6 NOVEMBRE 2020

Nouveau projet du règlement 20-20-20 sur les logements sociaux, abordables et familiaux de la Ville de Montréal

Auteurs : Anthony Arquin, Agnès Pignoly et Jonathan Godin

Mise à jour : Le 26 janvier 2021, la Ville de Montréal a adopté la deuxième version du projet de *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial.* Le règlement prendra effet le 1er avril 2021.

La Ville de Montréal (la « Ville ») a publié le 5 novembre 2020, la deuxième version du projet de règlement surnommé le « 20-20-20 » visant à promouvoir la construction de logements sociaux, abordables et familiaux dans le cadre de projets de développement immobilier dans la Ville. L'industrie immobilière attendait avec impatience cette nouvelle version du projet de *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (le « règlement ») initialement présenté en juin 2019 et modifié suite aux recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal.

Concepts clés

Pour les fins du règlement, est un logement :

- **Social**, un logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme municipal ou provincial de subvention à la réalisation de logements sociaux, coopératifs et communautaires.
- **Abordable**, un logement dont le prix de vente ou le loyer ne dépassent pas 90 % de la valeur marchande établie, avant la cession ou la location, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville aux frais du propriétaire.
- **Familial**, un logement qui comporte au minimum trois chambres à coucher (défini par le règlement) et dont la superficie est d'au moins 86 m^2 (925,7 pi^2) dans le secteur 1 (centre-ville) ou les secteurs 2 et 3 ou d'au moins 96 m^2 (1 033,33 pi^2) dans tous les autres secteurs montrés au plan joint. Cette superficie minimale est calculée à partir de la face externe des murs extérieurs.

Champ d'application

Le règlement s'appliquera, dans tous les arrondissements de la Ville, à tous les projets résidentiels de 450 m^2 ou plus (4 843 pi^2) sauf quelques exceptions énumérées au règlement.

Entente préalable

L'obtention d'un permis de construction d'un projet résidentiel de plus de 450 m^2 sera conditionnelle à la conclusion d'une entente avec la Ville, ainsi qu'à l'obtention par cette dernière des garanties prévues à l'entente. Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases, une entente-cadre devra être conclue pour l'ensemble du projet avant la délivrance du premier permis de construction et demeurera applicable jusqu'à ce que le projet soit complété.

L'entente devra être modifiée de façon à tenir compte de toute modification à la superficie résidentielle, au nombre de logements ou à l'emplacement d'un projet résidentiel d'une manière qui n'a pas été prévue dans l'entente. En cas de modification, aucune contribution financière déjà versée ne sera remboursée et aucun immeuble déjà cédé à la Ville ne sera rétrocédé au propriétaire.

Modes de contributions

Logement social

Pour un projet résidentiel de 450 m^2 ou plus, la contribution en matière de logement social prendra la forme :

- de la cession en faveur de la Ville d'un immeuble décrit ci-dessous, moyennant le versement d'une contrepartie financière par la Ville au propriétaire[1] :
  - terrain exempt de construction permettant une construction d'une superficie résidentielle d'au moins 20 % de la superficie résidentielle du projet privé; ou
  - projet clef en main incluant un bâtiment comportant des logements sociaux d'une superficie résidentielle d'au moins 20 % de la superficie résidentielle du projet privé;
  - l'immeuble cédé devra être situé à moins de 2 km du projet résidentiel et, si l'immeuble cédé n'est pas contigu au projet, les exigences s'élèvent à 22 %. Si le projet est situé en tout ou en partie à l'intérieur du secteur 1 (centre-ville), l'immeuble cédé peut se trouver n'importe où dans ce secteur;
- d'une contribution financière calculée selon les barèmes établis par le règlement, en fonction de la superficie et de l'emplacement du projet; ou
- d'une combinaison des deux.

Logement abordable

Le règlement identifie des zones de logements abordables[2]. Ces zones sont situées dans des secteurs des arrondissements Saint-Laurent et de l'Île-des-Sœurs qui ont récemment fait l'objet d'une augmentation de la densité autorisée au plan d'urbanisme de la Ville. De nouvelles zones de logements abordables seront ajoutées dans le règlement au fur et à mesure que le plan d'urbanisme sera modifié pour augmenter la densité résidentielle dans un secteur.

Dans ces zones de logements abordables, la contribution consistera en :

- la construction de logements abordables d'une superficie résidentielle d'au moins 10 % (en zone abordable 1) ou 20 % (en zone abordable 2) de la superficie résidentielle du projet, dans le cadre d'un programme répondant à certains objectifs[3]. Au moins 25 % de la superficie résidentielle des logements abordables construits doit être composée de logement familial abordable;
- la cession en faveur de la Ville d'un immeuble comportant exclusivement des logements locatifs dont la superficie résidentielle est d'au moins 10 % (en zone abordable 1) ou 20 % (en zone abordable 2) de la superficie résidentielle du projet privé, pour une contrepartie financière de 90 % de la valeur marchande de l'immeuble telle qu'évaluée avant la cession par un évaluateur agréé mandaté par la Ville;
- une contribution financière calculée selon les mêmes modalités que la contribution financière en matière de logement abordable, mais réduite de 50 % lorsque le projet est situé en zone abordable 1; ou
- une combinaison de ceux-ci.

En dehors des zones de logement abordable, seule la superficie résidentielle excédant 4 500 m^2 d'un projet fera l'objet d'une contribution financière calculée selon un barème établi par le règlement, en fonction de l'emplacement du projet.

Les logements construits ou cédés devront être situés à moins de 2 km du projet résidentiel et, si ces logements ne sont pas contigus au projet, les exigences de 10 % ou de 20 % mentionnées précédemment seront augmentées de 2 %. Si le projet est situé en tout ou en partie à l'intérieur du secteur 1 (centre-ville), les logements construits ou cédés peuvent se trouver n'importe où dans ce secteur.

Logement familial

Les projets de 50 logements et plus devront comprendre 5 % (dans le secteur 1, c'est-à-dire le centre-ville) ou 10% (dans les autres secteurs, sauf des secteurs exemptés par le règlement) de logement familiaux sans contrôle de prix, et ce, en plus des exigences susmentionnées en matière de logements abordables familiaux.

Aucune contribution financière n'est possible en matière de logement familial. Toutefois, le règlement permet de réaliser ces logements familiaux sans contrôle de prix dans un autre projet situé dans un rayon de 2 km du projet résidentiel. Si le projet résidentiel est situé en tout ou en partie à l'intérieur du secteur 1 (centre-ville), les logements familiaux peuvent se trouver n'importe où dans ce secteur.

La Ville a mis un outil de calcul des contributions payables en vertu du règlement, à l'adresse suivante : https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-utiliser-loutil-de-calcul

Étapes à venir et régime transitoire

Une consultation publique est prévue du 18 novembre au 7 décembre 2020.

Il est prévu que le règlement prenne effet le 1er avril 2021.

Le règlement ne s'appliquera pas, sous réserve du respect de nombreuses conditions, aux projets pour lesquels une entente a déjà été signée avec la Ville avant l'entrée en vigueur du règlement. Les conditions diffèrent selon que l'entente a été conclue avant ou après le 17 juin 2019. Si le projet comporte plusieurs phases, seules les phases visées par l'entente seront exemptées. Une analyse minutieuse est donc requise à l'égard des ententes existantes.

[1] Cette compensation varie selon le secteur dans lequel se trouve l'immeuble.

[2] Voir les plans ci-joints.

[3] Programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal visant :

- à réduire à moins de 5 % du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds; ou
- le maintien du caractère abordable du prix de vente et de revente des logements sur une période d'au moins 30 ans; ou
- pour les logements locatifs, réduire le revenu locatif de l'ensemble de l'immeuble en deçà du revenu potentiel établi dans le cadre de l'évaluation de sa valeur marchande ou maintenir les loyers à moins de 80 % du loyer médian du marché, dans la mesure où cet objectif est maintenu sur une période d'au moins 20 ans.

Personnes-ressource : Anthony Arquin

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2024 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.