriels et de bureaux puissent être davantage verdés.

Le remplacement de l'exemption relative à un site ayant déjà fait l'objet de l'application antérieure d'une exigence de contribution par un système de crédit permet d'obtenir une contribution en argent sur la plus-value du terrain par rapport au moment où la première opération cadastrale avait été effectuée. Ce système de crédit fera en sorte que des arrondissements dont le développement de certains secteurs est plus récent (donc susceptible d'avoir déjà fait l'objet de frais de parcs) recevront de nouvelles contributions et, du même coup, obtiendront des sommes pour l'amélioration des parcs et espaces verts.

L'utilisation de la valeur marchande au lieu de la valeur au rôle d'évaluation foncière comme méthode de détermination de la valeur réelle du terrain, comme le font Laval, Longueuil et Québec, est une mesure efficace et équitable, car elle prend en considération la hausse de la valeur du terrain entraînée par un changement de zonage.

Aspect(s) financier(s)

Il est difficile d'estimer l'augmentation des revenus associés à l'assujettissement des projets de redéveloppement à la contribution aux fins de parcs puisqu'elle sera notamment tributaire de l'évolution du marché immobilier et de la valeur des terrains. Cependant, comme une bonne part du développement de Montréal a eu lieu avant le début de l'imposition d'une cession aux fins de parcs dans les années 1960, le fait d'imposer une telle cession pour les projets de redéveloppement assurera davantage de revenus à la Ville que le statu quo.

D'après une analyse d'un échantillon de 600 projets dans 8 arrondissements par le Service des finances, il apparaît que, sur la base des paramètres réglementaires proposés, les revenus annuels additionnels par arrondissement auraient été de 200 000 \$ jusqu'à 7 000 000 \$ selon les arrondissements, entre 2012 et 2015.

Le recours à un évaluateur agréé pour déterminer la valeur du terrain n'engendre pas de coût pour la Ville puisque le service est payé par le requérant du permis de construction ou de lotissement.

Les contributions aux fins de parcs issues de l'application de ce règlement municipal seront perçues et gérées en arrondissement et placées dans le fonds réservé à cet effet, comme c'est le cas actuellement.

Développement durable

Les investissements dans le maintien, l'amélioration et l'ajout de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, ainsi que dans la plantation d'arbres, offrent aux citoyens un milieu de vie de plus grande qualité, en plus de contribuer au verdissement du territoire et à la réduction des îlots de chaleur, de même qu'à un environnement favorable à l'adoption d'un mode de vie sain et actif.

Impact(s) majeur(s)

Entre l'adoption du projet de règlement et son entrée en vigueur, un effet de gel s'appliquera dans tous les arrondissements à toutes les demandes de permis qui requerront une contribution aux fins de parcs à la suite de l'entrée en vigueur du projet de règlement, mais qui, en vertu des règlements en vigueur, n'auraient pas à contribuer (réf. : articles 114 et 117 de la LAU). Pour les demandes de permis qui requerraient une contribution en vertu des règlements en vigueur, ce seront les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront, sauf pour ce qui est de la valeur marchande en raison des mesures transitoires.

Opération(s) de communication

Une opération de communication est recommandée en accord avec le Service des communications. Un avis public devra être publié pour annoncer la tenue d'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation (réf. : article 126 de la LAU).

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Mai 2017 : Tenue d'une assemblée de consultation publique;
- Juin 2017 : Adoption finale du règlement, avec ou sans modification, par le conseil municipal;
- Juin 2017 : Entrée en vigueur du règlement à la suite de la publication d'un avis dans les journaux par le Service du greffe puisque ce règlement n'est pas visé par le Règlement sur l'examen de la conformité aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal (RCG 15-073).

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Philippe BRILLANT
Anne CASTONGUAY
Daniel LAFOND
Éric PAQUET
Gilles CÔTÉ

Services

Service des finances
Pierrefonds-Roxboro
Rosemont - La Petite-Patrie
Saint-Laurent
Ahuntsic-Cartierville

Guy OUELLET
Hugues CHANTAL
Johanne COUTURE
Marc LABELLE
Martin COUTU
Michel SÉGUIN
Myriame BEAUDOIN
Normand TROTTIER
Stéphane BERNAQUEZ
Sylvain VILLENEUVE
Sylvia-Anne DUPLANTIE
Jocelyn JOBIDON
René GIRARD
Sylvain PROVENCHER
Andrée DUQUETTE
Michel LABERGE
Marc SARRAZIN
Jean POISSON
Pascale TREMBLAY
Robert DENIS

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal-Nord
Saint-Léonard
Ville-Marie
Rivière-des-Prairies - Pointe-aux-Trembles
Lachine
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve
LaSalle
Verdun
Le Sud-Ouest
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension
Outremont
L'Île-Bizard - Sainte-Geneviève
Anjou
LaSalle
L'Île-Bizard - Sainte-Geneviève
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve
Saint-Laurent
Anjou

Lecture :

Jocelyn JOBIDON, 11 avril 2017
Anne CASTONGUAY, 10 avril 2017
Robert DENIS, 10 avril 2017
Sylvain PROVENCHER, 10 avril 2017
Gilles CÔTÉ, 7 avril 2017
René GIRARD, 7 avril 2017
Jean POISSON, 7 avril 2017
Stéphane BERNAQUEZ, 7 avril 2017
Myriame BEAUDOIN, 7 avril 2017
Marc SARRAZIN, 7 avril 2017
Michel SÉGUIN, 7 avril 2017
Éric PAQUET, 6 avril 2017
Marc LABELLE, 6 avril 2017
Sylvia-Anne DUPLANTIE, 6 avril 2017
Johanne COUTURE, 6 avril 2017
Guy OUELLET, 6 avril 2017
Normand TROTTIER, 6 avril 2017
Andrée DUQUETTE, 6 avril 2017
Philippe BRILLANT, 14 décembre 2016

Responsable du dossier

Julie TELLIER
Conseiller(ere) en aménagement
Tél. : 514-872-6219
Télécop. : 514-872-2336

Endossé par:

Monique TESSIER
Chef de division - Planification urbaine
Tél. : 514-872-9688
Télécop. : 514 872-1458
Date d'endossement : 2016-12-14 10:40:02

Approbation du Directeur de direction

Sylvain DUCAS
Directeur de l'urbanisme
Tél. : 514 872-4185

Approuvé le : 2017-01-12 13:50

Approbation du Directeur de service

Luc GAGNON
Directeur de service
Tél. : 514 872-5216

Approuvé le : 2017-01-12 14:02

Numéro de dossier : 1166968004