

Rapport

GROUPES DE DISCUSSION

16 mai 2018

Règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial

Préparé par BRAC

Version révisée

25 septembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE	4
Présentation de la démarche	4
RÉSULTATS	6
1-Participation du milieu à l'élaboration du règlement	6
2-Transition : de la Stratégie au Règlement	7
Une disposition inspirée du principe de clause d'antériorité	7
Délai et période d'adaptation	8
Rôle de la Ville de Montréal	8
3-Règlement viable	9
Disparités entre les arrondissements	9
Aspects connexes au règlement	9
4-Règlement adapté et prévisible	12
Prévisible	12
Adapté / Flexible	13
5-Règlement incluant une définition de logement abordable privé et familial	15
Logement abordable	15
Logement famille	16
6-Au-delà du règlement, la vision de la Ville en habitation.	17
7-Étude d'impact économique	18
Contexte	18
Réalités	18
Variables	18
CONCLUSION	19
ANNEXES	

CONTEXTE

Présentation de la démarche

Dans le contexte de l'élaboration du règlement sur l'offre de logement social, abordable et familial, la Direction de l'habitation a tenu deux rencontres avec des experts de l'immobilier résidentiel social et privé.

Ces rencontres visaient trois objectifs :

- Tirer profit de l'expertise de différents acteurs du milieu de l'immobilier afin d'éclairer l'élaboration du règlement
- Cerner les dimensions méthodologiques à prendre en compte dans l'étude d'impact
- Recueillir les questions, les commentaires et les avis afin de mieux orienter les discussions aux étapes subséquentes

Les deux rencontres ont été tenues dans la journée du 10 mai 2018. Le déroulement des rencontres et la présentation par laquelle elles se sont amorcées sont insérés en annexe.

Ce document présente une synthèse des propos tenus par les participants durant ces deux rencontres. Il regroupe par sous-thèmes l'essentiel de leurs préoccupations et de leurs suggestions.

Groupe AM		
Marianne Cloutier	Directrice, Direction de l'habitation	
Laurent Lussier	Conseiller, Direction de l'habitation	
Normand Bélanger	Fonds de solidarité FTQ	Finance
André Boisclair	Institut de développement urbain du Québec (IDU)	Promoteur privé
Simon Boyer	KnightsBridge	Promoteur privé
Guy Favreau	Aedifica	Architecte
Martin Galarneau	TGTA	Promoteur privé
Maxime Laporte	Groupe Quorum	Promoteur privé
Robert Manningham	Atelier Habitation Montréal	Promoteur social
Daniel Peritz	Canderel	Promoteur privé
Jean-Pierre Racette	Alliance des propriétaires et gestionnaires développeurs d'habitation sans but lucratif du grand Montréal	Promoteur social
Ron Rayside	Rayside Labossière	Architecte
Nancy Shoiry	Société d'habitation et de développement de Montréal	Promoteur para-municipal
Alain Tassé	Groupe CDH	Promoteur social
Laurence Vincent	Prével	Promoteur privé
Groupe PM		
Marianne Cloutier	Directrice, Direction de l'habitation	
Laurent Lussier	Conseiller, Direction de l'habitation	
François Bernier	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ)	Promoteur privé
Éric Burns	Le Groupe Maurice	Promoteur privé
Antoine Chaloub	Ateleir Chaloub	Architecte
Stéphane Côté	DevMcGill	Promoteur privé
Édith Cyr	Bâtir son quartier	Promoteur social
Jean-Philippe Dubé	Corporation Fiera Capital	Finance
Alexandre Forgues	District Atwater Inc.	Promoteur privé
Terry Fraser-Ried	La Corporation Cadillac Fairview limitée	Promoteur privé
Mazen Houdeib	ROMEL	Promoteur social
Hugo Leblanc	Cogir Immobilier	Promoteur privé
Stéphane L'Espérance	Construgep / Groupe MACH Inc.	Promoteur privé
Linda Marchand	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) – Montréal Métropolitain	Promoteur privé
Mélanie Robitaille	Rachel Julien	Promoteur privé

RÉSULTATS

L'importance d'une offre résidentielle diversifiée incluant des logements sociaux et abordables est largement acquise. En outre, on constate que l'offre de logement abordable soutient l'attraction et la rétention de main d'œuvre dans les entreprises en démarrage.

La question de la répartition des coûts du logement social et abordable est cependant au cœur des discussions. En appliquant des exigences réglementaires élevées, plusieurs considèrent que le règlement ferait porter une proportion indue de ces coûts sur les promoteurs privés. Ceux-ci se retrouveraient dans l'obligation d'augmenter les prix de vente et les loyers des logements ni sociaux ni abordables. Le règlement créerait alors une taxe indirecte pour une petite part de la population, les acheteurs et locataires de logements neufs. Dans ce contexte, une cible de 20 % de logement social et 20 % de logement abordable, avec 20 % de logement familial répartis sur l'ensemble du continuum de prix, apparaît excessive pour plusieurs.

1-Participation du milieu à l'élaboration du règlement

Les participants ont salué la décision de la Ville de Montréal de les consulter en début de processus et souhaitent que cette collaboration se poursuivre. Ils ont exprimé un fort intérêt à être associés aux prochaines étapes de l'élaboration du règlement. Cette participation peut prendre différentes formes et porter sur différents objets :

- Dialogue sur les paramètres du règlement, les mesures touchant les outils complémentaires à celui-ci, tels les règles d'urbanisme et les normes de certains programmes, et certains aspects spécifiques, comme les mécanismes de flexibilité.
- Accompagnement de l'étude d'impact sur le marché de l'habitation, particulièrement pour assurer la justesse des données sur les coûts de réalisation. Celles-ci sont très volatiles et varient selon de nombreuses variables (localisation, réglementation, année). Il est aussi proposé que le milieu du développement résidentiel commande des études complémentaires.
- Création d'un espace de dialogue permanent entre la Ville et le milieu du développement résidentiel pour que ce dernier aborde l'ensemble des enjeux qui le préoccupent et apporte sa contribution aux réflexions et aux objectifs de la Ville de Montréal en habitation.
- Participation des acteurs du développement résidentiel à l'élaboration de solutions, par exemple dans le cadre de projets pilotes et dans le cadre de la réalisation des 12 000 logements sociaux et abordables annoncés par l'administration municipale.

2-Transition : de la Stratégie au Règlement

Une des préoccupations importantes ayant émergé des discussions est celle de la période de transition entre la Stratégie d'inclusion, l'adoption et la mise en oeuvre du règlement.

Lors de la présentation des principes guidant le projet par la Direction de l'habitation (voir annexe), il a été soulevé que les ententes signées dans le cadre de la Stratégie pourraient être rendues caduques par le règlement, une fois celui-ci en vigueur. D'après cette approche, les engagements réalisés dans le cadre de la Stratégie d'inclusion seraient déduits des engagements découlant du règlement, mais les cibles prévues au règlement devraient être alors atteintes pour toutes les demandes de permis.

De nombreux participants demandent à ce que les projets pour lesquels une entente est déjà signée soient exemptés du règlement.

La transition telle que proposée comporte de grandes implications, surtout pour les projets qui se réalisent sur le long terme et que l'on peut difficilement changer en cours de route. De nouvelles exigences pourraient mettre en péril les grands projets dont la planification est complétée, mais dont la réalisation et les demandes de permis s'échelonnent sur de nombreuses années. Selon plusieurs acteurs présents, il n'est pas réaliste d'appliquer le règlement aux projets associés à une entente déjà signée. Les implications seraient simplement trop grandes et cela aurait pour effet de complexifier la réalisation de ces projets et leur financement. Selon certains, agir de la sorte aurait un effet néfaste sur la relation de partenariats que l'on cherche à bâtir.

Une disposition inspirée du principe de clause d'antériorité

Bien que la signature d'une entente ne soustraie pas juridiquement le demandeur à l'obtention de permis, on pense qu'une disposition s'inspirant du principe de clause d'antériorité ou de clause « grand-père » pourrait ajouter au règlement. Celle-ci éviterait aux promoteurs ayant des ententes signées avant l'entrée en vigueur ou à une autre date établie d'avoir à atteindre les cibles établies par le nouveau règlement.

Délai et période d'adaptation

Plusieurs souhaiteraient avoir une période transition permettant au marché, notamment au marché foncier, de s'adapter aux changements de réglementation. Certains privilégient un délai entre l'adoption et l'entrée en vigueur et donnent l'exemple du règlement sur la cession aux fins de parc, pour lequel un délai d'un an a été prévu.¹ Par ailleurs, plusieurs ont souligné qu'un règlement de contrôle intérimaire n'est pas souhaité et serait très dommageable.

¹ Ville de Montréal. Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal (17-055), Pub. L. No. 17-055 (2017)

3-Règlement viable

Disparités entre les arrondissements

Plusieurs arrondissements se sont dotés de politiques d'inclusion locales plus exigeantes que la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. De plus, les arrondissements appliquent de façon divergente les règles sur le type d'inclusion (sur site, hors site, compensation financière). Or, plus il existe de manières d'appliquer la Stratégie, plus les projets deviennent imprévisibles. Des participants ont fait part de leur inquiétude face à une situation similaire avec le projet de règlement, soit une application variable selon l'arrondissement. La Direction de l'habitation a rappelé que le règlement est une compétence du conseil de la Ville. Toutefois, le règlement n'empêchera pas les arrondissements d'obtenir des engagements des constructeurs sur une base volontaire, dans le contexte des négociations entourant l'autorisation d'un projet.

Aspects connexes au règlement : conditions de réalisation, exigences et normes

Si les participants acceptent les prémisses du règlement, ils cherchent à rendre le règlement plus viable en travaillant sur certains aspects connexes. Alors qu'il semble que les couches d'exigences ne font toujours que s'accumuler, il serait peut-être opportun, avec l'arrivée de ce nouveau règlement, de réfléchir à diminuer certaines exigences et à créer certains incitatifs.

Les discussions entourant les allègements se classent en trois catégories :

A - Conditions de réalisation des logements sociaux et communautaires

Au-delà du règlement, on a souligné que les conditions de réalisation de logements sociaux et communautaires sont problématiques. Si les montants de subvention (dans le programme AccèsLogis et sa version montréalaise) seront toujours par définition modestes, ceux-ci devraient être majorés pour correspondre de manière plus réaliste aux coûts de réalisation réels. De plus, les délais de traitement des demandes de subvention entraînent aussi des impacts sur les coûts. Le milieu du logement social et communautaire doit continuer d'améliorer ses façons de faire, mais les bailleurs de fonds doivent aussi faire preuve de souplesse en diminuant leurs exigences et en réduisant les délais dont ils sont responsables.

B - Normes AccèsLogis pour les projets clé en main et le prix de vente des terrains

En plus des exigences du règlement, il faudrait aussi repenser les normes applicables pour les adapter au contexte. Ceci permettrait d'atteindre plus facilement les objectifs de mixité en augmentant le volume d'unités créées. Selon plusieurs participants, il faudrait s'attaquer aux normes actuelles du logement social, afin de diminuer les coûts qui leur sont associés.

Il faut donc revoir les normes, notamment par la refonte du programme AccèsLogis et son arrimage avec le règlement. On pourrait s'attarder entre autres :

- À la taille minimale des unités
- Aux normes de rangement
- Aux normes d'accessibilité universelle
- Aux normes environnementales et de décontamination (impossibilité de procéder par analyse de risque dans le cas de ce type de logements)
- Aux normes Novoclimat
- Au niveau de supervision requise

On a aussi proposé de hausser les montants payés par la Ville de Montréal pour des terrains dans l'inclusion (actuellement plafonnés à 12 000 \$ par porte), notamment en utilisant l'argent des contributions financières versées au Fonds d'inclusion comme « banque de porte ». On pourrait aussi permettre les appels d'offres sur invitation afin d'engager des entrepreneurs de meilleure qualité.

C - Cadre urbanistique local (normes de stationnement, hauteurs et densité, délai et incertitude, référendum, etc.)

Les participants soulignent que différents ajustements des normes urbanistiques permettraient de compenser certains impacts du règlement.

On s'entend sur le fait que des ajustements des normes urbanistiques permettraient de compenser une partie des impacts négatifs du règlement sur la viabilité des projets.

Selon certains, afin d'être en mesure d'atteindre les cibles, il faut pouvoir moduler les exigences du règlement selon les types de projets (par exemple, en appliquant des normes de stationnement différentes pour le logement social et communautaire).

Les experts consultés ont mentionné qu'à Montréal, les processus manquent de clarté et sont imprévisibles, ce qui constitue un obstacle majeur à la planification et au développement de projets domiciliaires d'envergure. Par exemple, il est souvent impossible d'estimer les délais d'émission de permis. D'un arrondissement à l'autre, cela peut varier entre deux mois et deux ans. Les délais déraisonnables occasionnent des surcoûts importants et obligent les promoteurs à assumer un risque supplémentaire.

Les participants ont souligné le désir de voir la Ville se commettre face au phénomène du « Pas dans ma cour! ». Selon eux, lorsqu'un projet remplit les critères exigés, la Ville devrait offrir un appui plus solide aux promoteurs face à l'opposition des citoyens et aux risques d'approbation référendaire.

On a proposé de soustraire de l'approbation référendaire les projets qui atteignent la cible d'inclusion.

On a également proposé, dans une perspective d'allègement des exigences, de cesser de demander des lettres de garanties avec les ententes d'inclusion.

Finalement, on propose aussi de miser sur une approche, entièrement volontaire et basée sur des incitatifs, comme les bonus de densité, l'accélération de l'émission des permis ou les congés de taxe. Dans une telle approche, les constructeurs auraient la possibilité d'obtenir une augmentation de potentiel constructif, en échange d'engagements en lien avec l'offre de logement.

4-Règlement adapté et prévisible

Le règlement doit être à la fois prévisible (compréhensible, clair, effectif et équitable) et flexible (adapté au développement résidentiel et à ses diverses formes : secteur, taille des projets, typologie et tenure).

Tous les participants se sont entendus pour dire que prévisibilité et flexibilité ne sont pas nécessairement des notions contradictoires et impossibles à arrimer. Il faut rechercher la zone d'équilibre idéale entre ces deux caractéristiques.

Prévisible

Les experts présents ont appuyé le principe de prévisibilité mis de l'avant par la Ville. Pour eux, la prévisibilité est la clé de la réussite de ce règlement. On souhaite des processus simplifiés plutôt que des ajouts d'étapes supplémentaires et des processus transparents et connus, permettant ainsi d'évaluer les potentiels réels d'un site ou d'un projet.

On se préoccupe particulièrement des règles déterminant l'obligation de réaliser les engagements sur site plutôt que hors site ou par le biais d'une contribution financière. On aimerait que ces règles soient appliquées de manière plus systématique qu'elles le sont actuellement dans le cadre de la Stratégie d'inclusion.

En outre, plusieurs ont insisté pour que le règlement favorise clairement l'inclusion sur site à chaque fois que cela est possible et l'inclusion hors site lorsque cette option n'est pas possible, les contributions financières devant rester une manière de compenser lorsque les deux options précédentes sont impossibles.

La prévisibilité doit être examinée au-delà du règlement, pour y intégrer l'ensemble des processus d'autorisation et d'émission de permis.

Adapté / Flexible

Les experts appuient le principe mis de l'avant par la Ville d'un règlement adapté. Ceux-ci ont d'ailleurs fait de nombreuses propositions afin de répondre à ce principe tout en assurant un règlement prévisible.

Selon ceux-ci, il faut prendre en considération la nature du projet visé et adapter les critères selon les contextes. Les participants convergent autour de l'idée de pouvoir moduler les exigences en fonction des contextes, c'est-à-dire d'être en mesure de changer les exigences selon la typologie ou la taille des projets, ou selon le marché d'insertion. Les approches suivantes sont proposées :

- Flexibilité quant au type d'inclusion (sur site ou hors site), les échanges de terrains ou le maintien de la possibilité de réaliser les engagements avec une contribution financière.
- Modulation selon les clientèles particulières visées par des projets (travailleurs du CHUM, familles, etc.). Par exemple, dans certains cas, le règlement devrait permettre la possibilité de contribuer davantage à la création d'unités familiales ou abordables, et faire moins d'unités sociales. On a soulevé le cas d'un projet de 100 maisons de ville où il est impossible d'inclure du social ou de l'abordable, mais où il s'agit d'un projet 100% familial.
- Système de pointage inspiré du principe de points LEED. Ce système établirait par zone un nombre de critères et d'exigences en fonction du site, de son contexte et du projet. Différents thèmes pourraient être abordés par les critères et exigences, incluant la conservation et mise en valeur du patrimoine, la qualité architecturale, les terrains à ne pas construire et les dons de ruelles et de parcs linéaires. L'idée est de regarder le projet dans son ensemble, pas seulement en terme d'inclusion selon des critères statiques.
- Utilisation de critères de performance plutôt que des normes, comme dans les projets d'architecture écoresponsable. La flexibilité dans les moyens d'atteindre ces cibles laisse place à la créativité et à l'innovation.
- Possibilité d'atteindre les cibles par l'achat-rénovation d'immeubles locatifs existants.
- Possibilité, lorsque les cibles du règlement compromettent la viabilité du projet, d'atteindre des cibles plus modestes.
- Modulation des critères selon les cycles économiques.
- Mécanisme de dérogation assorti de critères.

L'ensemble des intervenants a insisté sur l'importance de maintenir dans le règlement la possibilité de réaliser les engagements d'inclusion par le biais de projets clés en main. Dans ce modèle de développement, un promoteur privé construit et cède un projet de logement social ou communautaire en suivant les paramètres des programmes de subvention pertinents. Selon les participants, cette approche :

- Permet des économies pour le volet privé et le volet social.
- Peut donner lieu à des solutions créatives
- Favorise une meilleure intégration architecturale du projet

Certains ont aussi soulevé la possibilité de permettre l'inclusion de logements sociaux à l'intérieur d'un même bâtiment ce qui permettrait d'assurer l'inclusion sur site dans une plus grande diversité de contextes, dont au centre-ville où la densité de construction ne permet souvent pas la construction d'un bâtiment distinct sur le même site que le projet privé. Cette approche n'est généralement pas privilégiée actuellement dans le cadre de la Stratégie d'inclusion. On s'interroge cependant quant à l'impact que peut avoir l'inclusion de logements sociaux sur la vente des unités dans le même bâtiment.

5-Règlement incluant une définition de logement abordable privé et familial

Les participants ont été questionnés sur les paramètres définissant le logement abordable et familial.

Logement abordable

Le volet du règlement portant sur le logement abordable privé a suscité quelques commentaires. Un logement dit abordable n'est abordable que pour ceux qui peuvent se le permettre. Il est difficile d'établir une définition « mur à mur » de l'abordabilité. Un logement abordable n'est pas abordable dans l'absolu.

Certains pensent que le seul vrai logement abordable est celui réalisé via AccèsLogis.

On mentionne que le programme Accès Condo de la SHDM pourrait être associé au volet abordable des projets.

En s'inspirant de la formule AccèsCondo, on suggère d'utiliser l'argent du fonds d'inclusion pour des prêts de deuxième rang à des accédants à la propriété.

On s'est interrogé sur la possibilité de réaliser des logements abordables dans certains types de projets, comme dans un ensemble de maisons en rangée.

Logement famille

Par rapport au logement social et au logement abordable, le logement famille suscite plus d'inquiétudes au sein des participants. Selon plusieurs, la demande ne sera pas au rendez-vous pour des logements familiaux dans plusieurs contextes. En outre, les participants qui avaient récemment tenté de mettre en marché des logements familiaux dans des ensembles denses ont constaté que la demande était faible ou que les clients pour ces unités étaient des couples sans enfants :

- Compte tenu des coûts au pied carré dans les secteurs centraux, les grands logements atteignent des prix trop élevés. Ceci se manifeste dans le prix de vente, les frais de copropriété et les taxes foncières.
- Des logements pour familles, neufs et en copropriété, trouveront difficilement preneurs dans les arrondissements périphériques comme Pierrefonds-Roxboro ou Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, où l'acheteur pourra trouver, à un prix comparable, une maison unifamiliale sur le marché de la revente.
- Il n'y a pas que le logement qui importe aux familles; le quartier, le bâtiment, l'accessibilité aux écoles et aux garderies et la proximité d'autres services sont aussi des éléments importants qui guident leurs choix. Il faut une cohérence entre le développement de ces infrastructures et le développement immobilier.

De manière générale, les participants ont recommandé clairement de ne pas appliquer des normes universelles d'inclusion de logement familial pour l'ensemble des projets et des territoires.

L'exigence d'avoir trois chambres semble irréaliste pour plusieurs. Selon la situation, deux chambres peuvent être amplement suffisantes.

La définition de ce qu'est une famille a changé. La réalité est aujourd'hui complexe et le profil type est multiple, comprenant notamment des petites familles et des enfants en garde partagée. Les familles établies au centre-ville n'ont pas nécessairement la même forme ni les mêmes besoins que ceux des quartiers périphériques.

On a rappelé que le logement social et communautaire pouvait constituer un puissant levier pour la réalisation de logements pour familles, puisque cette tenure offre l'assurance que les grands logements seront occupés par des ménages avec enfants. De plus, le caractère familial et abordable de ces logements est davantage pérenne. Par ailleurs, on a signalé qu'il est très difficile de réaliser des logements sociaux et communautaires pour familles à l'intérieur des contraintes actuelles d'AccèsLogis.

6 - Au-delà du règlement, la vision de la Ville en habitation.

Afin d'atteindre les cibles de logement social, abordable et familial proposées, il serait pertinent de réfléchir aux solutions allant au-delà de la portée du règlement, comme des allègements ou divers programmes. Pour certains, de telles interventions parviendraient même mieux que le règlement à atteindre les cibles.

Plusieurs ont proposé de miser sur le parc immobilier existant, principalement sur les plex, avec des programmes de subventions à l'achat ou à la rénovation. Il s'agit d'une opportunité importante. Ce type de logement est, selon certains experts présents, plus adaptés à la réalité familiale.

Les programmes de rénovation actuels excluent les quartiers intéressants pour les familles. La Ville devrait faire preuve de flexibilité et modifier les programmes. En plus de favoriser une forme de mixité diffuse, cette mesure permettrait aussi un réinvestissement dans le parc immobilier existant, par endroit en détérioration. On a mentionné la possibilité de mettre en place un programme d'aide à la mise de fonds sous la forme d'un prêt hypothécaire à appréciation partagée tels que AccèsCondo, mais destiné à ce type de propriété comme l'ancien Programme Domi-cible. Celui-ci pourrait être financé en partie par les fonds amassés par les contributions financières.

La recherche d'une propriété et les questions qui l'accompagnent peuvent rendre le processus laborieux pour les acheteurs potentiels. Des participants ont proposé que la Ville développe un programme où des employés de la Ville assureraient un accompagnement envers les acheteurs potentiels cherchant sur son territoire. Ces agents pourraient ainsi faire la promotion du territoire Montréalais et répondre aux questionnements des futurs résidents. Une attention particulière pourrait être portée aux nouveaux arrivants.

Rôle de la Ville de Montréal

Les participants étaient largement d'avis que l'imposition d'exigences plus élevées au milieu de la construction résidentielle devait s'accompagner d'efforts plus importants de la part de la Ville de Montréal. On s'attend, en particulier, à ce que la Ville de Montréal augmente les ressources qu'elle accorde au logement social, abordable et familial et à ce que le développement des terrains municipaux donne lieu à des pratiques exemplaires d'inclusion.

7 - Étude d'impact économique

Les experts présents s'entendent sur la valeur et la nécessité de l'étude d'impact économique telle que présentée par la Direction de l'habitation. Dans la perspective d'obtenir une étude fiable et utile, ceux-ci ont soulevé de nombreux éléments afin de l'améliorer. Ainsi, les éléments suivants seraient à considérer dans l'élaboration de l'étude:

Contexte

- S'attarder à Montréal par rapport à l'ensemble de la région métropolitaine
- S'attarder à la compétitivité de Montréal face aux autres grandes villes canadiennes
- S'inspirer de villes nord-américaines comparables

Réalités

- Le caractère changeant des conditions du marché. Montréal connaît un essor depuis quelques années en développement immobilier, mais l'élan actuel n'est pas garant du futur
- L'évolution du nombre d'acheteurs investisseurs
- La demande effective en logement familial selon le type de projet et de quartier (présences de services, d'écoles), à la lumière des besoins des familles
- Les attentes des financiers/banquiers quant à l'impact d'exigences supplémentaires sur le risque et le rendement

Variables

- L'impact des exigences du règlement sur le prix de vente des autres unités.
- La capacité de payer des acheteurs de la région métropolitaine.
- Considérer les autres frais
 - Décontamination
 - Géotechnique
 - Redevances REM
 - Frais de parcs
 - Les prix des terrains

Bien qu'il s'agisse d'une étude d'impact économique, certains ont mentionné la pertinence d'approfondir des aspects intangibles tels les milieux de vie, la qualité des projets ou la valeur de contribution des projets.

CONCLUSION

De manière générale, un partenariat dans l'élaboration du règlement est souhaité. Les participants ont souligné vouloir être davantage impliqués dans l'élaboration et l'analyse des scénarios, ainsi que dans des mécanismes de validation. Selon les personnes consultées, leur expertise pourraient être bénéfiques pour la Direction de l'habitation afin approfondir la connaissance et bonifier les outils. Ceux-ci ont d'ailleurs manifesté leur désir de participer à un travail de réflexion plus large que le cadre du règlement sur l'inclusion, entre autres sur les enjeux de l'habitation en général. Il y a des questions fondamentales sur l'aide, l'abordabilité, la famille, les programmes à explorer.

Le milieu a beaucoup changé depuis la mise en place de la Stratégie. On s'entend aujourd'hui sur la nécessité du logement social, abordable et familial. Maintenant, il faut trouver les moyens qui permettront d'atteindre les objectifs d'inclusion tout en maintenant des conditions propices au développement urbain montréalais.

ANNEXES



Annexe I

Déroulement



Groupes de discussion – Règlement sur l’inclusion de logement social, abordable et familial

303, rue Notre-Dame Est, salle 6A-24

Le 10 mai 2018

Déroulement

1. Mot de bienvenue et tour de table
2. Présentation de la démarche de la Ville pour l’élaboration du règlement
3. Discussion
 - 3.1. Un règlement viable | Éléments du règlement pouvant faciliter l’absorption des exigences par le marché • Viabilité des projets de logements sociaux • Variables à prendre en compte dans le cadre de l’étude d’impact économique
 - 3.2. Un règlement adapté et prévisible | Adaptation du règlement aux différentes réalités • Équilibre entre flexibilité et prévisibilité
 - 3.3. Modalités du logement abordable et du logement familial
4. Mot de la fin



Annexe II

Présentation de la Ville de Montréal

Inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux

Groupes de discussion

10 mai 2018

La Stratégie d'inclusion

Adoptée en 2005, la Stratégie a donné des résultats importants :

- 94 ententes conclues et en négociation
- Potentiel d'environ 6 750 logements sociaux et autant de logements abordables
- 16 M\$ en contributions financières

Limites de la Stratégie :

- Application asymétrique selon les arrondissements
- Plusieurs projets plus petits ou de plein droit non assujettis

Nouveau pouvoir, nouvel outil

Les pouvoirs habilitants accordés en juin 2017 à toutes les municipalités du Québec permettent d'assujettir la délivrance de permis à la conclusion d'une entente sur l'offre de logement social, abordable, ou familial.

Stratégie

Incitative

Ne s'applique pas aux projets de plein droit.

Vise essentiellement le logement social et abordable.

Pose des principes laissant place à la négociation. Peut revêtir un caractère discrétionnaire.

Règlement

Obligatoire

Peut s'appliquer à tout permis de construction.

Vise le logement social, abordable et familial.

Crée un cadre réglementaire normatif, transparent, harmonisé et applicable à tous.

La vision de l'administration

L'administration veut aller plus loin que la Stratégie d'inclusion, avec un outil réglementaire plus systématique et plus ambitieux.

Le point de départ de la démarche d'élaboration est une cible de :

- 20% de logement social et communautaire,
- 20% de logement abordable
- 20% de logement familial réparti dans l'ensemble du projet (notamment à l'intérieur du logement social et communautaire et du logement abordable)

Principes

Un règlement **viable**. Il ne compromet pas les autres objectifs municipaux, comme le développement résidentiel ou le maintien de l'abordabilité. Il entraîne une charge de travail raisonnable pour l'administration municipale, les promoteurs publics, privés et sociaux et leurs consultants.

Un règlement **prévisible**. Il crée un cadre stable et facile à anticiper.

Un règlement **adapté**. Il épouse la variété des contextes (secteurs, types de projets) et s'arrime aux autres outils d'urbanisme et d'habitation.

Démarche d'élaboration

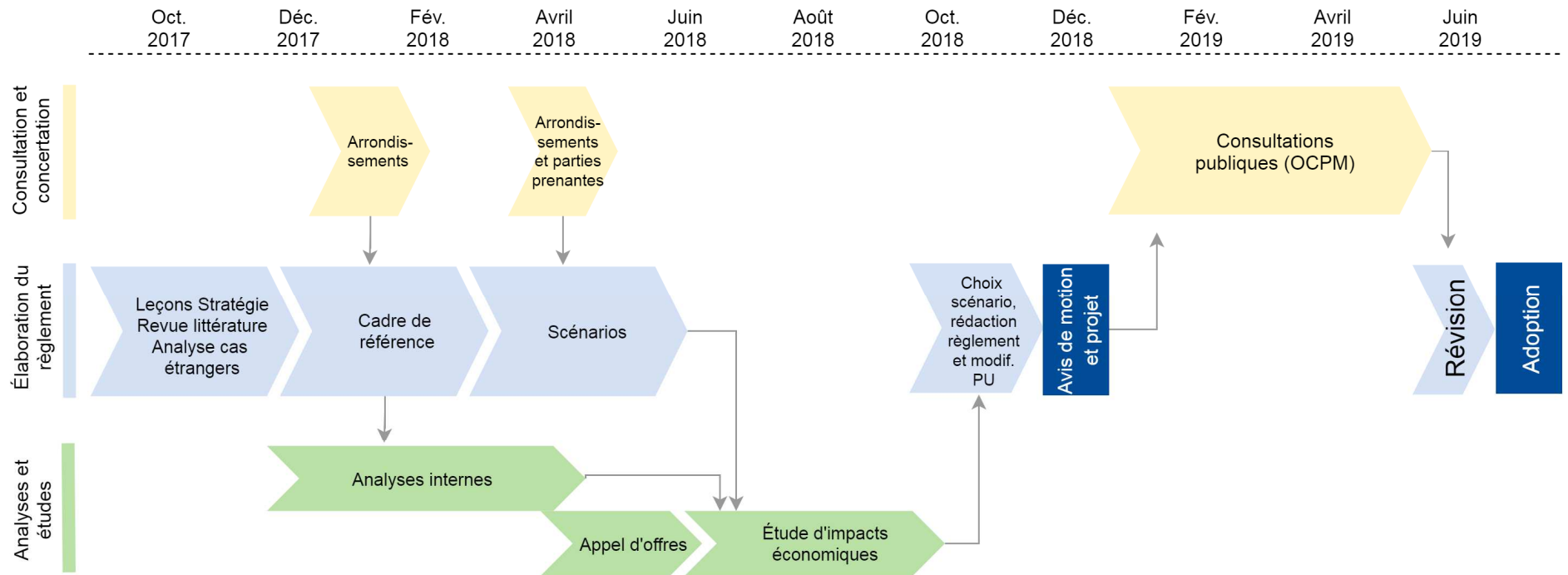
Étapes complétées :

- Leçons de la Stratégie d'inclusion et revue de la littérature
- Rédaction d'un cadre de référence préliminaire

Étapes en cours et à venir :

- Rencontres avec les groupes d'experts et les arrondissements
- Élaboration de scénarios réglementaires
- Étude d'impact sur le marché de l'habitation
- Projet de règlement et de modification du Plan d'urbanisme
- Consultations de l'OCPM et adoption

Échéancier



De la Stratégie d'inclusion au règlement

- Poursuite de la signature d'ententes jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement.
- Lorsque le règlement entrera en vigueur, il s'appliquera à toutes les demandes de permis, qu'elles aient fait l'objet ou non d'une entente dans le cadre de la Stratégie d'inclusion
- Les contributions déjà versées dans le cadre des ententes seront prises en compte lors de l'adoption du règlement

Étude d'impact sur le marché de l'habitation

Étude en trois étapes :

- Identification de 20 projets types et estimation des coûts de réalisation et des revenus
- Analyse de l'impact financier de 12 scénarios réglementaires (incluant statu quo) sur les 20 projets
- Projection de l'évolution du marché résidentiel selon les différents scénarios réglementaires

Le choix des projets types, des scénarios et la méthodologie exacte reste à définir.