

Montréal 

Règlement pour une métropole mixte Présentation à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation

Service de l'habitation
10 novembre 2023

Plan de la présentation

- **Bilan**
 - Contexte
 - Mises en chantier et tailles des projets visés
 - Engagements - volet social
 - Engagements - volet abordable
 - Engagements - volet familial
 - Mise en oeuvre
- **Modification des paramètres réglementaires**
 - Paramètres basés sur les valeurs foncières
 - Mesures temporaires
 - Définitions
 - Modifications techniques

Rappel des paramètres du Règlement

Rappel des principaux paramètres du RMM

Le Règlement pour une métropole mixte (RMM) est un règlement d'urbanisme qui assujettit la délivrance de permis pour la construction de logements à la conclusion d'une entente.

- S'applique à tout projet qui ajoute 450 m² et plus, soit environ 5 logements et plus;
- Exigence de 20 % de logements sociaux applicable à l'ensemble des projets. Cette exigence peut être remplie en versant une contribution financière. Pour tous les projets n'atteignant pas une taille critique (150 à 200 logements), la contribution financière est la seule option disponible;
- Exigence de 10 % à 20 % de logements abordables dans les zones qui ont fait l'objet d'une hausse de la densité résidentielle au Plan d'urbanisme;
- Exigence de 5 % à 10 % de logements familiaux pour les projets de 50 logements et plus.

Le Règlement s'applique aux demandes de permis déposées depuis le 1er avril 2021.

Taille des projets et types d'engagements

5 à 20 logements



- Contribution \$ pour le logement social

20 à 150 logements



- Contribution \$ pour le logement social (immeubles dans cas particuliers)
- À partir de 50 logements:
 - Contributions financières abordables
 - Logements familiaux

150+ logements



- Cession d'immeuble pour le logement social et pour le logement abordable en zone, ou contribution \$
- Contributions \$ abordables hors zone
- Logements familiaux

Bilan



Mises en chantier et tailles des projets visés

Une période de transition

La période 2021-2023 est marquée par la transition entre l'ancienne Stratégie d'inclusion de logements abordables et le Règlement pour une métropole mixte :



- Stratégie abrogée en 2021, mais plusieurs ententes encore en vigueur;
- En 2021-2023, environ 4000 mises en chantier dans des projets visés par des ententes de la Stratégie, auxquelles s'ajoutent neuf projets de logements sociaux, totalisant 630 unités;
- Potentiel restant de 2000 logements sociaux sur des terrains de la Stratégie.

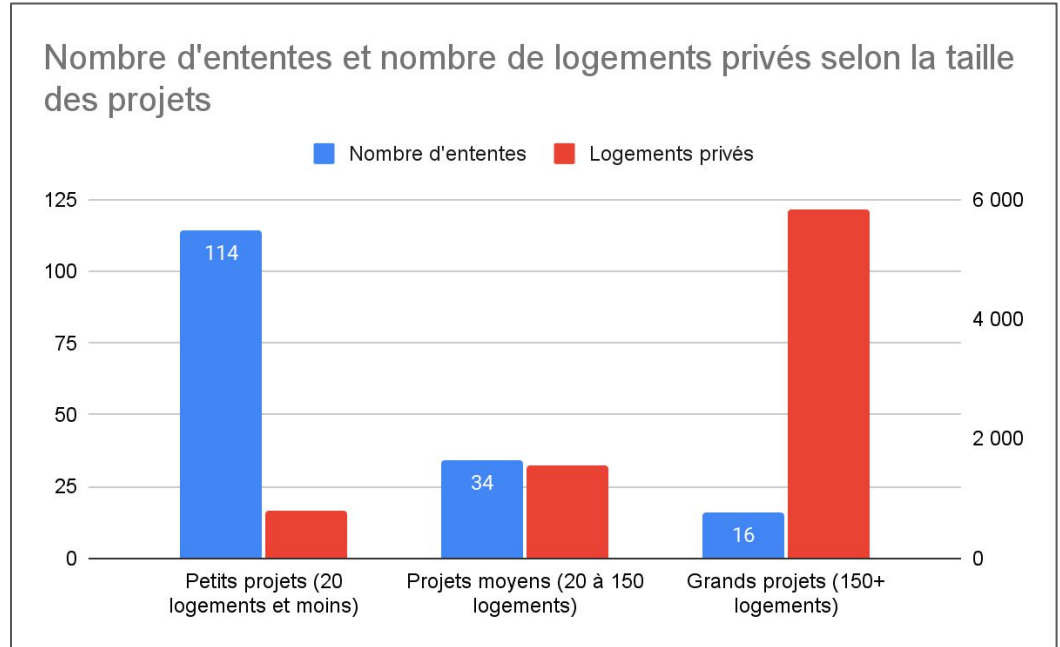


- 164 ententes signées, totalisant 8860 logements prévus ou en chantier;
- Données encore non représentatives du volume moyen de mises en chantier;
- Nombreux projets amorcés depuis la prise d'effet du Règlement, issus de demandes de permis antérieures à celle-ci.

Ententes et tailles des projets

Les deux tiers des 164 ententes signées concernent des petits projets de moins de 20 logements, mais ceux-ci représentent une faible proportion des mises en chantier.

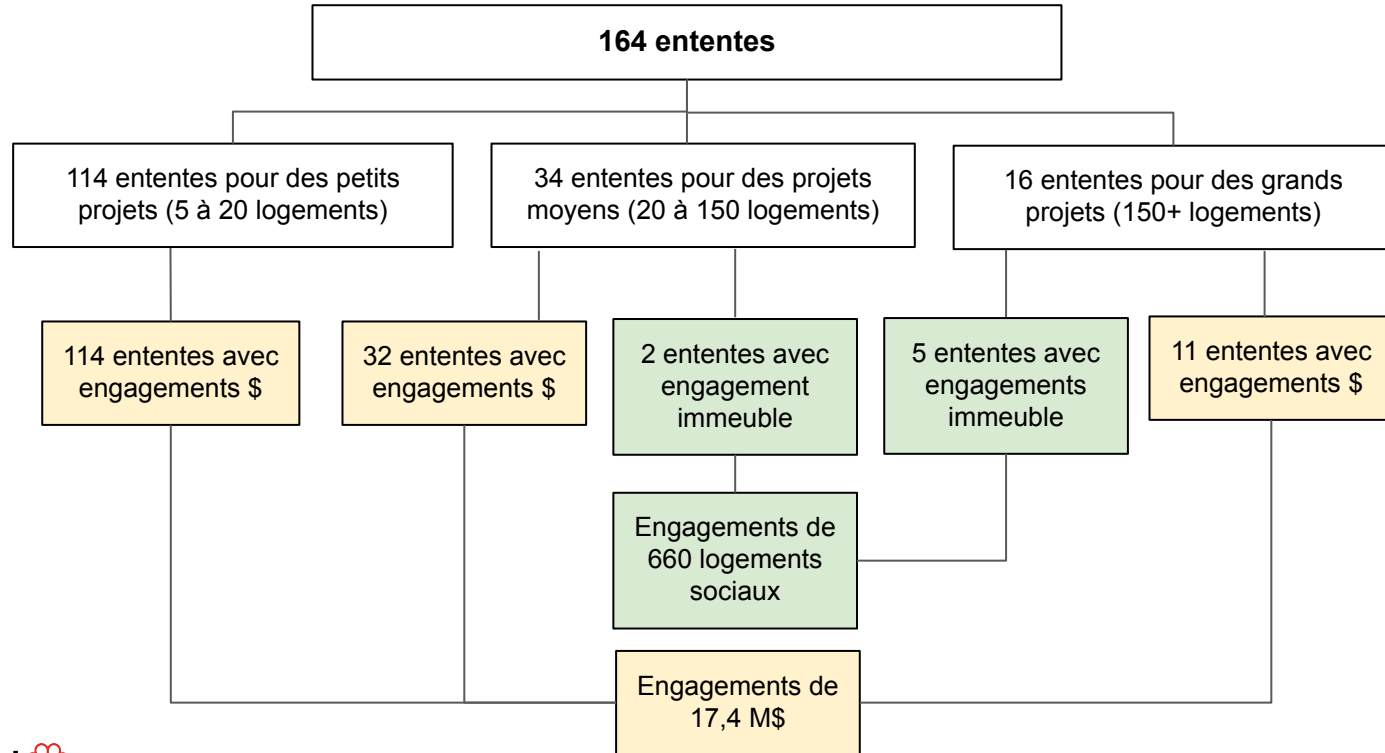
Ce sont les moyens et grands projets qui ont un effet structurant sur l'offre résidentielle.





Engagements - volet social

Synthèse - logement social



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 %
% clé en main sur total engagements en immeuble	60 %	28 %	14 %

* 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.

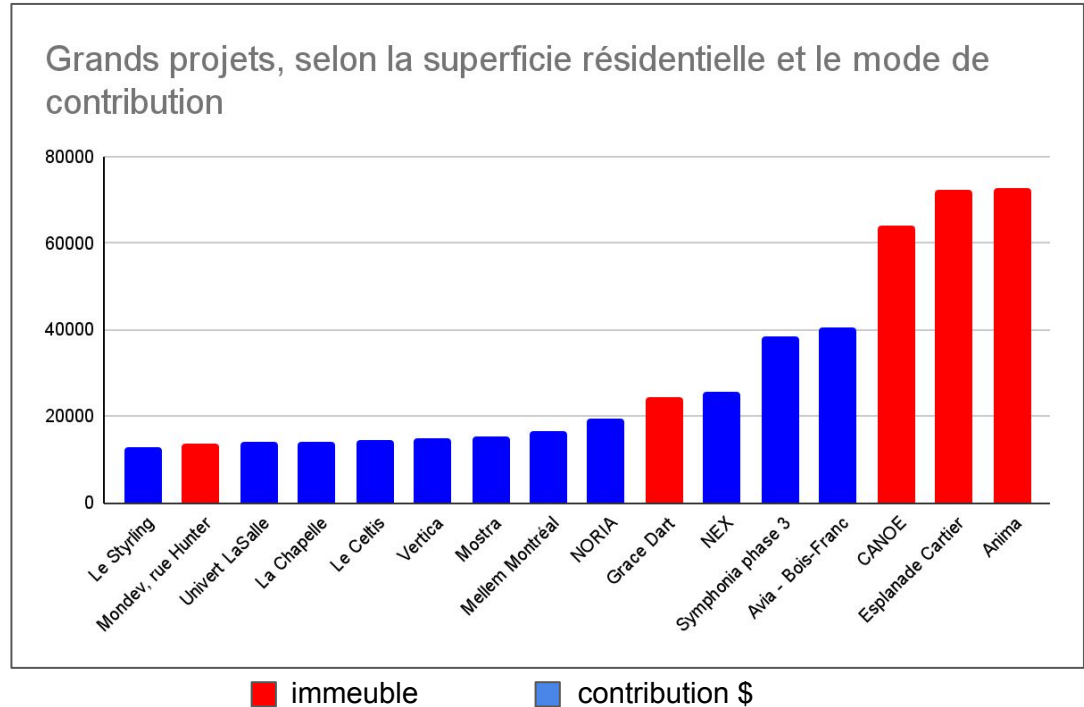
** Le résultat en pourcentage des projets est calculé en mesurant la part des projets qui prévoient des cessions d'immeubles sur l'ensemble des projets.

Portrait des projets d'envergure

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 Canoë (Mercier-Hochelaga-Maisonneuve). Leurs engagements totalisent environ 500 logements sociaux.

Ces trois projets représentent à eux seuls 210 000 m² de superficie résidentielle, soit 30 % du total de la superficie des projets visés par le règlement depuis son adoption.

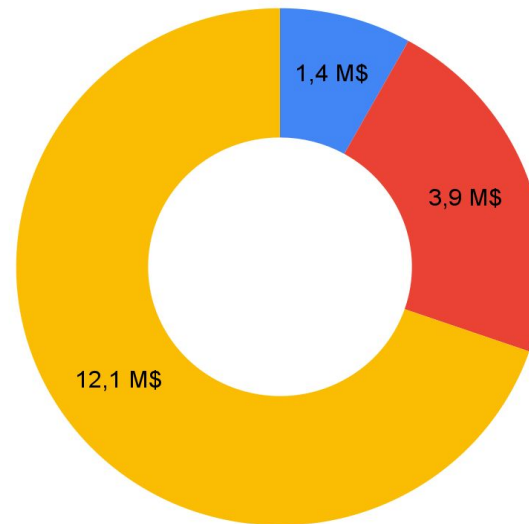


Portrait des engagements

Les engagements en immeuble totalisent 660 logements sociaux. Un premier projet de 86 logements sociaux issu de ces ententes a été approuvé.

Les contributions financières prévues et encaissées s'élèvent à 17,4 M\$. Elles proviennent principalement des 16 projets de 150+ logements.

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



● Projets de 5 à 20 logements ● Projets de 20 à 150 logements ● Projets de 150+ logements

Contexte : sous-financement des programmes

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 promoteurs des garanties quant au délai de réalisation des projets.
- Dans ce contexte, la conclusion d'entente prévoyant des clés en main n'a pas été privilégiée par les promoteurs depuis la prise d'effet du règlement. Le Service de l'habitation met donc l'accent sur les engagements en terrains.

Contexte : hausse des valeurs foncières

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

- Les contreparties et contributions financières ont été calculées de manière à créer un incitatif financier à inclure des logements sociaux pour tous les projets de 150+ logements.
- 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 :
 - Montants en vigueur = montants 2019 + 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 plus efficacement leur rôle incitatif et dissuasif.

Engagements annuels : horizon probable

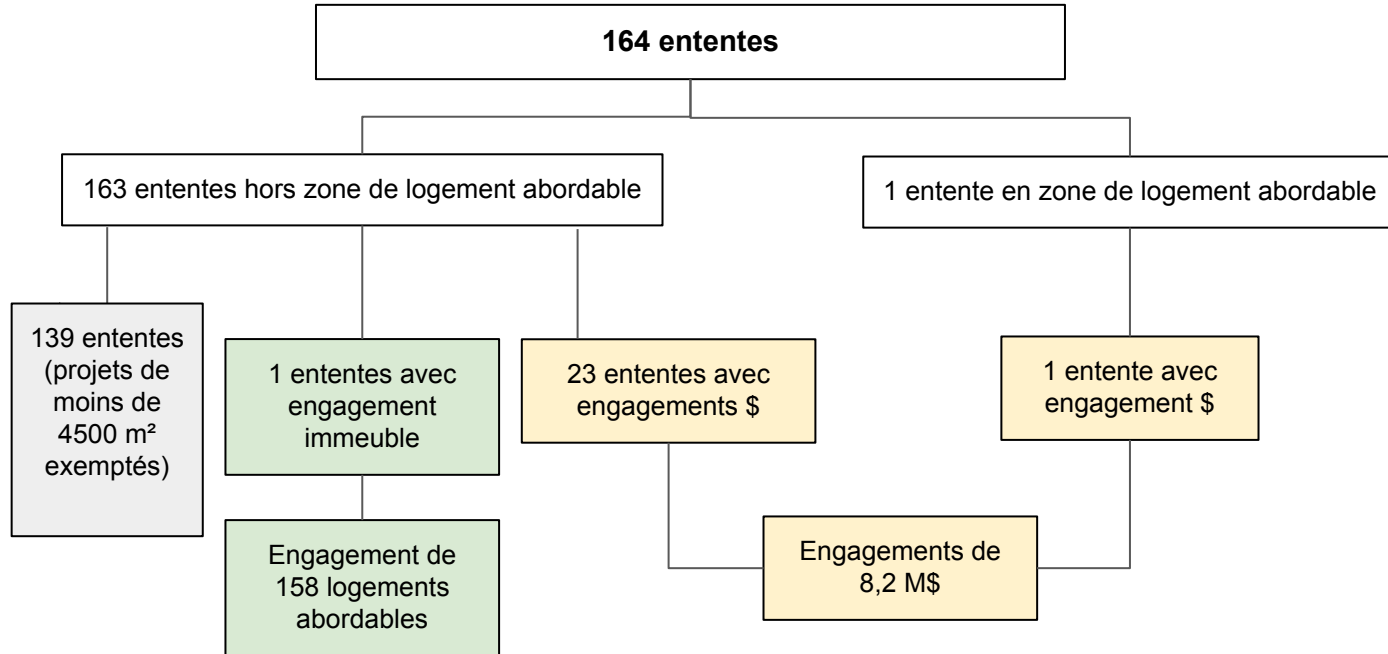
Lors de l'adoption du Règlement pour une métropole mixte, il avait été estimé que les ententes signées annuellement représenteraient un potentiel de 600 logements sociaux. Cet estimé était basé sur les données disponibles en 2019.

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.



Engagements - volet abordable

Synthèse - logement abordable

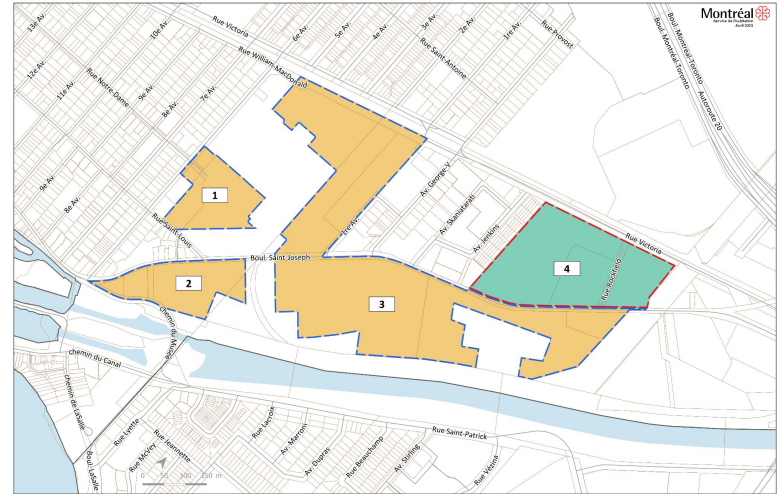


Création de zones de logement abordable

Depuis son adoption, le règlement a été modifié à huit reprises afin d'y ajouter des zones de logement abordable. Ces zones découlent de modifications au Plan d'urbanisme qui augmentent fortement le potentiel constructible résidentiel.

Exemples de zones de logement abordable :

- Lachine-Est;
- Site Molson;
- Futures stations de la ligne bleue à Saint-Léonard.



Zones de logement abordable créées dans le secteur Lachine-Est

Logement abordable : résumé des engagements

L'ensemble de ces zones représente 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 l'émission d'un permis de construction.

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

Logement abordable : résumé des engagements

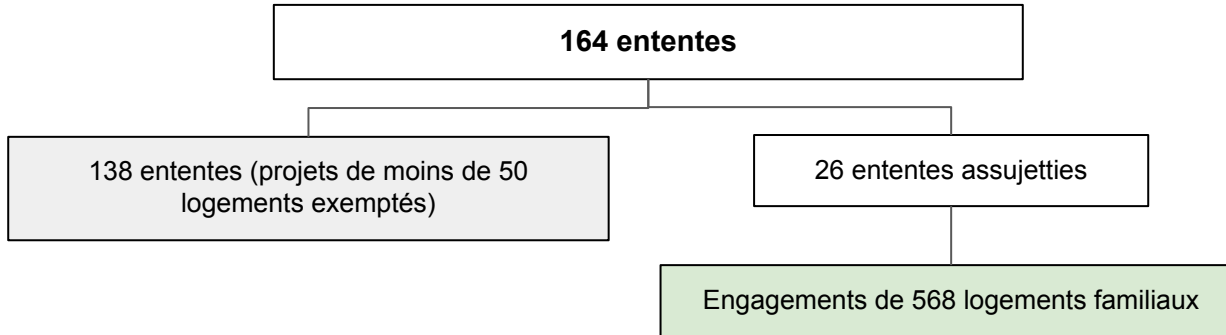
Les engagements dans le volet abordable totalisent 8,2 M\$ à ce jour et la réalisation de 158 logements locatifs abordables (projet Canoë) :

- Seul programme utilisé à ce jour : Financement de la construction de logement locatif de la SCHL;
- Le programme Accès Condo, l'une des options de logement abordable disponible dans le Règlement pour une métropole mixte, n'est plus offert depuis 2021;
- D'autres programmes de logement abordable sont apparus depuis l'adoption du règlement mais ne peuvent être mis à contribution dans le cadre de celui-ci, compte tenu des libellés.



Engagements - volet familial

Synthèse - logement familial



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 par des pénalités, en cas de défaut :

- 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

Les ententes prévoyant la cession d'immeubles ont toutes été conclues sans retarder la délivrance du permis.

Tous les moyens nécessaires ont été donnés aux arrondissements afin d'accélérer la conclusion des ententes simples qui ne prévoient pas de cession d'immeuble :

- Application informatique développée pour générer des ententes;
- Guide de référence interne;
- Formations;
- Salle de clavardage dédiée aux questions sur les outils.

Des mesures quantitatives des délais associés à la mise en œuvre du Règlement pour une métropole mixte pourront être produites, à terme, grâce aux travaux de la Cellule facilitatrice.

Prévisibilité des exigences

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 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 venu moduler les exigences (par exemple, un pourcentage plus élevé de logement social).

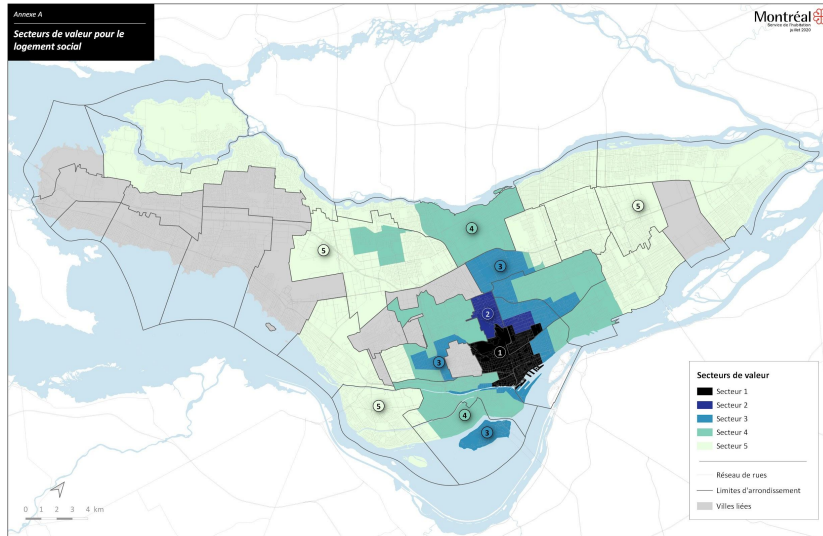
Modification des paramètres réglementaires



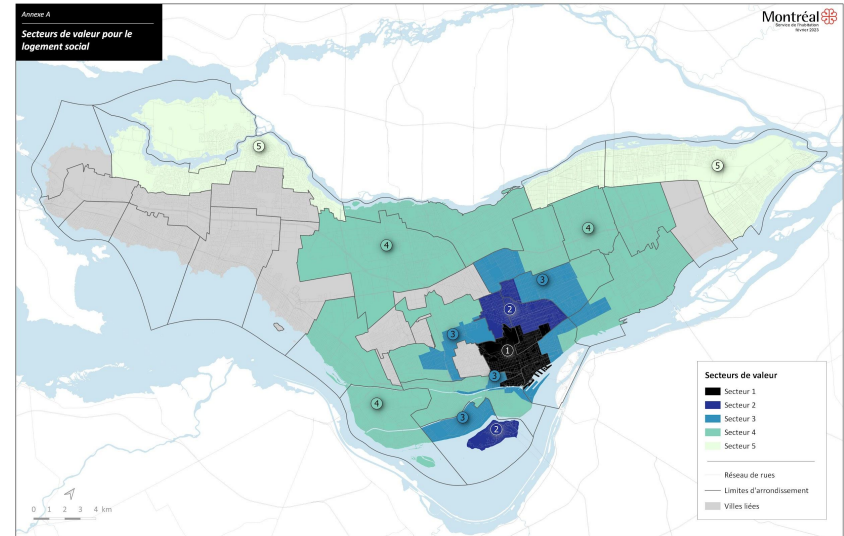
Paramètres basés sur les valeurs foncières

Mise à jour des secteurs de valeur

La carte des secteurs de valeur est mise à jour afin de refléter l'évolution des valeurs foncières depuis 2019.



Actuelle



Modifiée

Contreparties versées aux promoteurs

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
EN VIGUEUR 2023	609 \$	510 \$	422 \$	316 \$	235 \$
MIS À JOUR	934 \$	832 \$	770 \$	434 \$	241 \$
Ajustement (%)	53 %	63 %	82 %	37 %	3 %

Les montants de contrepartie sont versés par mètre carré de superficie plancher constructible sur le terrain qui est cédé.

Contributions financières

Le rattrapage des contributions financières équivaut à celui des contreparties afin de maintenir l'équilibre de bonus-malus.

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Ajustement (%)	53 %	63 %	82 %	37 %	3 %

Afin de réduire l'impact du rattrapage des contributions financières, celui-ci sera étalé sur une période de 3 ans.

1 ^{er} janvier 2024	1/3 du rattrapage + 5 % d'indexation
1 ^{er} janvier 2025	2/3 du rattrapage + 5 % d'indexation
1 ^{er} janvier 2026	Rattrapage complété + 5 % d'indexation



Mesures temporaires

Relèvement du seuil d'application

Pour une durée de 3 ans, le seuil d'application du règlement passe de 450 m² à 1 800 m² :

- À la lumière du bilan, on constate que les projets entre 450 m² et 1 800 m² génèrent deux ententes sur trois, mais seulement 8 % des contributions financières pour le volet social. Ils n'ont aucune retombée en logement abordable ou familial.
- Cette mesure temporaire s'inscrit dans le contexte du marché immobilier actuel.

Exemption des conversion de bureau en logement

Pour une durée de 3 ans, les projets de conversion de bureau en logement sont exemptés au centre-ville (secteur 1):

- Cet allègement vise à faciliter la conversion de bureau, dans le contexte actuel de hausse de l'inoccupation.
- Ce type de projet permet difficilement d'inclure des logements sociaux sur site.



Montréal 

Définitions

Constats sur les définitions actuelles

La définition de « logement social » est basée sur le programme AccèsLogis :

- Avec la fin d'AccèsLogis et la multiplication de programmes du gouvernement du Québec (PHAQ, fonds fiscalisés avec FTQ et Desjardins) et du Canada (ICRL), cette définition n'est plus à jour.

La définition de « logement abordable » est basée sur la combinaison d'un crédit sur la valeur marchande et de l'application d'un des programmes recensés dans le règlement :

- Depuis l'adoption du règlement, les programmes offerts ont grandement évolué, rendant leur recension caduque.

Le contexte changeant appelle des définitions qui réfèrent aux caractéristiques du logement social et du logement abordable plutôt qu'à des programmes précis.

Définition de logement social

La définition révisée englobe tout logement :

- Destiné aux ménages vulnérables, à revenus faibles ou modestes;
- Encadré par une convention avec la Ville, un gouvernement ou un de leurs mandataires ou visé par une servitude au bénéfice de ceux-ci garantissant le maintien de l'abordabilité sur au moins 20 ans;
- Détenu par un OBNL, une coopérative ou une société paramunicipale;
- Qui ne constitue pas de l'hébergement.

Cette définition :

- Est conforme au contexte législatif;
- S'inscrit dans la continuité d'AccèsLogis, tout en tenant compte des nouveaux programmes.

Définition logement abordable

La définition englobe tout logement dont l'abordabilité fait l'objet d'un engagement sur 20 ans et plus :

- Reconnaît que les programmes qui prévoient des contrôles à long terme exigent des prix ou loyers inférieurs au marché;
- Offre le maximum de flexibilité pour tenir compte de futurs programmes.

Exemples de programmes reconnus :

- Programme métropole abordable;
- PHAQ privé, APH Sélect et FCLL, sous réserve d'engagement sur 20 ans.

Il devient également possible de céder un terrain prêt à construire pour la réalisation de logements abordables, aux mêmes conditions que pour le logement social.



Modifications techniques

Modifications techniques

- Clarification des notions de « chambres » et « résidences pour étudiants »;
- Modification ciblée permettant de transférer les engagements lors de la vente partielle d'un site;
- Simplification du mode de calcul de la contribution financière complémentaire;
- Simplification des articles visant l'exemption des projets déjà visés par des ententes conclues en vertu de la Stratégie d'inclusion.



Sommaire et échéancier

Sommaire

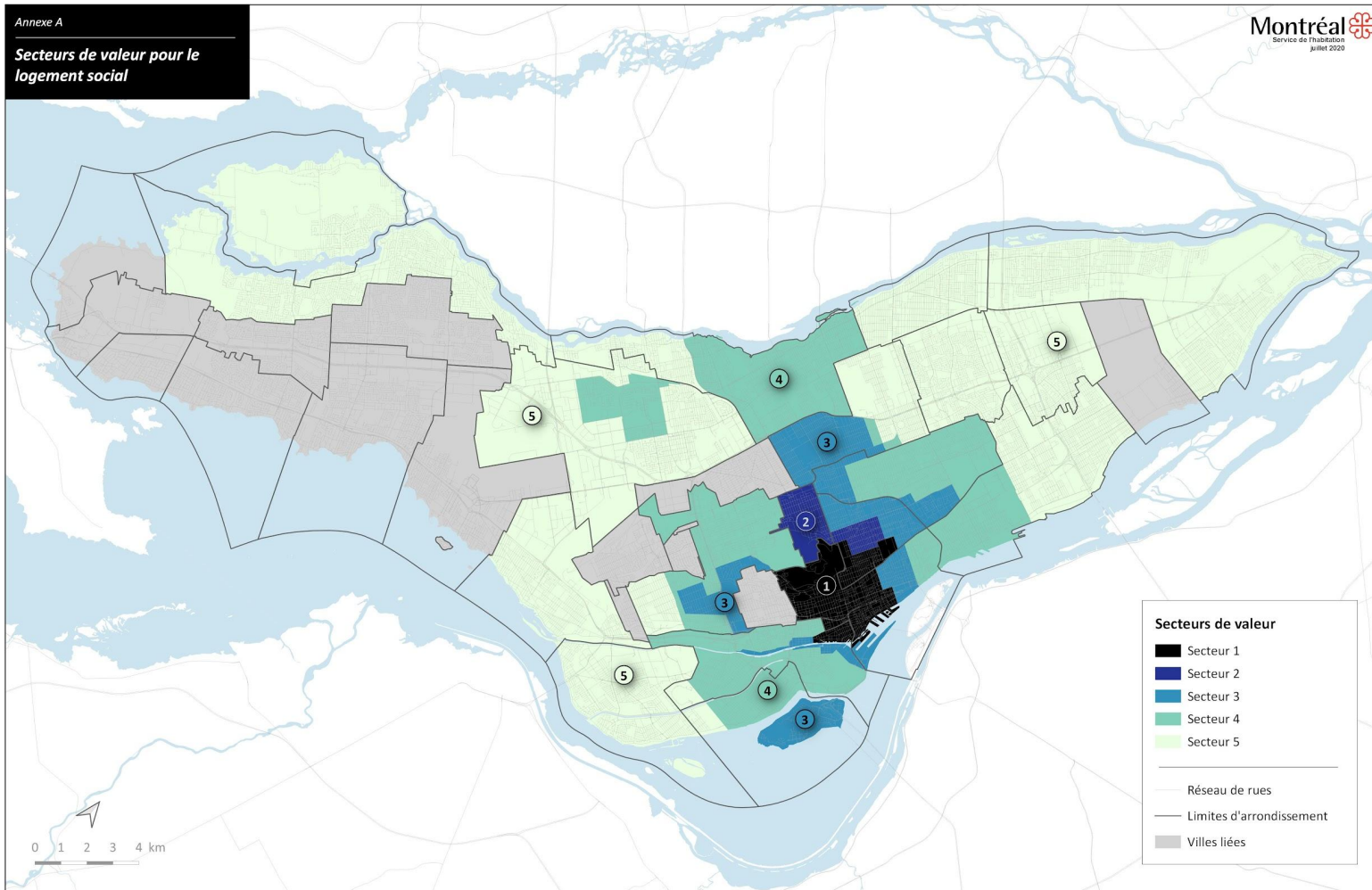
	Actuel	Mise à jour proposée
Définition logement social	Axée sur AccèsLogis	Tout projet répondant à la définition de logement social (locatif, sans but lucratif, pour ménages vulnérables ou à revenu faible ou modeste, sur 20+ ans)
Définition logement abordable	Liste fermée de programmes	Tout programme de logements abordables prévoyant un contrôle des prix ou loyers sur 20+ ans
Paramètres monétaires	Basés sur 2019 + indexation	Actualisés pour 2023
Mesures temporaires	Aucune	Exemption des conversion de bureau et projets de moins de 1800 m ²

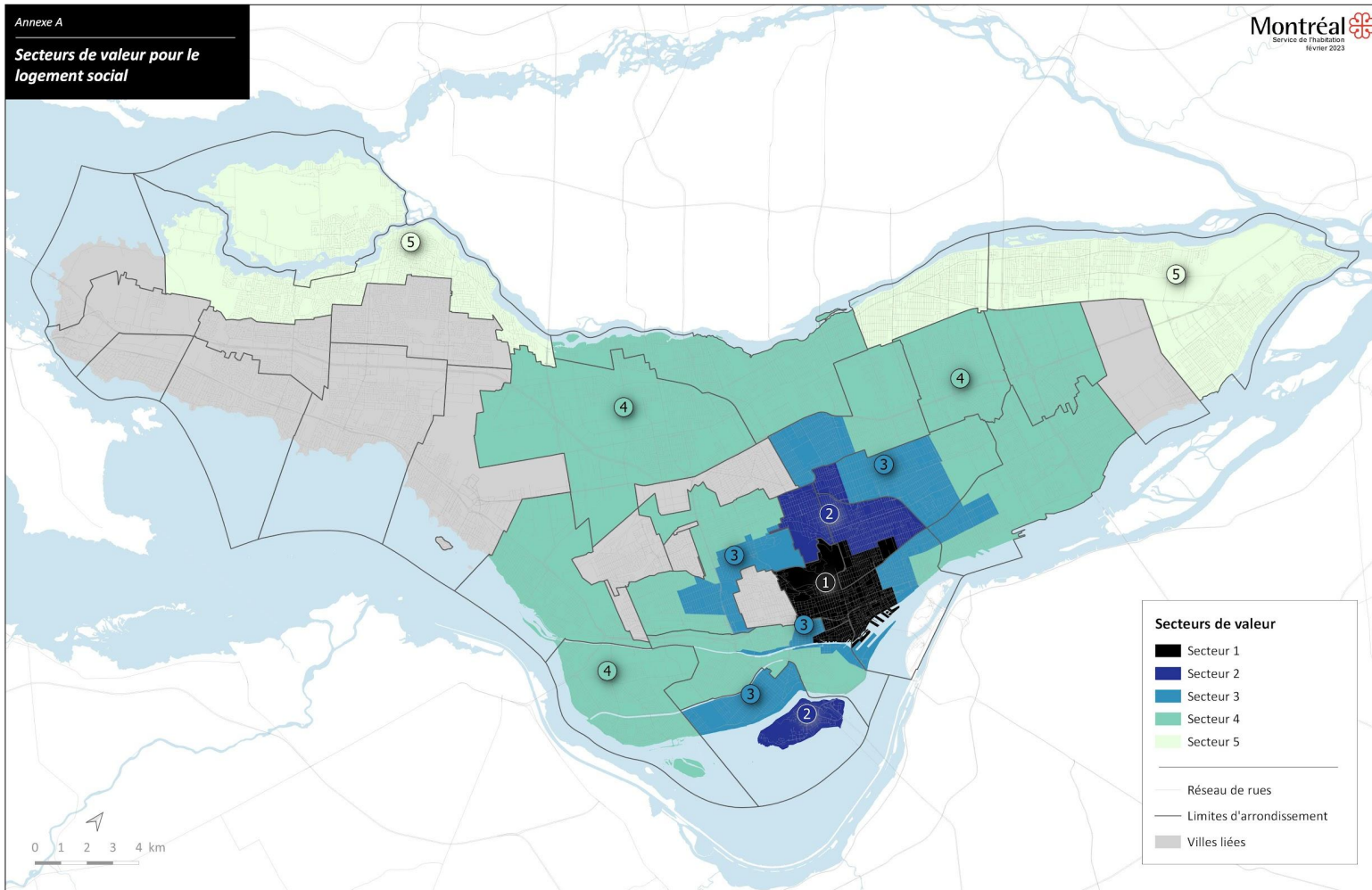
Échéancier prévisionnel

Conseil municipal - adoption projet	<i>20 novembre 2023</i>
Assemblée publique sur le règlement, incluant présentation du bilan	<i>7 décembre 2023</i>
Conseil municipal - adoption	<i>18 décembre 2023</i>
Prise d'effet	<i>1er janvier 2024</i>



Annexe - secteurs de valeur modifiés







Service de l'habitation

[URL](#) pour le téléchargement de la présentation