

Règlement pour une métropole mixte

**Bilan des deux premières années de
mise en œuvre – Octobre 2023**

Montréal 

Service de l'habitation de la Ville de Montréal
303, rue Notre-Dame Est, 4e étage
Montréal (Québec)
H2Y 3Y8

Sommaire.....	4	Principaux résultats.....	15
Contexte.....	5	Efficacité des outils d'encadrement.....	15
Le Règlement pour une métropole mixte : rappel des principaux paramètres.....	5	Mise en œuvre.....	16
Logement social.....	5	Délivrance des permis.....	16
Logement abordable.....	5	Prévisibilité des exigences.....	16
Logement familial.....	5	Conclusion.....	17
Présentation du bilan.....	5	Annexes.....	18
Chronologie de la prise d'effet du Règlement.....	6		
Ententes signées - constats globaux.....	7		
Nombre d'ententes et mises en chantier.....	7		
Transition avec la Stratégie d'inclusion.....	7		
Demandes de permis déposées avant le 1er avril 2021.....	8		
Ententes et tailles des projets.....	8		
Engagements en logement social.....	10		
Principaux résultats.....	10		
Engagements en logement social dans les grands projets.....	10		
Cession de terrain ou réalisation de clé en main.....	11		
Contexte: sous-financement des programmes et hausse des valeurs foncières.	11		
Engagements annuels: horizon probable.....	12		
Autres constats.....	12		
Cession d'immeuble pour des projets moyens.....	12		
Contributions financières.....	12		
Engagements en logement abordable.....	14		
Création de zones de logement abordable.....	14		
Engagements en logement abordable.....	14		
Constats sur les programmes privilégiés dans les ententes.....	14		
Engagements en logement familial.....	15		

Sommaire

Le présent bilan vise à tirer des premiers constats sur l'application du Règlement pour une métropole mixte depuis sa prise d'effet, le 1er avril 2021, jusqu'au 31 août 2023.

- **Le Règlement se trouve encore en période de transition.** Une part importante des mises en chantier récentes (4 000 unités) étaient liées à des ententes signées en vertu de l'ancienne **Stratégie d'inclusion de logement abordable**. De plus, de nombreux projets amorcés depuis la prise d'effet du Règlement sont issus de demandes de permis antérieures à celle-ci.
- Le Règlement pour une métropole mixte a donné lieu à **164 ententes** dans la période visée. De ce nombre, **il faut principalement s'attarder sur les 16 ententes visant des projets de 150 logements et plus** qui sont à la source de l'essentiel des retombées en logements sociaux, abordables et familiaux.
- Les ententes signées depuis l'adoption du Règlement ont permis d'aller chercher des engagements en immeubles (cessions de terrains et projets clés en main) s'élevant à **660 logements sociaux**. De ce nombre **un premier projet de 86 logements sociaux est déjà en chantier**. À ces résultats, il faut **ajouter les logements sociaux issus de la Stratégie d'inclusion**, qui s'est appliquée jusqu'à la prise d'effet du Règlement et qui continue de produire des retombées. Ce sont **neufs projets de logements sociaux totalisant 640 unités** qui ont été approuvés dans le cadre de projets d'inclusion depuis avril 2021.
- **Les trois plus grands projets en planification à Montréal prévoient l'inclusion de 20% de logements sociaux.**
- Ces résultats ont été obtenus dans un contexte de **sous-financement et de bouleversement des programmes mis en œuvre par le gouvernement du Québec** qui ont créé un environnement moins prévisible rendant plus difficile la conclusion d'entente avec cession d'immeuble. Le contexte économique actuel caractérisé par une hausse des taux d'intérêt a également causé un ralentissement du marché depuis la mise en œuvre du Règlement.
- À terme, selon les données des deux premières années, le Règlement pour une métropole mixte pourrait générer des engagements totalisant plus de **900 logements sociaux par année**.
- Les engagements en **logement abordable** sont appelés à se matérialiser à **moyen et long terme** grâce à la création de zones de logements abordables.

Déjà, ces zones couvrent près de 290 hectares, pour un **potentiel total d'environ 3 000 logements**. À court terme, une seule entente prévoyant la construction d'environ 160 logements abordables est à comptabiliser au bilan de ce volet.

- Les engagements en logement familial s'élèvent à près de 570 unités.
- Les indicateurs en lien avec l'application du Règlement ne montrent pas de problèmes relatifs à la mise en œuvre.

Contexte

Le Règlement pour une métropole mixte : rappel des principaux paramètres

Le Règlement introduit une obligation pour tous les projets résidentiels de plus de 450 m² (environ 5 logements ou plus) : avant d'obtenir un permis de construction, il devient nécessaire de conclure avec la Ville de Montréal une entente sur l'offre de logement.

Logement social

Les exigences en logement social sont fixées à 20 % pour tous les secteurs et s'appliquent à tous les projets de plus de 450 m².

Il est possible de remplir ces exigences par la cession d'un immeuble en faveur de la Ville (terrain vacant ou projet clé en main) ou par une contribution financière. Lorsque l'entente prévoit la cession d'un immeuble, le constructeur reçoit une contrepartie en argent. Grâce à cette contrepartie, le coût de céder un immeuble devrait être inférieur à celui de payer la contribution financière pour les projets de 150 logements et plus. La contribution et la contrepartie créent donc un système de bonus-malus qui incite les constructeurs de grands projets à prendre des engagements en immeubles aussi souvent que possible. Quant aux constructeurs de petits projets, ils versent des contributions financières plus modestes.

Logement abordable

En plus des exigences associées au logement social, le Règlement impose des exigences de 10% à 20% de logement abordable dans certains secteurs appelés zones de logement abordable. Il s'agit de zones où une modification du Plan d'urbanisme a augmenté de manière importante le potentiel constructible résidentiel.

Dans ces zones, les constructeurs doivent prévoir la réalisation de logements dans le cadre de programmes offerts par les gouvernements ou la Ville (plusieurs

programmes sont compatibles avec le Règlement). Les mécanismes qui prévalent pour le volet social (flexibilité, bonus-malus) sont repris dans le volet abordable.

En dehors des zones abordables, seuls les projets de plus de 4 500 m² sont soumis à des exigences en matière de logement abordable, par le biais d'une contribution financière.

Logement familial

Tous les projets de 50 logements et plus doivent prévoir 5% (au centre-ville) à 10% (hors centre-ville) d'unités comportant trois chambres et une superficie minimale.

Présentation du bilan

- Lors de l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, il a été convenu qu'un bilan serait déposé après deux ans de mise en œuvre¹.
- Les principales questions à considérer dans le bilan ont été formulées à cette occasion (voir encadré).
- Après un peu plus de deux ans de mise en œuvre, les données sur le Règlement restent préliminaires (voir plus bas section «Mises en chantier et tailles des projets visés»). Une période de mise en œuvre plus longue sera nécessaire avant de pouvoir en dresser un bilan exhaustif.
- Ce bilan est basé sur les données disponibles au moment de sa rédaction, soit celles provenant des ententes signées entre le 1er avril 2021 et le 31 août 2023.

¹ Pour une présentation complète du Règlement pour une métropole mixte, voir: Service de l'habitation. (2020). *Règlement pour une métropole mixte. Document explicatif – version révisée*, Montréal: Ville de Montréal. En ligne: https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/rmm_document_explicatif.pdf

Service de l'habitation. (2022). *Règlement pour une métropole mixte. Guide technique pour l'industrie de la construction*, Montréal: Ville de Montréal. En ligne: https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/27339_regl_inclusion-guide_pour_constructeurs-mars-2022_1.pdf

Le bilan s'appuie sur les indicateurs identifiés dans le Document explicatif du Règlement, publiés en novembre 2020. Les questions suivantes y étaient identifiées :

- Les ententes pour les projets d'envergure se traduisent-elles par des cessions d'immeubles aux fins de logement social et abordable plutôt que par des contributions financières ?
- La construction de projets sociaux clés en main est-elle favorisée ?
- Les différentes options offertes pour la réalisation de logements abordables suscitent-elles de l'intérêt ?
- L'encadrement mis en place pour le logement familial favorise-t-il la réalisation des engagements ?
- Le Règlement s'impose-t-il comme la seule référence quant aux exigences en habitation ?
- Comment le Règlement a-t-il affecté la construction résidentielle ?
- Comment évalue-t-on les délais et la complexité d'application ?
- Les moyens mis en place pour suivre les engagements sont-ils appropriés ?
- Comment le Règlement s'adapte-t-il aux différents contextes ?

Chronologie de la prise d'effet du Règlement

- Ses principaux paramètres sont connus depuis le 17 juin 2019, lorsque le premier projet a été rendu public avant son dépôt au conseil municipal.
- À la suite des consultations publiques tenues par l'Office de consultation publique de Montréal à l'automne 2019, certains aspects du Règlement ont été remaniés, particulièrement les exigences en logement abordable.
- Un deuxième projet de Règlement a été soumis à la consultation publique puis adopté en décembre 2020.
- Le Règlement a pris effet le 1er avril 2021.
- Conformément à la jurisprudence établie en urbanisme, toutes les demandes de permis complètes et conformes déposées avant le 1er avril 2021 ont pu donner lieu à des projets auxquels le Règlement pour une métropole mixte ne s'est pas appliqué, même si le permis a été délivré après le 1er avril 2021. Une fois le permis délivré, celui-ci est valide 18 mois et renouvelable une fois. Compte tenu de ces règles, on observe encore des mises en chantier découlant de demandes de permis antérieures au Règlement.

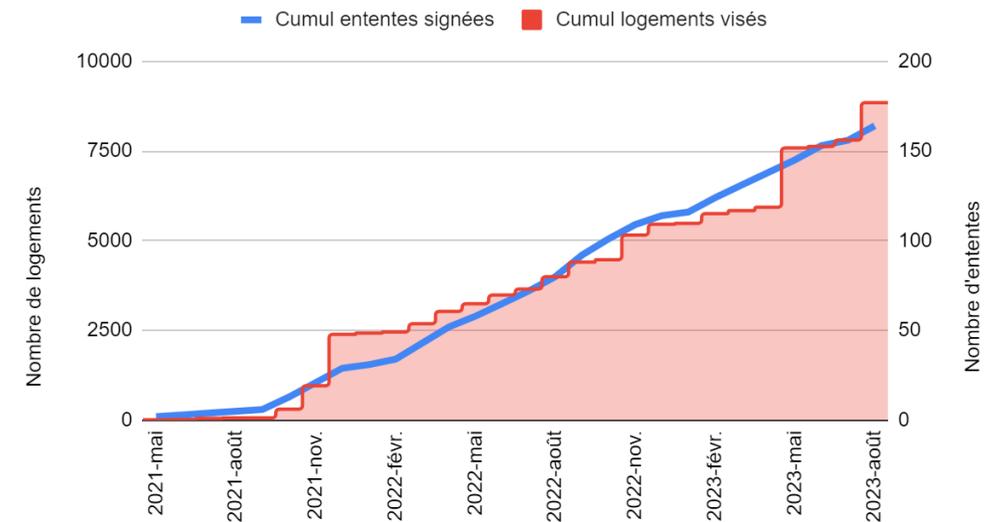
Ententes signées - constats globaux

Nombre d'ententes et mises en chantier

Pendant les deux premières années de sa mise en œuvre, l'application du Règlement pour une métropole mixte s'est progressivement étendue à l'ensemble du développement résidentielle (voir plus haut, Chronologie de la prise d'effet). Dans ce contexte de transition, considérant que le Règlement n'a touché qu'une minorité des projets lancés dans la période, il est trop tôt pour poser des constats plus vastes sur les mises en chantier.

- 164 ententes ont été signées pendant la période visée, représentant plus de 8 800 logements, sociaux et privés.
 - Les ententes sont signées avant la délivrance du permis. Dans le cas d'un projet en plusieurs phases, l'entente est signée avant la délivrance du permis pour la première phase. Il s'agit donc de 8 800 logements construits, en chantier ou prévus.
- Quand le Règlement aura atteint son rythme de croisière, le nombre de logements visés dans des ententes pour une période donnée devrait être similaire au nombre de mises en chantier dans la même période. Or, depuis l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, plus de 20 000 logements ont été mis en chantier à Montréal.
- En comparant le volume de mises en chantier à celui des logements visés dans des ententes, on constate que le Règlement pour une métropole mixte n'a pas encore atteint son rythme de croisière.
- Si on pose l'hypothèse que les prochaines années verront une reprise des mises en chantier à leur rythme moyen des 10 dernières années, on assisterait à la conclusion d'environ 160 ententes par année, pour un volume total de 8000 logements sociaux et privés par année.

Cumul ententes signées et Cumul logements visés



Transition avec la Stratégie d'inclusion

Cette situation s'explique par le nombre important de projets issus de l'ancienne Stratégie d'inclusion de logements abordables encore en chantier.

- La Stratégie, adoptée en 2005, s'est appliquée jusqu'à la prise d'effet du Règlement pour une métropole mixte en 2021. De 2005 à 2021, 145 engagements ont été pris en vertu de la Stratégie d'inclusion².
- Les projets pour lesquels des engagements sont déjà pris en vertu de la Stratégie d'inclusion ne sont pas concernés par le Règlement.
- Depuis la prise d'effet du Règlement, on compte 35 permis émis pour des projets associés à des ententes conclues en vertu de la Stratégie. Ces 35

² Pour un portrait complet de la Stratégie d'inclusion, voir Service de l'habitation. (2021). *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Bilan final*, Montréal: Ville de Montréal. En ligne: https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm_strategie_dinclusion_bilan_final_juin_2021.pdf

permis totalisent environ 4 000 logements qui n'ont pas été assujettis au Règlement pour une métropole mixte, puisqu'ils étaient associés à des engagements en logement social et abordable pris avant avril 2021.

- De plus, depuis avril 2021, neuf projets de logements sociaux ont été amorcés à la suite d'engagements pris dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, totalisant 640 unités.

Dans les années à venir, les résultats de la Stratégie d'inclusion continueront de s'ajouter à ceux du Règlement pour une métropole mixte.

- Il reste environ 2 000 logements sociaux à développer sur des terrains cédés à la Ville ou à acquérir dans le cadre de la Stratégie d'inclusion.
- Il reste certains grands projets visés par une entente conclue en vertu de la Stratégie d'inclusion qui continueront à donner lieu à des mises en chantier de logements privés dans les années à venir (ex. site de Radio-Canada).

Demandes de permis déposées avant le 1er avril 2021

Compte tenu des règles en matière d'urbanisme (voir plus haut, «Chronologie de la prise d'effet du Règlement»), de nombreuses mises en chantier ont débuté depuis la prise d'effet du Règlement pour une métropole mixte sans que celui-ci ne s'applique parce que la demande de permis déposée était substantiellement complète et conforme avant la prise d'effet du Règlement. Cela a été particulièrement le cas pendant la première année d'application du Règlement.

Ententes et tailles des projets

Dans l'analyse des données issues du Règlement pour une métropole mixte, il importe de distinguer les ententes selon la taille des projets visés.

- Le Règlement pour une métropole mixte se distingue de la Stratégie d'inclusion qui l'a précédé en ce qu'il s'applique à tous les projets qui ajoutent 5 logements³. Le seuil d'application de la Stratégie était beaucoup plus élevé

³ Afin de favoriser la lisibilité, les données de ce document sont principalement exprimées en nombre de logements, en calculant qu'un logement correspond à 90 m² de superficie brute. La

(100 à 200 logements).

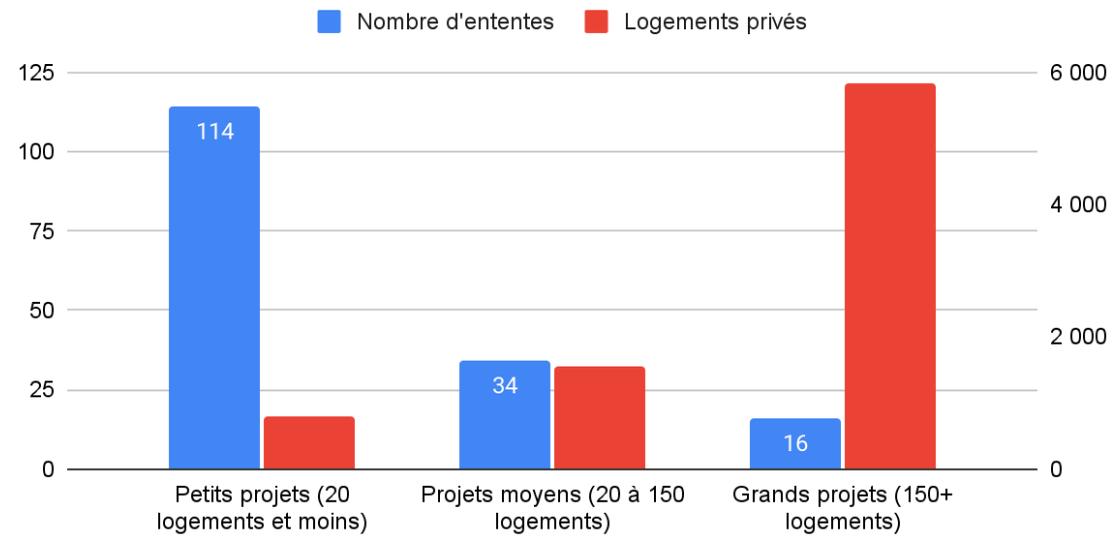
- Par conséquent, le Règlement pour une métropole mixte amène la conclusion d'un grand nombre d'ententes (164 en un peu plus de deux ans, contre 145 en plus de 15 ans pour la Stratégie). Cependant, la majorité d'entre elles concerne des petits projets.
- En effet, 114 ententes, soit environ les deux tiers des ententes conclues, visent des projets de 5 à 20 logements. Ces 114 ententes représentent un peu moins de 800 logements, soit environ 9% des mises en chantier visées par le Règlement.

Les moyens et grands projets entraînent des retombées beaucoup plus importantes, même s'ils représentent un nombre plus faible d'ententes.

- 16 ententes visent des projets de 150 logements et plus. Ces 16 ententes représentent plus de 5 800 logements, soit environ 71% des mises en chantier visées par le Règlement.
- 34 ententes visent des projets moyens, lesquels représentent environ 19 % des mises en chantier visées par le Règlement.

plupart des paramètres du Règlement sont cependant basés sur la superficie résidentielle du projet plutôt que sur le nombre de logements.

Nombre d'ententes et nombre de logements privés selon la taille des projets



Engagements en logement social

Le Règlement pour une métropole mixte permet les engagements en logement social sous forme de cession d'immeuble ou de contributions financières. Bien que les constructeurs aient le choix de leur mode de contribution, les paramètres du Règlement comportent un système de bonus et malus visant à favoriser les engagements en immeuble pour les grands projets, soit ceux de 150 logements et plus.

- Un engagement de 20% pour un projet de 150 logements équivaut à un immeuble de 30 logements. Il s'agit de la taille minimale typique pour un projet de logements sociaux sans ascenseur, bien que certains projets plus petits puissent voir le jour.
- Un engagement de 20% pour un projet de 250 logements équivaut à un immeuble de 50 logements. Il s'agit de la taille minimale typique pour un projet de logements sociaux avec ascenseur.

Principaux résultats

Sept ententes prévoient la cession d'un immeuble afin de réaliser des logements sociaux.

- Ces sept ententes totalisent des engagements équivalant à 660 logements sociaux.
- Un premier projet de 86 logements sociaux issu de ces ententes a été approuvé.

Engagements en logement social dans les grands projets

Lors de l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, des indicateurs et des cibles ont été fixés quant au ratio de projets de 150 et 250 logements prévoyant des engagements en immeuble. Le tableau qui suit compare ces indicateurs avec les résultats obtenus dans la période visée.

Engagements en cession d'immeuble dans les grands projets - résultat des principaux indicateurs

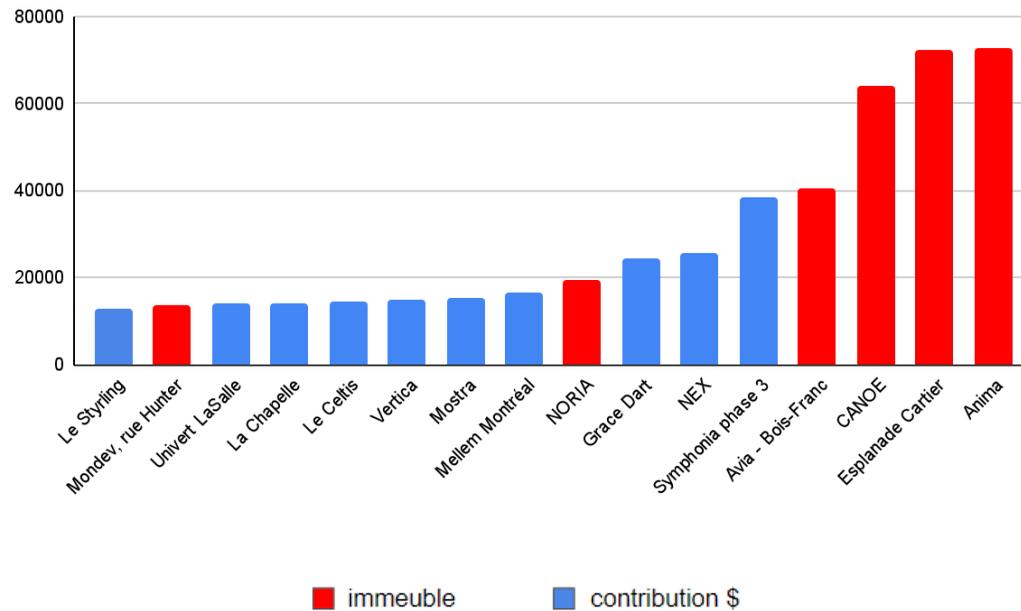
Indicateurs	Cible	Résultat % logement*	Résultat % projets**
% contribution en immeuble - projets de 150+ logements	70%	60%	31%
% contribution en immeuble - projets de 250+ logements	80%	78%	57%

* Le résultat en pourcentage des logements est calculé en mesurant la part des logements prévus dans les projets où des engagements en immeuble ont été pris sur l'ensemble des logements privés prévus dans les projets.

** Le résultat en pourcentage des projets est calculé en mesurant la part des projets qui prévoient des cessions d'immeubles sur l'ensemble des projets.

Le graphique suivant répertorie les 16 grands projets, et illustre leur taille et leur mode de contribution.

Grands projets, selon la superficie résidentielle et le mode de contribution



On constate que les trois plus grands projets résidentiels ayant fait l'objet d'une entente depuis l'adoption du Règlement ont prévu l'inclusion de 20% de logements sociaux. Il s'agit des projets Esplanade Cartier (Ville-Marie), Anima (Ahuntsic-Cartierville) et Canoe (Mercier-Hochelaga-Maisonneuve).

- Ces trois projets représentent à eux seuls 210 000 m² de superficie résidentielle, soit 30% du total de la superficie de tous les projets visés par le Règlement depuis son adoption.
- Les engagements en logement social pour ces trois projets représentent près de 500 unités.

Cession de terrain ou réalisation de clé en main

Les engagements en cession d'immeuble peuvent prendre la forme d'une cession de terrain ou d'un projet clé en main.

- Lors de l'adoption du Règlement, la cible mise de l'avant fixait à 60% la proportion souhaitée des cessions d'immeubles prenant la forme d'un projet clé en main.
- Sur les 7 projets prévoyant l'inclusion de logements sociaux, l'option du projet clé en main a été privilégiée une seule fois. Cela correspond à 14% des projets.

Contexte: sous-financement des programmes et hausse des valeurs foncières

Ces résultats ont été obtenus dans un contexte de sous-financement et de bouleversement par le gouvernement du Québec des programmes de logements sociaux.

- Le financement insuffisant des unités AccèsLogis et le déclin du nombre de logements financés chaque année par Québec a entraîné une perte de prévisibilité pour l'ensemble des acteurs de l'habitation.
- La Ville de Montréal n'exerce plus de contrôle direct sur l'allocation des unités de logements sociaux qui lui permettait d'offrir aux constructeurs des garanties quant au délai de réalisation des projets.
- Dans ce contexte, la conclusion d'ententes prévoyant des clés en main n'a pas été privilégiée par les constructeurs depuis la prise d'effet du Règlement. Le Service de l'habitation met donc l'accent sur les engagements en terrains.
- Dans un contexte où le financement des programmes gouvernementaux de logements sociaux serait prévisible et suffisant, les retombées du Règlement s'amélioreraient significativement.

Dans la même période, nous avons observé un décalage croissant entre les montants prévus au Règlement et les valeurs foncières.

- Les contreparties payées aux constructeurs lors de l'acquisition d'un terrain aux fins de logement social ont été calculées de manière à représenter, en moyenne, 60% de la valeur marchande. Les contributions financières

s'harmonisent avec les contreparties, de manière à atteindre des montants dissuasifs pour les projets de 150 et plus

- Ces calculs ont été réalisés en 2019, lorsque le Règlement a été soumis à la consultation. Les montants sont indexés de 5% par année depuis la prise d'effet du Règlement en 2021. Les montants prévus au Règlement en 2023 correspondent donc aux montants calculés en 2019, plus environ 10%.
- Par comparaison, les terrains ont augmenté de 60% à 140% entre 2019 et 2023 selon les données compilées par Altus. Les montants de contrepartie et de contribution ne jouent donc plus efficacement leur rôle incitatif et dissuasif.

Engagements annuels: horizon probable

Lors de l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, il avait été estimé que les ententes signées annuellement représenteraient un potentiel de 600 logements sociaux. Cet estimé était basé sur les données disponibles en 2019.

Les ententes signées depuis 2021 permettent de raffiner ces estimés. En outre, on constate que les projets d'envergure comptent pour une part plus élevée des mises en chantier que ce qui avait été postulé en 2019. Sur cette base, on peut relever à la hausse l'estimation des retombées probables pour la fixer à environ 900 logements sociaux par année en supposant que:

- La part des grands projets dans les mises en chantier est fixe
- Le volume de mise en chantier suit la moyenne des 10 dernières années
- On obtient des engagements en immeuble pour 70% des mises en chantier de grands projets (plutôt que le résultat de 60% des deux premières années).

Autres constats

Cession d'immeuble pour des projets moyens

Deux projets représentant moins de 150 logements ont prévu une cession d'immeuble.

- Ce résultat s'explique par un contexte particulier. Ces projets étaient réalisés par le même constructeur, en même temps et à courte distance l'un de l'autre.

- Les engagements pour les deux projets ont été réunis par la cession d'un seul terrain.

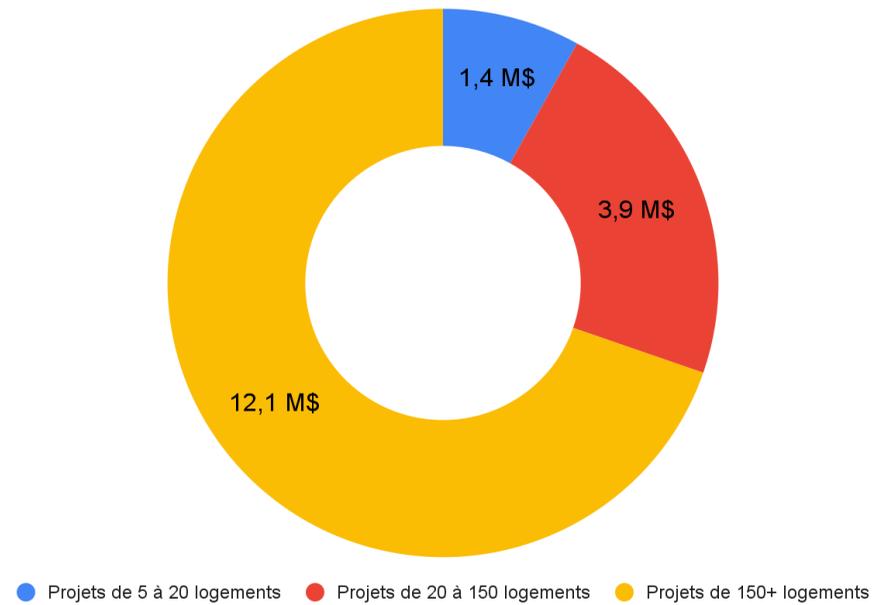
Contributions financières

Les engagements en contribution financière pour le volet social totalisent 17,4 M\$ en date du 31 août. Ces sommes proviennent des 157 ententes ayant prévu des contributions financières, comme seul engagement ou en complément d'une cession d'immeuble. Ces ententes visent un total de 4 600 logements privés.

Comme l'illustre le graphique plus bas, les retombées en contributions financières sont principalement attribuables aux projets de 150 logements et plus.

- Parmi les 16 projets de 150 logements et plus, onze ont pris des engagements en contribution financière pour le volet social. Ces engagements totalisent 12,1 M\$, soit près de 70% de l'ensemble des contributions prévues.
- Parmi les 34 projets de 20 à 150 logements et plus, 32 ont pris des engagements en contribution financière pour le volet social. Ces engagements totalisent 3,9 M\$, soit 22% de l'ensemble des contributions prévues.
- Les 114 ententes pour des projets de 5 à 20 logements se sont toutes traduites par des contributions financières totalisant 1,4 M\$, soit 8% de l'ensemble des contributions prévues.

Volet social - répartition des contributions financières selon la taille des projets



Engagements en logement abordable

Les engagements en logement abordable résultent principalement des exigences supplémentaires qui s'appliquent en zone de logement abordable.

- Dans les zones de logement abordable, des exigences de 10% ou 20% de logements abordables s'ajoutent aux exigences en logement social.
- Ces zones découlent de modifications au Plan d'urbanisme qui augmentent fortement le potentiel constructible résidentiel.
- Hors des zones de logement abordable, les engagements se limitent à une contribution financière de base pour tous les projets au-dessus d'un seuil de 4 500 m² de superficie résidentielle (environ 50 logements).

Création de zones de logement abordable

Depuis son adoption, le Règlement a été modifié à huit reprises pour y ajouter des zones de logement abordable.

Certaines de ces zones correspondent à des sites présentant un potentiel majeur, comme l'ancienne usine Molson, les abords des futures stations de la ligne bleue à Saint-Léonard ou le secteur Lachine-Est.

L'ensemble de ces zones couvrent près de 290 hectares et représentent un potentiel d'environ 3 000 logements abordables. Il s'agit cependant d'un potentiel à moyen et long terme puisque la création de zones intervient au moment des modifications du Plan d'urbanisme, donc bien en amont de la délivrance d'un permis de construction.

À court terme, la seule entente conclue dans une zone de logement abordable vise un projet provenant du recyclage d'un immeuble religieux dans Outremont. Ce projet n'a pas prévu la réalisation de logements abordables sur site.

Engagements en logement abordable

Une entente prévoit des engagements en logement abordable même si le projet se

trouve hors d'une zone de logement abordable. Il s'agit du projet Canoë, où 158 logements locatifs abordables seront réalisés dans le cadre du programme de Financement de la construction locative de la SCHL.

De plus, les exigences en logement abordable ont permis d'obtenir des engagements totalisant 8,2 M\$ en contributions financières en date du 31 août 2023.

Constats sur les programmes privilégiés dans les ententes

Le Règlement pour une métropole mixte offre diverses options pour réaliser les engagements en matière de logement abordable:

- Construction de logements dans le cadre du Programme métropole abordable, du programme Accès Condo, du Fonds de co-investissement ou du Fonds pour la construction de logements locatifs de la SCHL
- Cession d'un bâtiment locatif existant.

Comme une seule entente prévoyant la réalisation de logements abordables a été conclue, il est impossible de tirer des conclusions générales sur les programmes qui sont privilégiés par les constructeurs.

On note cependant que, depuis l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, l'offre de programme a évolué.

- Le programme Accès Condo de la SHDM est suspendu en raison des modifications aux règles de l'assurance prêt apportées par la SCHL.
- Plusieurs nouveaux programmes ont vu le jour, comme APH Sélect de la SCHL et le PHAQ - volet privé, de la SHQ.

Engagements en logement familial

Le Règlement pour une métropole mixte exige 10% de logement familial dans les projets de 50 logements et plus. Cette exigence est ramenée à 5% au centre-ville. Les secteurs situés aux extrémités de l'île de Montréal sont exemptés de cette exigence.

Principaux résultats

Les engagements en logement familial s'élèvent à 568 unités. Plus de 85 % de ces logements se trouvent dans des projets de 150 logements et plus.

Efficacité des outils d'encadrement

La mise en œuvre du volet familial repose sur une déclaration du demandeur de permis et des vérifications aléatoires qui se traduisent, en cas de défaut, par des pénalités.

- Lorsqu'ils sont vérifiés, les demandeurs disposent d'un délai de 36 mois pour transmettre les preuves. Les premières vérifications seront complétées en 2024.
- Dans un seul dossier, le demandeur a payé la pénalité pour deux unités dès la délivrance du permis plutôt que de les réaliser.

Ces résultats sont trop préliminaires pour juger de l'efficacité des outils d'encadrement.

Mise en œuvre

Délivrance des permis

Le Règlement pour une métropole mixte a ajouté une condition à la délivrance de permis. Son impact sur les délais de délivrance fait partie des aspects considérés dans le cadre de ce bilan.

Il faut à ce titre distinguer les ententes prévoyant la cession d'immeubles de celles prévoyant seulement des contributions financières.

- Les premières sont plus complexes et relèvent d'une équipe dédiée au Service de l'habitation.
- Les secondes sont produites à partir d'un gabarit pré-approuvé. Le pouvoir de signer ces ententes a été délégué aux arrondissements afin qu'ils en fassent le traitement dans le cadre du processus de délivrance du permis.

On constate que, pour les sept ententes prévoyant la cession d'immeubles, le Service de l'habitation a été en mesure de finaliser toutes les étapes en amont de la délivrance du permis.

Du côté des arrondissements, tous les moyens nécessaires ont été donnés pour accélérer la conclusion des ententes. Ceux-ci peuvent compter sur une application informatique développée pour générer des ententes, un guide de référence interne, des formations et une salle de clavardage dédiée aux questions sur les outils.

Des données quantitatives sur les délais associés à la mise en œuvre du Règlement pour une métropole mixte pourront être produites, à terme, grâce aux travaux de la Cellule facilitatrice⁴.

⁴ Pour plus de détails sur la Cellule facilitatrice, voir <https://montreal.ca/articles/des-actions-structurantes-pour-optimiser-l'avancement-des-projets-immobiliers-45636>

Prévisibilité des exigences

Pendant la période d'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables, les engagements en habitation étaient généralement pris dans le contexte d'une autorisation de projet en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville ou d'un règlement sur les projets particuliers de construction.

Au moment de l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, plusieurs acteurs ont émis la préoccupation que des exigences en habitation continuent d'être imposées par ces mécanismes, qui s'ajouteraient à celles provenant du Règlement.

Pendant la période visée, la plupart des projets qui prévoient la réalisation de logements sociaux ont été approuvés par une résolution de projet particulier ou en vertu de l'article 89 de la Charte. Aucune de ces autorisations ne comprenait cependant d'exigences supplémentaires en matière d'habitation :

- Le choix d'inclure des logements sociaux est mentionné dans certaines résolutions. Il ne constitue cependant pas une condition supplémentaire à la délivrance du permis
- Aucune résolution n'est venue moduler les exigences (par exemple, en ajoutant un pourcentage plus élevé de logement social).

Conclusion

Ce bilan rappelle l'exercice similaire qui avait été mené en 2007 après deux ans de mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables⁵. La Stratégie, récemment adoptée par les instances, commençait à faire sa marque sur le développement résidentiel. Au moment de la publication du bilan, elle avait donné lieu à deux ententes avec des constructeurs privés, pour un total de 285 logements sociaux.

Avec les années, la Stratégie d'inclusion s'est imposée comme un outil incontournable de l'intervention municipale en habitation. Lorsqu'elle a été abrogée pour laisser place au Règlement pour une métropole mixte, les engagements qu'elle avait rendus possibles totalisaient 7 250 logements sociaux.

Les engagements pris en vertu de la Stratégie d'inclusion entre 2005 et 2021 continuent de fournir des opportunités d'inclusion dans les grands projets. Leur potentiel n'est d'ailleurs pas épuisé: les sites issus de la Stratégie permettront encore de livrer environ 2000 logements sociaux dans les prochaines années.

Depuis avril 2021, le Règlement pour une métropole mixte a pris le relais de la Stratégie d'inclusion. Avec 660 logements sociaux et 158 logements locatifs abordables, ses retombées sont d'emblée plus importantes que celles de la Stratégie à ses débuts, et sont destinées à s'accroître plus il y aura de projets assujettis. En extrapolant les tendances actuelles et en prenant comme référence la moyenne de mises en chantier annuelles des 10 dernières années, les engagements s'élèveraient à terme à plus de 900 logements sociaux par année. À ceux-ci, les engagements en logement abordable vont s'ajouter au fil de la création de zones de logement abordable, lesquelles atteignent déjà un potentiel de 3 000 unités.

Le Règlement pour une métropole mixte est un outil qui permet de créer des opportunités pour la réalisation de logements sociaux, abordables et familiaux. Son application s'inscrit sur le long terme, puisque les ententes qui en découlent sont signées avant la délivrance des permis.

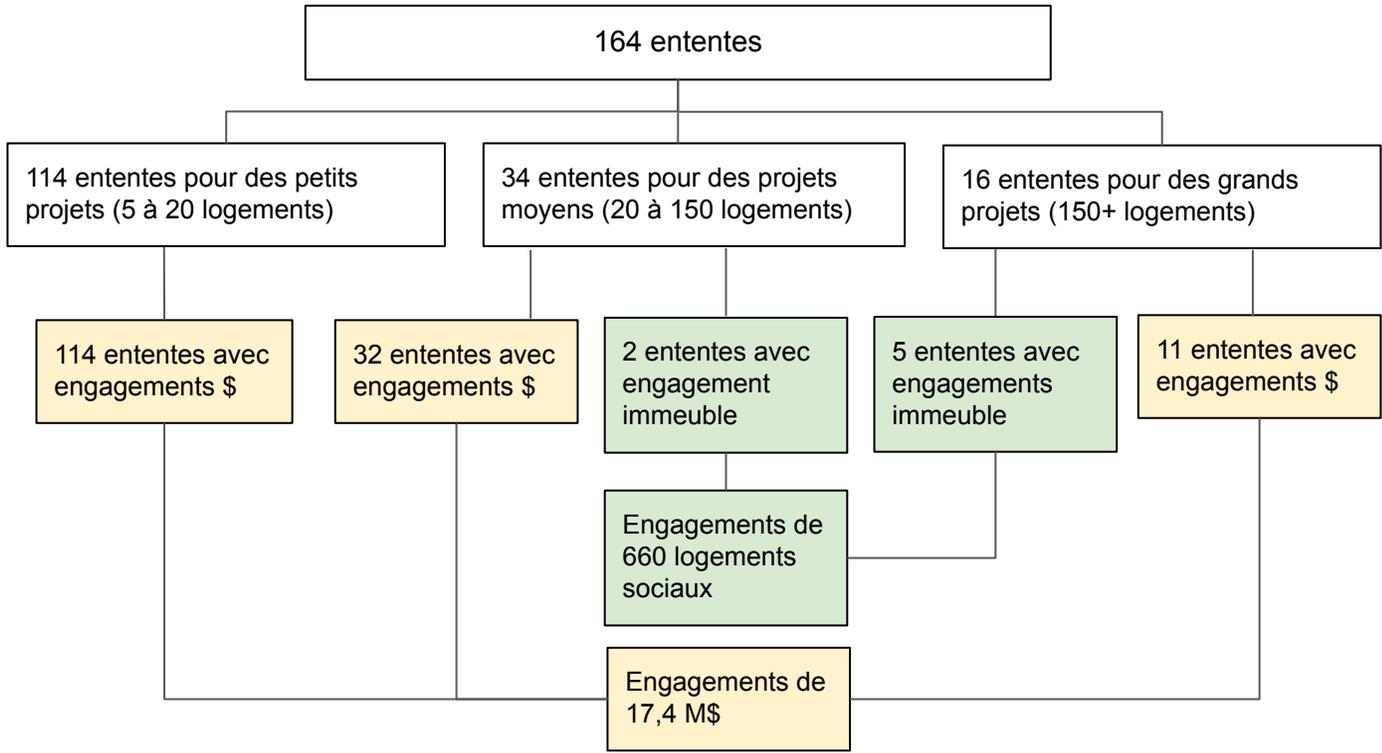
Pour être pleinement performant, le Règlement gagne à s'inscrire dans un environnement prévisible, particulièrement sur le plan du financement des projets de logement social et abordable par le gouvernement du Québec. Ainsi, il pourra poursuivre sa montée en échelle dans les prochaines années et produire des retombées bien plus significatives que la Stratégie qui l'a précédé.

⁵ Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. (2007). *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Avancement de sa mise en œuvre*, Montréal: Ville de Montréal. En ligne: <https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/1985383>

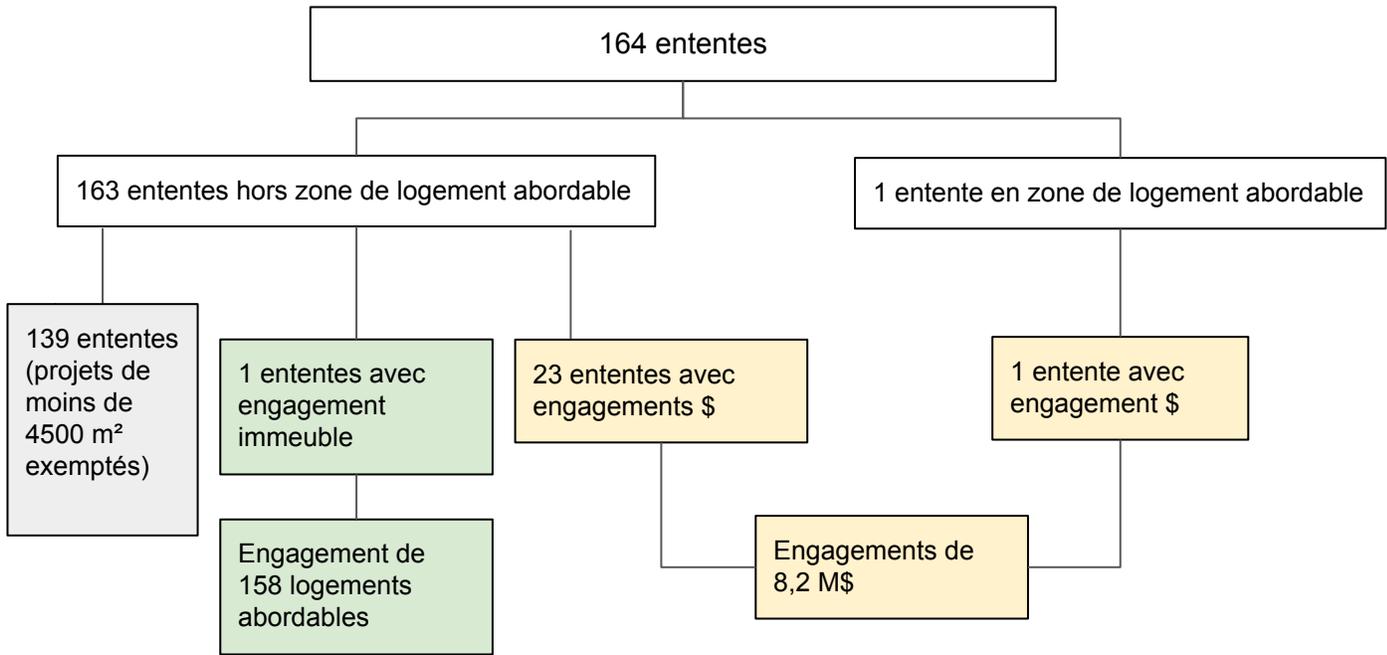
Annexes

- A. Schéma synthèse
- B. Tableaux des résultats trimestriels

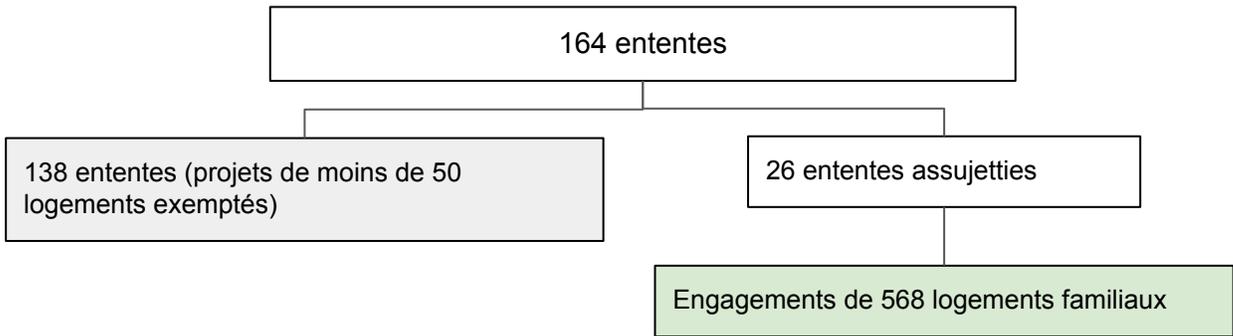
Logement social



Logement abordable



Logement familial



Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 30 septembre 2023

Trimestre du 1er juillet 2023 au 30 septembre 2023

	Ville de Montréal		Total par arrondissements																			
	Trimestre	Total	AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE	
	Nb	Nb																				
Ententes en cours de négociation		47	--	--	2	5	2	--	5	3	3	2	--	2	6	4	2	--	1	7	3	
Ententes conclues	27	175	8	3	14	6	8	9	13	6	14	5	3	11	11	19	10	1	6	14	14	
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle	25	150	86%	7	3	13	5	5	9	10	6	10	5	2	11	11	18	7	1	4	9	14
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle	1	9	5%	--	--	1	1	1	--	2	--	--	--	--	--	1	1	--	--	2	--	
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle	1	16	9%	1	--	--	--	2	--	1	--	4	--	1	--	--	2	--	2	3	--	
Nombre de logements privés des projets	1 242	8 327		1 180	32	354	167	421	101	534	15	1 631	48	99	35	73	260	717	20	569	1 893	178
Superficie résidentielle privée des projets	102 279	712 622		79 479	3 459	30 710	19 003	43 441	9 489	43 662	5 633	127 780	4 866	16 424	8 425	9 433	24 260	68 053	2 551	67 696	131 703	16 555
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	1	7	4%	1	--	--	--	--	3	--	2	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	13 219	59 332	859 log.	16 582	--	--	--	--	10 164	--	18 101	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485	--
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	26	168	96%	7	3	14	6	8	9	10	6	12	5	3	11	11	19	10	1	6	13	14
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	1 263 335 \$	17 776 963 \$		91 400 \$	54 481 \$	928 007 \$	472 696 \$	1 212 854 \$	300 244 \$	343 133 \$	74 145 \$	1 398 677 \$	67 592 \$	983 741 \$	84 590 \$	111 957 \$	648 058 \$	2 936 263 \$	57 419 \$	4 638 650 \$	2 949 360 \$	423 695 \$
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	1	1		--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	14 186	14 186		--	--	--	--	--	--	--	14 186	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	1	23		1	--	1	1	3	--	2	--	3	--	1	--	1	3	--	2	5	--	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	180 792 \$	8 246 456 \$		698 863 \$	0 \$	6 731 \$	151 876 \$	400 008 \$	0 \$	429 178 \$	0 \$	973 944 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	19 464 \$	1 060 920 \$	0 \$	1 337 006 \$	2 257 369 \$	0 \$	
Nombre de projets prévus dans une zone de logement abordable	--	1		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	17	568		112	--	6	13	39	--	21	--	69	--	8	--	6	72	--	52	170	--	
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																						
Encaissements dans le fonds pour le logement social	1 014 639 \$	14 360 144 \$		78 923 \$	54 481 \$	826 923 \$	468 867 \$	1 153 654 \$	114 032 \$	278 615 \$	41 945 \$	1 392 832 \$	65 614 \$	983 741 \$	84 590 \$	109 722 \$	625 397 \$	1 053 287 \$	57 419 \$	4 638 650 \$	1 907 758 \$	423 695 \$
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	180 792 \$	5 214 118 \$		129 946 \$	0 \$	6 731 \$	151 876 \$	400 008 \$	0 \$	358 609 \$	0 \$	973 944 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	19 464 \$	390 788 \$	0 \$	1 337 006 \$	534 648 \$	0 \$	

Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 30 juin 2023

Trimestre du 1er avril 2023 au 30 juin 2023

	Ville de Montréal		Total par arrondissements																			
	Trimestre	Total	AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE	
	Nb	Nb																				
Ententes en cours de négociation		49	--	--	2	6	2	--	4	2	4	1	--	1	7	5	2	--	--	9	4	
Ententes conclues	25	148	7	2	13	4	8	8	11	6	11	4	3	10	9	14	10	1	6	10	11	
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle	20	125	84%	6	2	12	3	5	8	8	6	8	4	2	10	9	13	7	1	4	6	11
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle	3	8	5%	--	--	1	1	1	--	2	--	--	--	--	1	1	--	--	--	1	--	
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle	2	15	10%	1	--	--	--	2	--	1	--	3	--	1	--	--	2	--	2	3	--	
Nombre de logements privés des projets	1 708	7 085		1 171	26	344	156	421	82	502	15	789	44	99	31	65	198	717	20	569	1 697	139
Superficie résidentielle privée des projets	127 400	610 343		78 537	2 991	27 685	17 590	43 441	7 239	41 359	5 633	62 189	4 338	16 424	7 413	8 306	17 918	68 053	2 551	67 696	117 630	13 350
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	1	6	4%	1	--	--	--	--	3	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	16 582	46 113	512 log.	16 582	--	--	--	--	10 164	--	4 882	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485	--
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	24	142	96%	6	2	13	4	8	8	8	6	10	4	3	10	9	14	10	1	6	9	11
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	1 617 801 \$	16 513 628 \$		78 923 \$	54 025 \$	798 105 \$	459 687 \$	1 212 854 \$	175 711 \$	295 179 \$	74 145 \$	1 383 474 \$	65 614 \$	983 741 \$	70 338 \$	106 200 \$	499 592 \$	2 936 263 \$	57 419 \$	4 638 650 \$	2 251 471 \$	372 236 \$
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	5	22		1	--	1	1	3	--	2	--	3	--	1	--	--	1	3	--	2	4	--
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	1 059 217 \$	8 065 664 \$		698 863 \$	0 \$	6 731 \$	151 876 \$	400 008 \$	0 \$	429 178 \$	0 \$	973 944 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	0 \$	19 464 \$	1 060 920 \$	0 \$	1 337 006 \$	2 076 577 \$	0 \$
Nombre de projets prévus dans une zone de logement abordable	--	1		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	154	551		112	--	6	13	39	--	21	--	69	--	8	--	--	6	72	--	52	153	--
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																						
Encaissements dans le fonds pour le logement social	1 281 306 \$	13 345 505 \$		77 528 \$	54 025 \$	788 991 \$	459 687 \$	1 153 654 \$	114 032 \$	272 965 \$	41 945 \$	1 383 474 \$	65 614 \$	983 741 \$	70 338 \$	104 599 \$	496 158 \$	1 053 287 \$	57 419 \$	4 638 650 \$	1 157 163 \$	372 236 \$
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	829 445 \$	5 033 326 \$		129 946 \$	0 \$	6 731 \$	151 876 \$	400 008 \$	0 \$	358 609 \$	0 \$	973 944 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	0 \$	19 464 \$	390 788 \$	0 \$	1 337 006 \$	353 856 \$	0 \$

Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 31 mars 2023

Trimestre du 1er janvier 2023 au 31 mars 2023

	Ville de Montréal			Total par arrondissements																		
	Trimestre	Total		AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE
	Nb	Nb	%																			
Ententes en cours de négociation		44		1	--	1	3	5	1	4	2	3	--	--	--	7	8	1	--	--	5	3
Ententes conclues	15	123		5	2	13	4	5	5	8	4	10	4	3	10	8	9	8	--	6	8	11
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle	12	105	85%	5	2	12	3	3	5	5	4	7	4	2	10	8	9	7	--	4	4	11
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle	1	5	4%	--	--	1	1	--	--	2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle	2	13	11%	--	--	--	--	2	--	1	--	3	--	1	--	--	--	1	--	2	3	--
Nombre de logements privés des projets	584	5 377		52	26	344	156	361	62	487	13	767	44	99	31	41	102	427	--	569	1 657	139
Superficie résidentielle privée des projets	70 542	482 943		5 245	2 991	27 685	17 590	36 483	4 918	39 245	4 685	60 587	4 338	16 424	7 413	5 960	9 152	43 952	--	67 696	115 229	13 350
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	1	5	4%	--	--	--	--	--	--	3	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	2 676	29 531	328 log.	--	--	--	--	--	--	10 164	--	4 882	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	14	118	96%	5	2	13	4	5	5	5	4	9	4	3	10	8	9	8	--	6	7	11
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	3 334 068 \$	14 895 827 \$		77 528 \$	54 025 \$	798 105 \$	459 687 \$	1 047 873 \$	125 569 \$	267 688 \$	72 928 \$	1 345 976 \$	65 614 \$	983 741 \$	70 338 \$	55 109 \$	183 826 \$	2 119 410 \$	0 \$	4 638 650 \$	2 157 523 \$	372 236 \$
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	3	17		--	--	1	1	2	--	2	--	3	--	1	--	--	--	1	--	2	4	--
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	1 187 037 \$	7 006 448 \$		--	--	6 731	151 876	370 501 \$	--	429 178	--	973 944	--	911 098 \$	--	--	--	749 537 \$	--	1 337 006	2 076 577 \$	--
Nombre de projets prévus dans une zone de logement abordable	--	1		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	40	397		--	--	6	13	33	--	21	--	69	--	8	--	--	--	42	--	52	153	--
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																						
Encaissements dans le fonds pour le logement social	3 408 793 \$	12 064 199 \$		77 528 \$	54 025 \$	788 991 \$	459 687 \$	988 673 \$	93 541 \$	220 612 \$	40 728 \$	1 318 829 \$	65 614 \$	983 741 \$	70 338 \$	53 508 \$	447 432 \$	236 434 \$	0 \$	4 635 120 \$	1 157 163 \$	372 236 \$
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	828 428 \$	4 203 880 \$		0 \$	0 \$	6 731 \$	151 876 \$	370 501 \$	0 \$	0 \$	0 \$	973 944 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	0 \$	19 464 \$	79 405 \$	0 \$	1 337 006 \$	353 856 \$	0 \$

Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 31 décembre 2022

Trimestre du 1er octobre 2022 au 31 décembre 2022

	Ville de Montréal		Total par arrondissements																			
	Trimestre	Total	AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE	
	Nb	Nb																				
Ententes en cours de négociation		36	1	--	--	1	4	--	5	1	2	--	--	1	4	9	1	--	1	3	3	
Ententes conclues	23	108	5	2	12	4	4	5	7	4	8	3	3	8	8	8	7	--	5	7	8	
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle	18	93	86%	5	2	12	3	2	5	5	4	5	3	2	8	8	6	--	4	3	8	
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle	2	4	4%	--	--	--	1	--	2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle	3	11	10%	--	--	--	--	2	--	--	3	--	1	--	--	--	1	--	1	3	--	
Nombre de logements privés des projets	1 119	4 793		52	26	284	156	343	62	325	13	750	40	99	28	41	84	425	--	312	1 651	102
Superficie résidentielle privée des projets	99 228	412 401		5 245	2 991	22 893	17 590	32 760	4 918	25 531	4 685	59 222	3 792	16 424	6 147	5 960	7 641	43 437	--	29 423	114 448	9 294
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	3	4	4%	--	--	--	--	--	2	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	12 370	26 855	298 log.	--	--	--	--	--	7 488	--	4 882	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485	--
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	20	104	96%	5	2	12	4	4	5	5	4	7	3	3	8	8	7	--	5	6	8	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	3 057 798 \$	11 561 759 \$		77 528 \$	54 025 \$	626 597 \$	459 687 \$	954 274 \$	125 569 \$	229 759 \$	72 928 \$	1 330 083 \$	63 179 \$	983 741 \$	61 057 \$	55 109 \$	149 290 \$	2 117 762 \$	0 \$	1 814 742 \$	2 142 562 \$	243 866 \$
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	4	14		--	--	--	1	2	--	1	--	3	--	1	--	--	1	--	1	4	--	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	1 407 475 \$	5 819 411 \$		--	--	--	151 876 \$	370 501 \$	--	70 569 \$	--	973 944 \$	--	911 098 \$	--	--	749 537 \$	--	515 309 \$	2 076 577 \$	--	
Nombre de projets prévus dans une zone de logement abordable	--	1		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	74	357		--	--	--	13	33	--	13	--	69	--	8	--	--	42	--	26	153	--	
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																						
Encaissements dans le fonds pour le logement social	2 158 473 \$	8 655 407 \$		77 528 \$	54 025 \$	521 710 \$	459 687 \$	882 641 \$	76 795 \$	220 612 \$	40 728 \$	1 300 907 \$	63 179 \$	983 741 \$	61 057 \$	52 874 \$	412 896 \$	234 786 \$	0 \$	1 811 212 \$	1 157 163 \$	243 866 \$
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	1 033 859 \$	3 375 452 \$		0 \$	0 \$	0 \$	151 876 \$	370 501 \$	0 \$	0 \$	0 \$	973 944 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	0 \$	19 464 \$	79 405 \$	0 \$	515 309 \$	353 856 \$	0 \$

Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 30 septembre 2022

Trimestre du 1er juillet 2022 au 30 septembre 2022

	Ville de Montréal			Total par arrondissements																		
	Trimestre	Total		AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE
	Nb	Nb	Nb																			
Ententes en cours de négociation		34		1	--	2	1	2	--	6	1	2	--	--	1	5	6	--	--	2	3	2
Ententes conclues	22	85		4	2	10	4	4	4	4	2	5	3	3	6	6	8	7	--	2	4	7
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle	21	75	88%	4	2	10	3	2	4	4	2	3	3	2	6	6	8	6	--	2	1	7
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle	1	2	2%	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle	--	8	9%	--	--	--	--	2	--	--	2	--	--	1	--	--	--	1	--	--	2	--
Nombre de logements privés des projets	359	3 674		49	26	223	156	343	50	89	8	425	40	99	26	32	84	425	--	47	1 469	83
Superficie résidentielle privée des projets	38 333	313 173		4 601	2 991	18 191	17 590	32 760	3 638	5 937	3 586	32 959	3 792	16 424	5 075	4 795	7 641	43 437	--	2 716	99 590	7 450
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	--	1	1%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	--	14 485	161 log.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	22	84	99%	4	2	10	4	4	4	4	2	5	3	3	6	6	8	7	--	2	3	7
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	995 894 \$	8 503 961 \$		71 213 \$	54 025 \$	492 007 \$	459 687 \$	954 274 \$	89 837 \$	228 066 \$	68 122 \$	1 300 062 \$	63 179 \$	983 741 \$	56 903 \$	48 709 \$	149 290 \$	2 117 762 \$	0 \$	70 096 \$	1 113 595 \$	183 392 \$
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	1	10		--	--	--	1	2	--	--	2	--	1	--	--	--	1	--	--	--	3	--
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	151 876 \$	4 411 936 \$		--	--	--	151 876 \$	370 501 \$	--	--	--	455 394 \$	--	911 098 \$	--	--	749 537 \$	--	--	--	1 773 530 \$	--
Nombre de projets prévus dans une zone de logement abordable	--	1		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	16	283		--	--	--	13	33	--	3	--	39	--	8	--	--	--	42	--	--	145	--
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																						
Encaissements dans le fonds pour le logement social	2 141 950 \$	6 496 934 \$		57 412 \$	54 025 \$	482 893 \$	459 687 \$	857 873 \$	41 063 \$	39 482 \$	35 922 \$	1 298 033 \$	63 179 \$	983 741 \$	56 903 \$	51 956 \$	412 896 \$	234 786 \$	0 \$	70 096 \$	1 113 595 \$	183 392 \$
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	594 507 \$	2 341 593 \$		0 \$	0 \$	0 \$	151 876 \$	370 501 \$	0 \$	0 \$	0 \$	455 394 \$	0 \$	911 098 \$	0 \$	0 \$	19 464 \$	79 405 \$	0 \$	0 \$	353 856 \$	0 \$

Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 30 juin 2022

Trimestre du 1er avril 2022 au 30 juin 2022

	Ville de Montréal			Total par arrondissements																			
	Trimestre	Total		AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE	
	Nb	Nb	Nb																				
Ententes en cours de négociation		34		1	--	2	1	2	1	6	--	3	--	1	2	3	7	--	--	1	3	1	
Ententes conclues	23	63		3	2	8	3	3	2	2	1	3	2	2	5	4	6	4	--	2	4	7	
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle	18	54	86%	3	2	8	3	1	2	2	1	1	2	1	5	4	6	3	--	2	1	7	
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle	1	1	2%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle	4	8	13%	--	--	--	--	2	--	--	--	2	--	1	--	--	--	1	--	--	2	--	
Nombre de logements privés des projets	1 113	3 315		48	26	192	28	327	28	21	7	399	36	84	14	20	65	421	--	47	1 469	83	
Superficie résidentielle privée des projets	93 233	274 840		3 619	2 991	14 659	5 357	28 790	1 575	2 173	2 420	31 035	3 154	14 724	3 753	3 500	5 381	41 953	--	2 716	99 590	7 450	
Volet social																							
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	--	1	2%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	--	14 485	161 log.	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485	--
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	23	62	98%	3	2	8	3	3	2	2	1	3	2	2	5	4	6	4	--	2	3	7	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	3 289 907 \$	7 508 067 \$		58 365 \$	54 025 \$	393 564 \$	99 986 \$	857 873 \$	39 770 \$	39 482 \$	50 831 \$	1 275 332 \$	58 639 \$	919 428 \$	35 844 \$	39 170 \$	104 770 \$	2 113 904 \$	--	70 096 \$	1 113 595 \$	183 392 \$	
Volet abordable																							
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	5	9		--	--	--	--	2	--	--	--	2	--	1	--	--	--	1	--	--	3	--	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	1 003 391 \$	4 260 060 \$		--	--	--	--	370 501 \$	--	--	--	455 394 \$	--	911 098 \$	--	--	--	749 537 \$	--	--	1 773 530 \$	--	
Nombre de projets prévus dans une zone de logement abordable	--	1		--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	
Volet familial																							
Nombre de logements familiaux prévus	91	267		--	--	--	--	33	--	--	--	39	--	8	--	--	--	42	--	--	145	--	
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																							
Encaissements dans le fonds pour le logement social	2 328 315 \$	4 354 983 \$		44 564 \$	54 025 \$	384 450 \$	99 986 \$	409 470 \$	7 742 \$	39 482 \$	7 436 \$	637 052 \$	58 639 \$	919 428 \$	35 844 \$	43 769 \$	86 163 \$	230 928 \$	--	70 096 \$	1 042 518 \$	183 392 \$	
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	580 224 \$	1 747 086 \$		--	--	--	--	176 360 \$	--	--	--	226 368 \$	--	911 098 \$	--	--	--	79 405 \$	--	--	353 856 \$	--	

Service de l'habitation

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

Données en date du 31 mars 2022

Trimestre du 1er janvier 2022 au 31 mars 2022

	Ville de Montréal			Total par arrondissements																		
	Trimestre	Total		AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE
	Nb	Nb	%																			
Ententes en cours de négociation		25		1	1	3	2	1	--	--	--	5	--	--	--	3	5	--	--	1	2	1
Ententes conclues	15	40		2	1	5	2	2	2	1	--	--	1	2	3	4	3	3	--	2	1	6
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle ajoutée	15	36	90%	2	1	5	2	1	2	1	--	--	1	1	3	4	3	2	--	2	--	6
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle ajoutée	--	--	--%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle ajoutée	--	4	10%	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	1	--	--	--	1	--	--	1	--
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	--	1	3%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	--	14 485		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485	--
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	15	39	98%	2	1	5	2	2	2	1	--	--	1	2	3	4	3	3	--	2	--	6
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	382 131 \$	4 218 160 \$		56 191 \$	52 359	196 677 \$	66 501 \$	409 470 \$	39 770 \$	39 091 \$	--	--	56 152	919 428 \$	9 062 \$	39 170 \$	65 236 \$	2 113 416 \$	--	70 096 \$	--	85 540 \$
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	--	4		--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	1	--	--	--	1	--	--	1	--
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	--	3 256 669 \$		--	--	--	--	176 360 \$	--	--	--	--	--	911 098 \$	--	--	--	749 537 \$	--	--	1 419 674 \$	--
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	--	176		--	--	--	--	16	--	--	--	--	--	8	--	--	--	42	--	--	110	--
Contributions financières, garanties et pénalités encaissées																						
Encaissements dans le fonds pour le logement social	1 104 936 \$	2 026 668 \$		42 390 \$	--	57 504 \$	66 501 \$	409 470 \$	7 742 \$	39 091 \$	--	--	56 152	919 428	9 062 \$	36 935 \$	36 306	230 440 \$	--	70 096 \$	--	45 551 \$
Encaissements dans le fonds pour le logement abordable	911 098 \$	1 166 863 \$		--	--	--	--	176 360 \$	--	--	--	--	--	911 098	--	--	--	79 405 \$	--	--	--	--

Règlement pour une métropole mixte

Rapport sur les ententes d'inclusion

2021-12-31

Trimestre du 2021-10-01 au 2021-12-31

	Ville de Montréal			Total par arrondissements																		
	Trimestre		Total	AC	ANJ	CDN NDG	LAC	LAS	PMR	SO	IBSG	MHM	MN	OUTR	PIRO	RDP PAT	RPP	SLA	SLE	VER	VM	VSMPE
	Nb	Nb	%																			
Ententes en cours de négociation		18		1	--	2	--	2	--	--	4	--	1	--	3	5	--	--	--	--	--	--
Ententes conclues	20	25		1	--	2	2	1	1	1	--	--	1	3	4	--	1	--	2	1	5	
Projets de 450 m2 à 4500 m2 de superficie résidentielle ajoutée	16	21	84%	1	--	2	2	--	1	1	--	--	--	3	4	--	--	--	2	--	5	
Projets de 4500 m2 à 12 500 m2 de superficie résidentielle ajoutée	--	--	--%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Projets de plus de 12 500 m2 de superficie résidentielle ajoutée	4	4	16%	--	--	--	--	1	--	--	--	--	1	--	--	--	1	--	--	1	--	
Volet social																						
Ententes conclues prévoyant une cession d'immeuble (terrain ou clé en main)	1	1	4%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
Superficie résidentielle des logements sociaux prévus	14 485	14 485		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14 485	--
Ententes conclues prévoyant uniquement une contribution financière	19	24	96%	1	--	2	2	1	1	1	--	--	1	3	4	--	1	--	2	--	5	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	3 765 489 \$	3 836 029 \$		42 390 \$	--	57 504 \$	66 501 \$	408 890 \$	7 742 \$	39 091 \$	--	--	911 098 \$	9 062 \$	39 170 \$	--	2 106 093 \$	--	70 096 \$	--	78 392 \$	
Volet abordable																						
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables pour propriétaires	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements familiaux pour propriétaires prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant la réalisation de logements abordables locatifs	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Superficie résidentielle des logements abordables locatifs familiaux prévus	--	--		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ententes prévoyant uniquement une contribution financière	4	4		--	--	--	--	1	--	--	--	--	1	--	--	--	1	--	--	1	--	
Total des contributions financières prévues (incluant contributions complémentaires)	3 256 669 \$	3 256 669 \$		--	--	--	--	176 360 \$	--	--	--	--	911 098 \$	--	--	--	749 537 \$	--	--	1 419 674 \$	--	
Volet familial																						
Nombre de logements familiaux prévus	176	176		--	--	--	--	16	--	--	--	--	8	--	--	--	42	--	--	110	--	