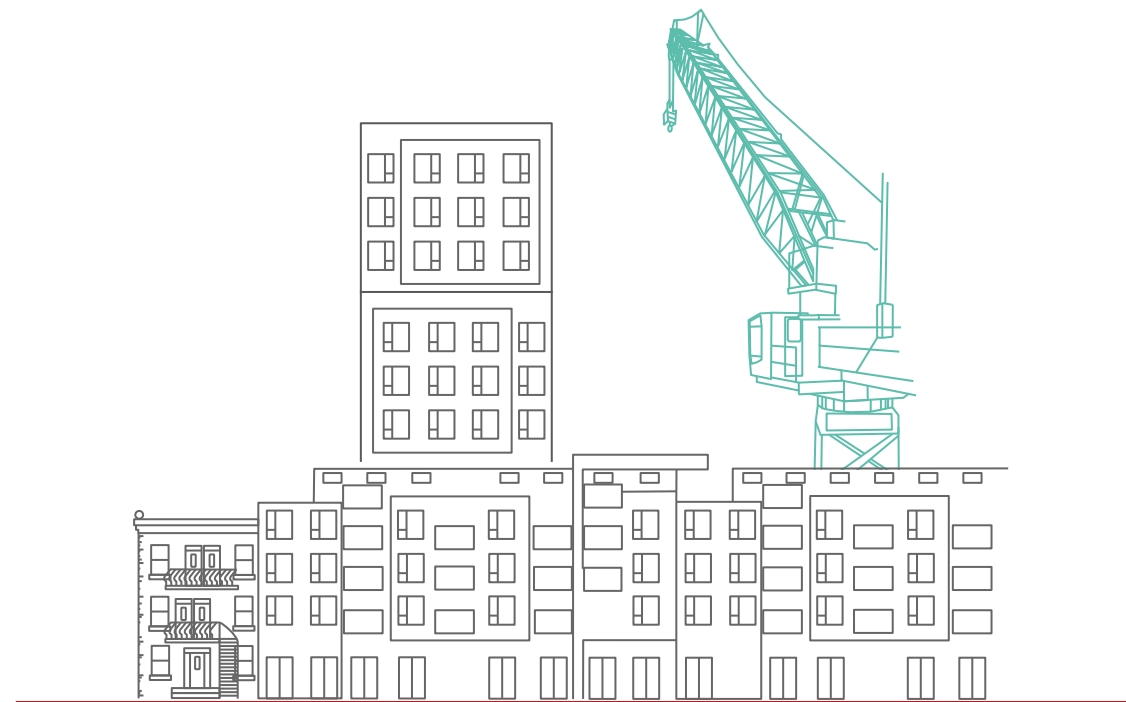


# Règlement pour une métropole mixte

## Concepts et application



Service de l'habitation

# NOUVEAUX POUVOIRS EN URBANISME

## 145.30.1

*Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, 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.*

### 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.

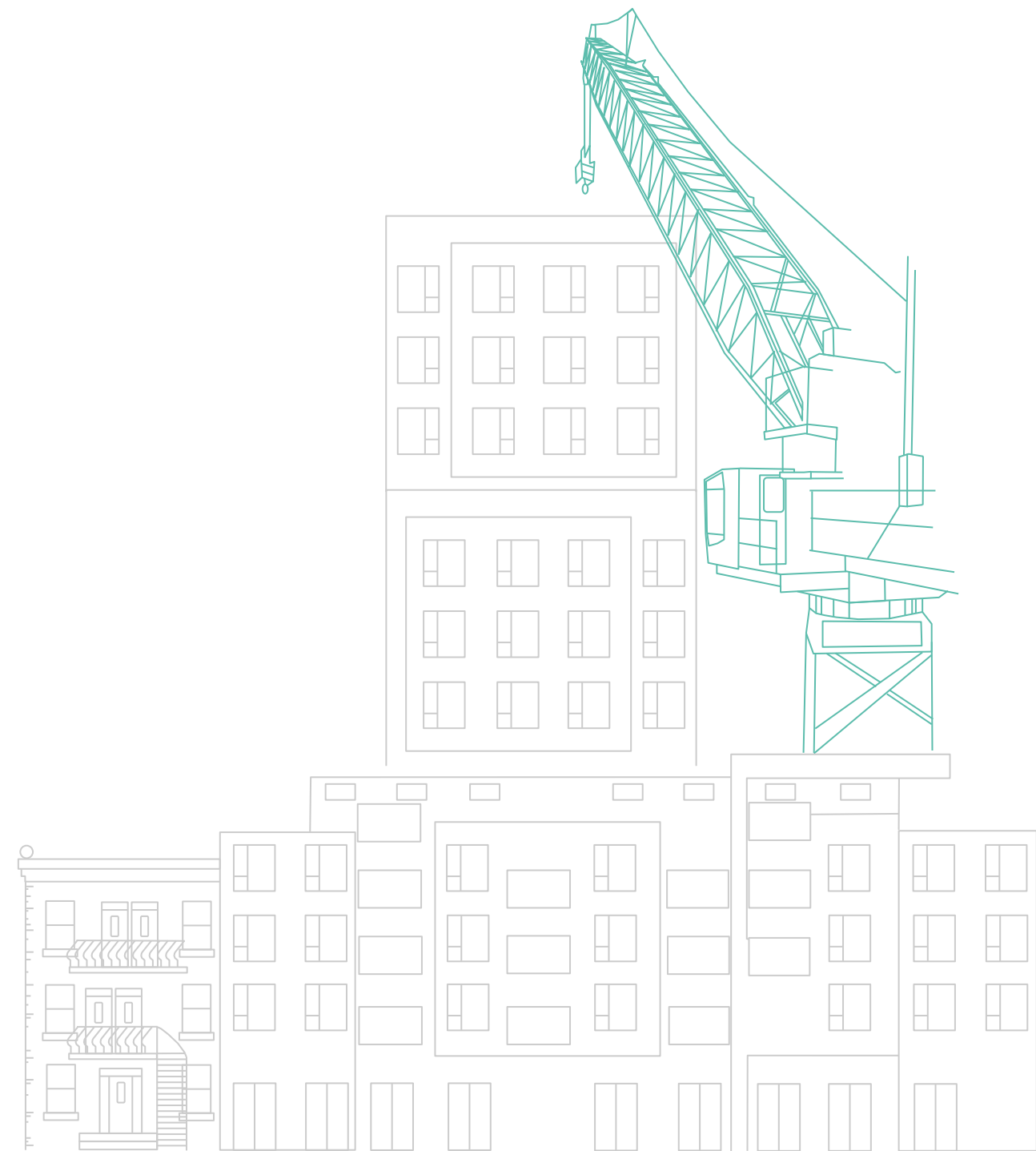
La Ville de Montréal compte également se doter d'un nouvel outil en adoptant un règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial. Adopté en vertu de nouveaux pouvoirs conférés aux municipalités du Québec en 2017, cet outil permettra d'assujettir la délivrance 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.



# QU'EST-CE QUE LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE ?

C'est un règlement d'urbanisme qui :

- Utilise la construction résidentielle comme levier ;
- Favorise la construction de logements sociaux, abordables et familiaux à l'aide de programmes municipaux, provinciaux et fédéraux ;
- S'adresse à toute les couches de la société pour créer et maintenir une ville mixte.



# PERMIS ASSUJETTIS

Tout permis associé à un projet résidentiel ajoutant au moins **un logement et plus de 450 m<sup>2</sup>** de superficie résidentielle.

Projet de > 450 m<sup>2</sup>

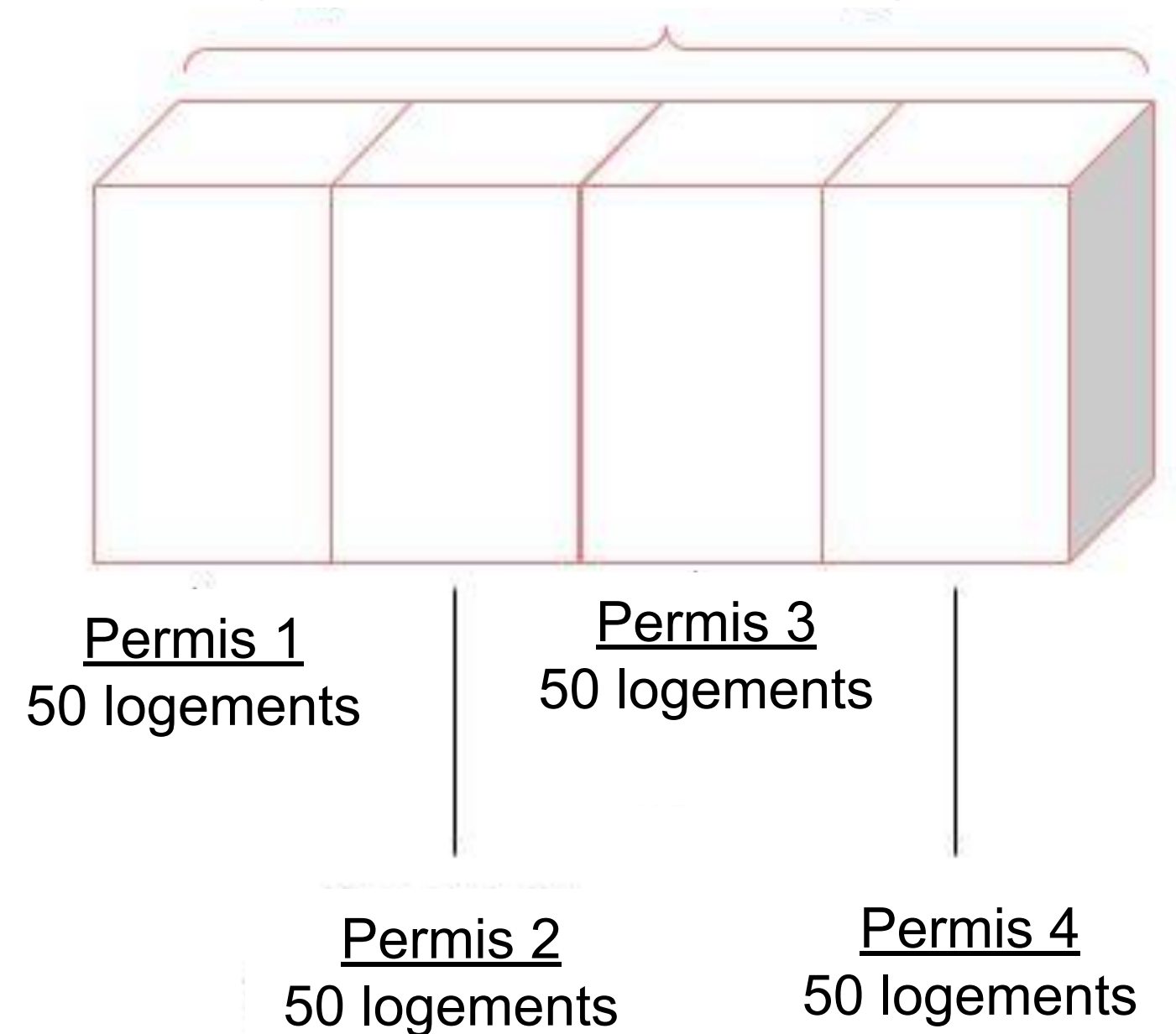
Permis 1

Permis 2

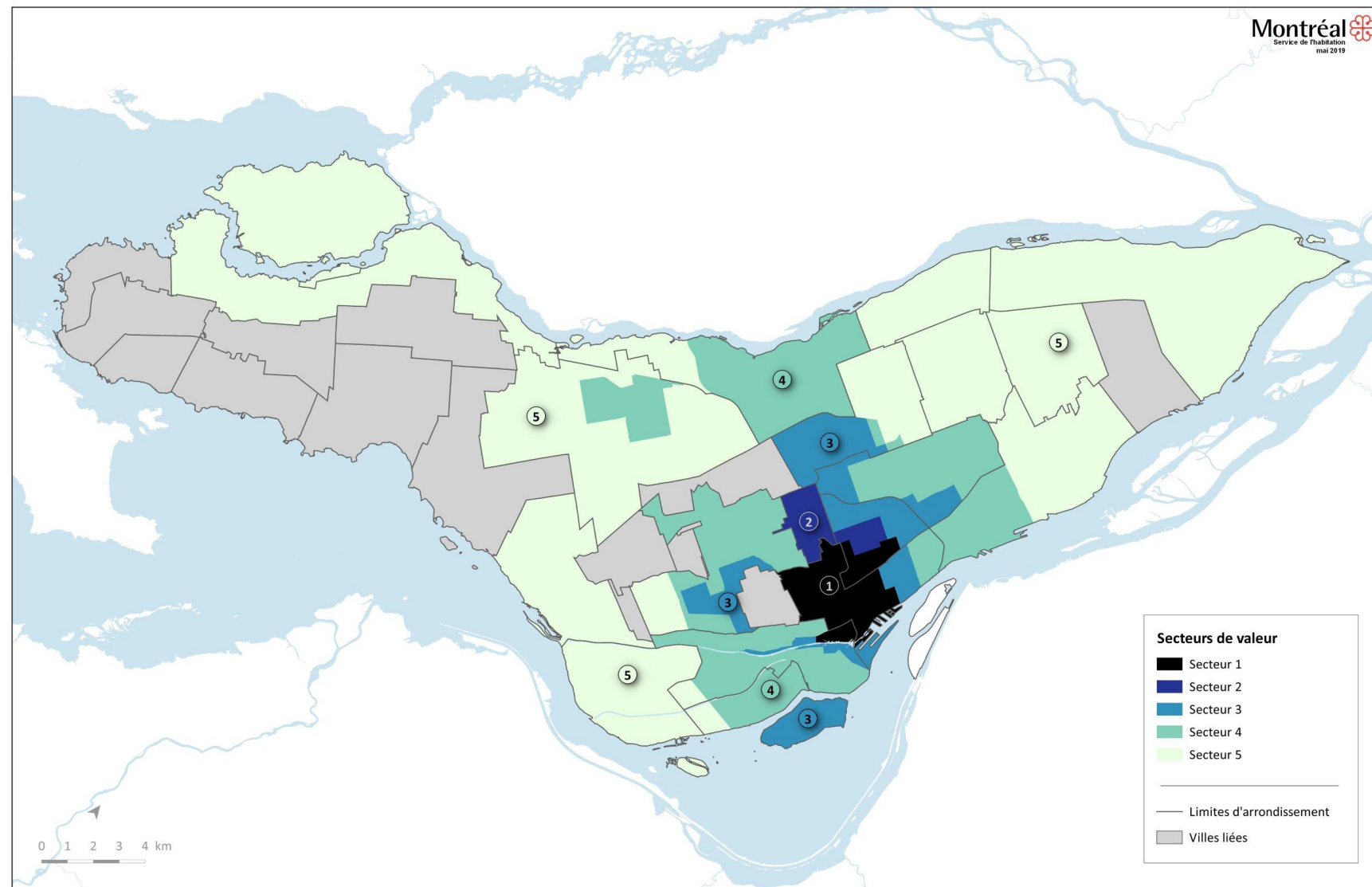
# PROJET RÉSIDENTIEL

Toute la superficie résidentielle  
ajoutée **sur un même emplacement**,  
peu importe qu'elle fasse l'objet d'un  
seul ou de plusieurs permis.

## Projet résidentiel 200 logements



# SECTEURS DU RÈGLEMENT



Tous les calculs monétaires sont basés sur cinq secteurs de valeur.

## QU'EST-CE QU'UN **LOGEMENT SOCIAL** ?

Logement dont la construction est **subventionnée** par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec ou de la Ville de Montréal.

Engagement du constructeur :

Un **terrain** prêt à construire ou un projet **clé en main**.

# CALCUL DES ENGAGEMENTS

m<sup>2</sup> du volet privé

x 20%

m<sup>2</sup> potentiel du terrain cédé

Accès Logis

\$ construction

\$ contrepartie

x \$ article 15



# LOGEMENT SOCIAL HORS SITE

## Secteur 1

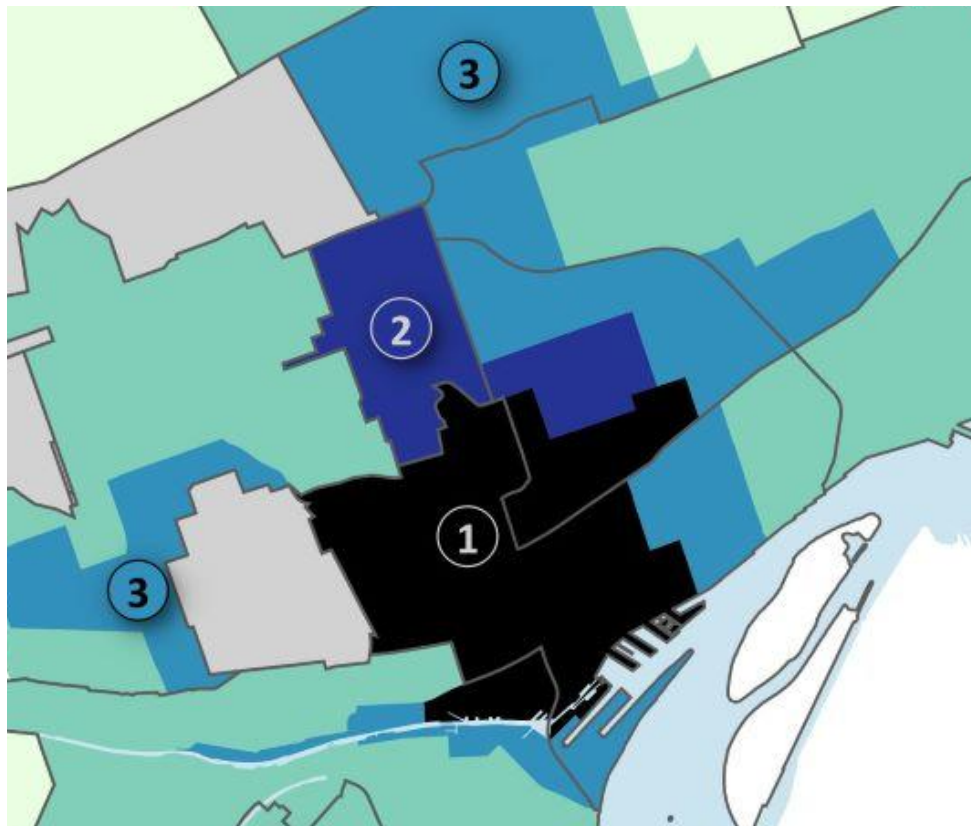
20%

N'importe où dans le secteur 1

## Autres secteurs

22%

Dans un rayon de 2 km



# CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES - LOGEMENT SOCIAL

Le constructeur peut choisir de faire une contribution financière pour réaliser ses engagements.

Le calcul des contributions par palier progressif incite la cession de terrains dans les grands projets.



*Exemple : Paliers de contribution*



## LOGEMENT ABORDABLE

Une offre résidentielle alternative reposant sur l'intervention d'OBNL ou bénéficiant de programmes autres que ceux destinés au logement social.

## LOGEMENT ABORDABLE - HORS ZONES

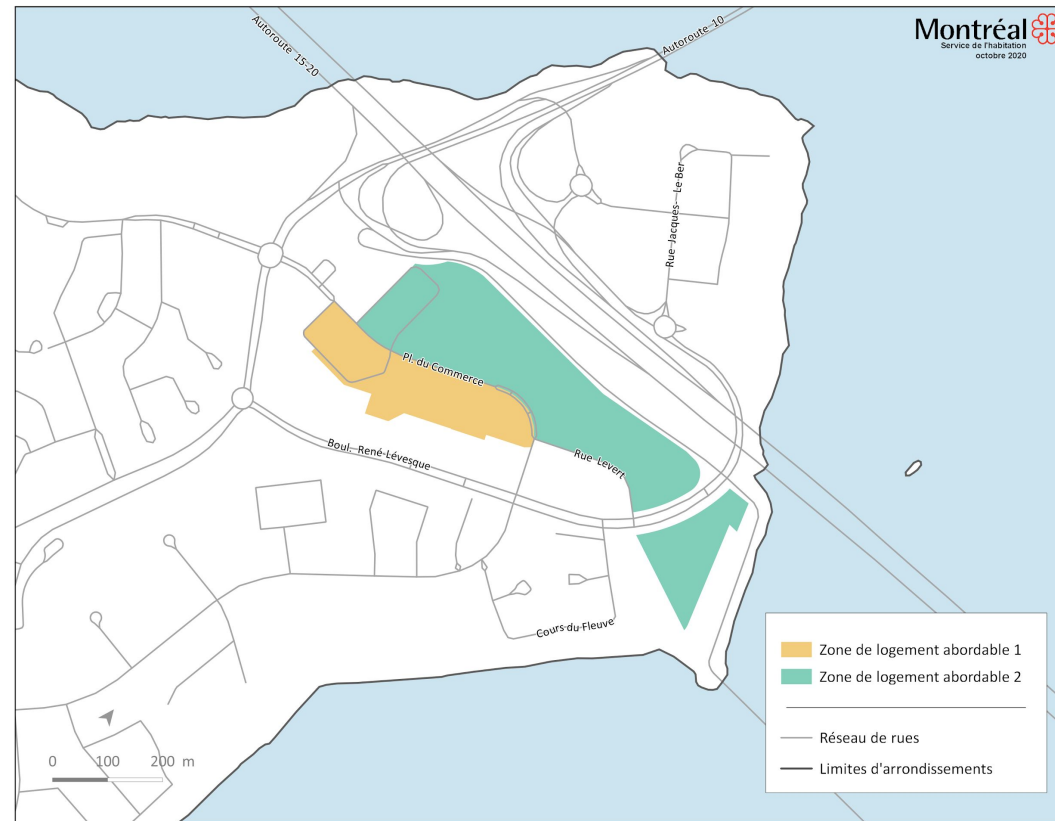
Hors zones de logement abordable, l'exigence consiste en une contribution de base, calculée par m<sup>2</sup> pour tous les m<sup>2</sup> excédant 4 500 m<sup>2</sup>.

### Exemple

Secteur 3  
Projet résidentiel de  
5 000 m<sup>2</sup>

$$(5\ 000 - 4\ 500) \times 23,17\$ = 11\ 585 \$$$

# LOGEMENT ABORDABLE - ZONES



# LOGEMENT ABORDABLE - AJOUT ZONES

## Portée de la modification du Plan d'urbanisme

## Zones de logement abordable créées

Changement d'usage afin d'autoriser la composante résidentielle

Zone abordable 2 (20 %)

Changement de hauteur ou densité augmentant le potentiel constructible résidentiel de 20 % à 40 %

Zone abordable 1 (10 %)

Changement de hauteur ou densité augmentant le potentiel constructible résidentiel de plus de 40 %

Zone abordable 2 (20 %)

## LOGEMENT ABORDABLE - EXIGENCE EN ZONE

Pour tous projets de plus de 450 m<sup>2</sup>, construire une superficie de 10% ou 20% (selon la zone) de logement dont le prix est 10% sous la valeur marchande et qui sont :

1) réalisés dans le cadre d'un programme admissible

ou

2) Cédés à un OBNL

Programme métropole  
abordable

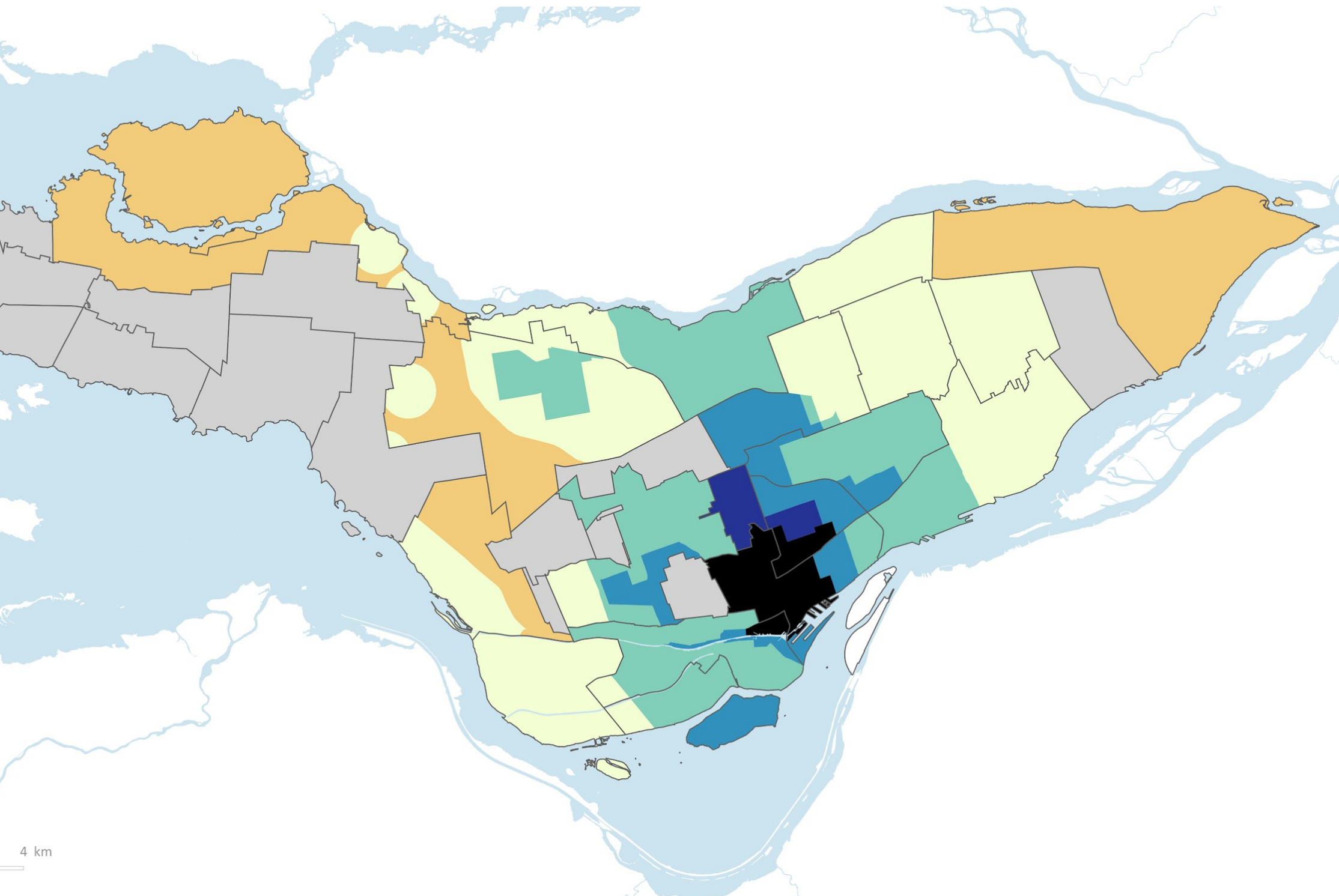
Programme type Accès Condo



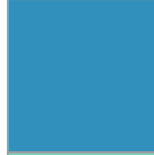
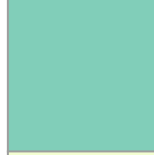

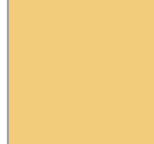
Programmes locatifs fédéraux

Clé en main neuf

Immeuble existant

# LOGEMENT FAMILIAL - DÉFINITION



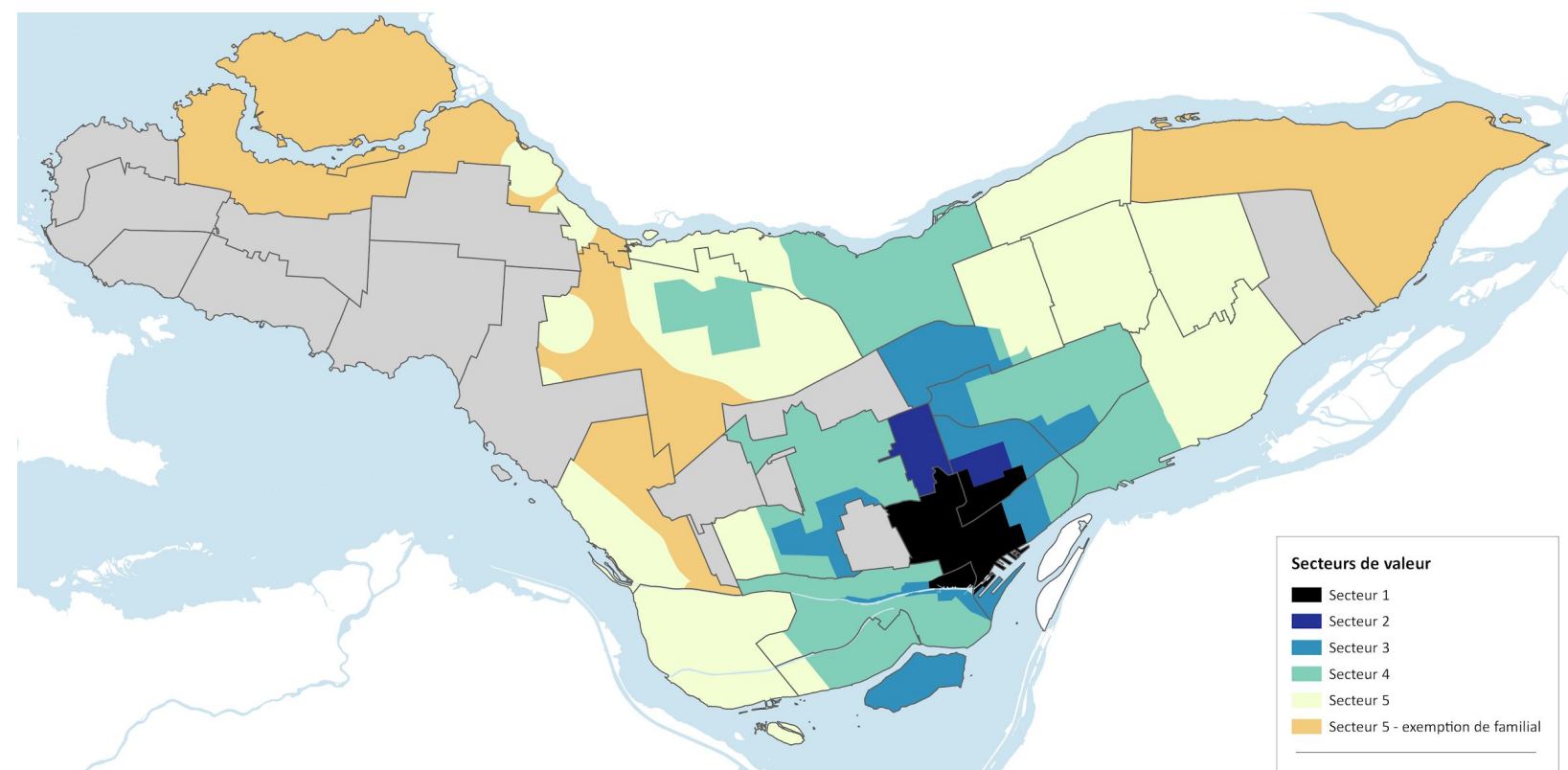
	Pièces	Sup.
	3cc	86 m <sup>2</sup>
	3cc	86 m <sup>2</sup>
	3cc	86 m <sup>2</sup>
	3cc	96 m <sup>2</sup>
	3cc	96 m <sup>2</sup>
	3cc	96 m <sup>2</sup>



# LOGEMENT FAMILIAL - PRIVÉ

	%
■	5%
■	10%
■	10 %
■	10 %
■	10 %
■	0%

- Prix de marché
- Pourcentage calculé en nombre de logement
- À partir de 50 logements
- Sur site ou hors site
- Exemption RPA et étudiants



# POUR EN SAVOIR PLUS

- Guide à l'intention des constructeurs
- Outil de calcul <https://montreal.ca/contribution-logements/>

## Projet résidentiel

### Emplacement du projet

Indiquez l'emplacement de votre projet. Vous pouvez entrer un numéro de lot ou choisir un secteur.

Type de recherche

Par secteur ▼

Secteur ?

Secteur 1 ▼

### Ampleur du projet

Précisez la taille du projet. Le calcul tient compte du nombre de logements et de la superficie totale du projet.

Superficie résidentielle totale

1000

Nombre de logements

100



***MERC!***