

Mars 2022

Règlement pour une métropole mixte

Guide technique pour l'industrie
de la construction



Table des matières

Table des matières	1
Présentation	3
Concepts clés du Règlement	4
Quels sont les permis assujettis?	4
Qu'est-ce qu'un projet résidentiel?	4
Qu'est-ce que la superficie résidentielle?.....	4
Qu'est-ce qu'un emplacement?.....	4
Qu'est-ce qu'une personne liée?.....	5
Quels sont les secteurs auxquels fait référence le Règlement?	5
Logement social – Calcul des engagements	6
Qu'est-ce qu'un logement social?	6
À quels projets s'appliquent les exigences en matière de logement social?	6
Quelles sont les exigences en matière de logement social?	6
Comment sont calculés les engagements en logement social?.....	6
À combien s'élève la contrepartie pour l'immeuble de logements sociaux?	7
Peut-on insérer des logements sociaux dans un bâtiment privé?.....	7
Peut-on réaliser des engagements en logements sociaux hors de l'emplacement du projet?.....	7
Comment est calculée la contribution financière?.....	8
Les terrains et les contributions financières sont-ils réservés au logement social?	8
Logement abordable – Calcul des engagements	9
Qu'est-ce qu'un logement abordable?	9
À quels projets s'appliquent les exigences en matière de logement abordable?.....	9
Qu'est-ce qu'une zone de logement abordable?	9
Quelles modifications du Plan d'urbanisme donnent lieu à la création d'une zone de logement abordable?.....	10
Comment sont calculés les engagements en zones de logement abordable?	11
Comment peut-on réaliser les engagements en logement abordable?	11
Faut-il également réaliser des logements abordables familiaux?	12
Peut-on réaliser des engagements en logements abordables hors de l'emplacement du projet?.....	12
Comment sont calculés les engagements hors des zones de logement abordable?.....	13
Peut-on réaliser des logements abordables hors des zones de logement abordable?.....	13

Logement familial – Calcul des engagements	14
Qu'est-ce qu'un logement familial?	14
Quels projets sont assujettis aux exigences en matière de logement familial?	14
Quels pourcentages de logement familial sont exigés?	15
Les engagements en logement familial peuvent-ils être réalisés par une contribution financière?	15
Peut-on réaliser des engagements en logement familial hors de l'emplacement du projet?	15
Comment doit-on informer la Ville de la réalisation des logements familiaux?	15
Cas particuliers	16
Les projets pour lesquels une entente a déjà été conclue en vertu de la Stratégie d'inclusion sont-ils visés par le Règlement?	16
Quels sont les autres projets totalement exemptés de l'application du Règlement?	16
Peut-on combiner réalisation de logements et contribution financière?	17
Puis-je réduire les exigences dans un volet en contribuant davantage à un autre?	17
Comment sont calculés les engagements lorsqu'un projet chevauche deux secteurs ou zones?	18
Outils et application	19
Comment sont versées les contributions financières pour un projet en plusieurs phases?	19
Le Règlement prévoit-il l'indexation des montants?	19
À qui dois-je m'adresser pour l'application du Règlement?	19
Qui signe l'entente au nom de la Ville?	19
Qui signe au nom du constructeur?	19
Est-il possible de signer l'entente par procuration?	19



Présentation

Le Règlement pour une métropole mixte est un règlement d'urbanisme adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal, en janvier 2021. Il repose sur de nouveaux pouvoirs introduits en 2017 dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le Règlement pour une métropole mixte ajoute une nouvelle condition à la délivrance d'un permis de construction résidentielle. Depuis le 1^{er} avril 2021, pour tous les permis assujettis, la conclusion d'une entente conforme au Règlement est requise.

Ce guide a été rédigé à l'intention des constructeurs et de leurs consultants afin de les guider dans l'application du Règlement pour une métropole mixte.

Nous vous recommandons de lire attentivement la première section du document, qui présente les concepts clés du Règlement, car elle vous permettra de comprendre la portée des autres sections.

Il faut noter que tous les montants utilisés dans les exemples et explications du guide reflètent les exigences prévues au moment de la rédaction. Ces montants sont susceptibles d'évoluer en raison de l'indexation annuelle ou d'autres modifications.

Concepts clés du Règlement

Quels sont les permis assujettis?

Le Règlement pour une métropole mixte vise les projets ajoutant au moins un logement et plus de 450 m² de superficie résidentielle.

- Le Règlement ne s'applique qu'aux projets qui ajoutent au moins un logement. Un projet de rénovation qui n'ajoute pas de logement n'y est pas assujetti, tout comme un projet de conversion de logement locatif en copropriété.
- Le calcul est basé sur la superficie ajoutée. Si un projet consiste à ajouter un logement de 100 m² à un bâtiment de 400 m², on ne considère, dans le cadre du Règlement, que les 100 m² ajoutés. Un tel agrandissement ne serait donc pas assujetti au Règlement.

Pour déterminer si votre demande de permis est assujettie au Règlement, il faut considérer l'ensemble du projet dans lequel elle s'inscrit. En effet, il est possible qu'un projet nécessite plusieurs permis, chacun d'eux visant une phase ou un bâtiment distinct. Dans le cadre du Règlement, les calculs sont toujours basés sur la somme de toutes les phases ou de tous les bâtiments d'un projet.

Exemple

Un projet de 10 maisons en rangée est autorisé par 10 permis distincts. Séparément, chaque maison ne dépasse pas le seuil critique de 450 m². Mais comme elles constituent un même projet, les dix maisons sont assujetties au Règlement et chaque permis sera lié à la même entente.

Qu'est-ce qu'un projet résidentiel?

Dans le Règlement pour une métropole mixte, la notion de projet résidentiel englobe toutes les phases ou tous les bâtiments d'un projet. Un projet résidentiel y est défini comme toute la superficie résidentielle ajoutée sur un même emplacement.

Qu'est-ce que la superficie résidentielle?

La superficie résidentielle est une superficie brute de plancher résidentiel, mesurée à partir de la face externe des murs. Elle inclut les logements, de même que les aires communes, cages d'ascenseurs, escaliers et locaux techniques.

Pour simplifier, la superficie résidentielle correspond à la superficie brute de tous les étages, moins les exclusions suivantes :

- Stationnements intérieurs;
- Espaces extérieurs;
- Espaces commerciaux et aires communes menant à des espaces commerciaux;
- Portions ouvertes où il n'y a pas de plancher, dans le cas d'un hall en hauteur ou d'une mezzanine.

Qu'est-ce qu'un emplacement?

L'emplacement correspond à l'ensemble des lots sur lesquels se construit le projet. L'emplacement est créé au moment de la signature de l'entente et n'est pas affecté par les opérations cadastrales qui s'effectuent après. Les deux critères suivants déclenchent la création d'un emplacement :

- Des lots ont fait l'objet d'une même résolution de projet particulier par le conseil d'arrondissement ou d'une même autorisation par le conseil municipal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal;
- Des lots contigus appartiennent au même propriétaire au moment de la signature de l'entente ou dans les deux ans suivant celle-ci. Ce critère s'étend aux lots qui seraient contigus s'ils n'étaient pas séparés par des voies de circulation. Il s'étend aussi aux lots appartenant à des personnes liées au même propriétaire.

Exemple

Même si le projet de construction prévu au moment de la conclusion de l'entente vise un seul lot, l'emplacement qui est créé englobe tous les lots détenus par le constructeur ou acquis dans les deux années suivantes. Par exemple, si un constructeur conclut une entente et construit une première phase de projet sur un lot, puis acquiert un deuxième lot quelques mois plus tard pour y construire une deuxième phase, ses engagements seront calculés sur la base de ces deux phases.

Qu'est-ce qu'une personne liée?

La notion de personne liée sert à reconnaître différentes demandes de permis comme les phases d'un même projet résidentiel, y compris dans le cas où des personnes morales distinctes ont été mises sur pied pour développer chacune des phases.

Les personnes liées sont des entreprises qui sont en réalité contrôlées par le même propriétaire, soit parce qu'il en détient des actions, soit par le biais des associés de la compagnie, soit par le biais d'un syndicat de copropriété.

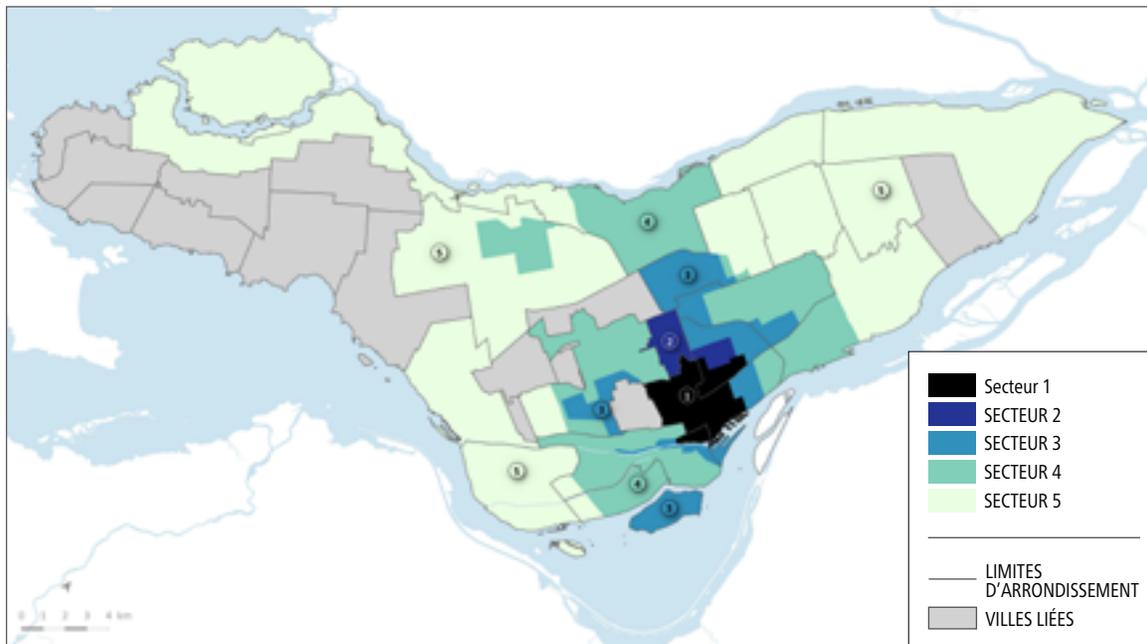
Même lorsque les entreprises sont contrôlées par le truchement de plusieurs compagnies, les dispositions du Règlement permettent d'établir qu'il s'agit de personnes liées.

La définition légale complète de « personne liée » se trouve à l'article 1 du Règlement.

Quels sont les secteurs auxquels fait référence le Règlement?

Le Règlement pour une métropole mixte s'appuie essentiellement sur cinq secteurs. Tous les calculs s'appliquant aux contributions financières et aux contreparties pour des terrains sont basés sur ces secteurs.

Figure 1 : Secteurs de valeur



Logement social – Calcul des engagements

Qu'est-ce qu'un logement social?

Un logement social est un logement dont la construction est subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec ou de la Ville de Montréal, c'est-à-dire AccèsLogis Québec et AccèsLogis Montréal.

À quels projets s'appliquent les exigences en matière de logement social?

Les exigences du Règlement à l'égard du logement social s'appliquent à tous les projets assujettis.

Quelles sont les exigences en matière de logement social?

Lorsqu'un projet est assujéti au Règlement, vous devez vous engager à contribuer au développement du logement social. Cet engagement peut se matérialiser de trois façons :

- Céder un terrain prêt à construire, c'est-à-dire exempt de toute construction, remblayé, nivelé et compacté. Ce terrain doit permettre la construction d'une superficie de logements sociaux qui correspond à 20 % de la superficie du volet privé de votre projet;
- Céder un terrain où vous aurez construit un bâtiment de logements sociaux selon la formule clés en main. La superficie de logements sociaux doit correspondre à 20 % de la superficie du volet privé de votre projet;
- Verser une contribution financière au fonds de contribution pour le logement social.

Il est possible de combiner une contribution financière aux deux premières formes de contribution énumérées ci-haut lorsque le potentiel constructible résidentiel de l'immeuble cédé (terrain avec ou sans bâtiment de logements sociaux) représente moins de 20 % de la superficie du volet privé.

Les paramètres du Règlement visent à ce que les projets de petite ou moyenne taille mènent davantage à des contributions financières et les projets de grande taille, à des cessions de terrains.

Comment sont calculés les engagements en logement social?

Les engagements en logement social prennent toujours comme base de calcul la superficie du volet privé, c'est-à-dire toute la superficie résidentielle construite sur l'emplacement, à l'exception de celle du volet social. Le nombre de logements n'a pas d'incidence sur le calcul des engagements en logement social.

L'engagement est toujours mesuré en calculant le potentiel constructible du lot qui est cédé, c'est-à-dire les mètres carrés de plancher résidentiel qui peuvent y être réalisés. Ce potentiel constructible est établi sur la base du zonage en vigueur au moment de la signature de l'entente, en tenant compte de toutes contraintes légales et physiques. En tant que constructeur, vous établissez ce potentiel, qui peut être révisé au besoin par le Service de l'habitation.

Ce potentiel doit correspondre à 20 % de la superficie du volet privé.

Exemple

Un projet résidentiel comporte 20 000 m² de superficie résidentielle privée. Un lot contigu à ce projet et permettant de construire 4 000 m² de superficie résidentielle est donc cédé aux fins de réalisation de logements sociaux.

À combien s'élève la contrepartie pour l'immeuble de logements sociaux?

En contrepartie de la cession d'un immeuble (terrain avec ou sans bâtiment de logements sociaux), vous recevez un montant dont les modalités de calcul sont fixées dans le Règlement et votre entente.

Ce montant est calculé par mètre carré de plancher constructible. Il varie selon le secteur de valeur, comme l'illustre le tableau ci-dessous. Il peut être aisément estimé en utilisant *l'outil de calcul en ligne*.

Figure 2 : Montant de la contrepartie financière versée pour le terrain, par m² constructible, selon les secteurs de valeur (valeurs pour 2021)

Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
552 \$	463 \$	383 \$	287 \$	213 \$

Exemple

Un terrain permettant de réaliser une superficie de 4 000 m² est cédé dans le secteur 3. La contrepartie prévue est calculée en multipliant le potentiel (4 000 m²) par le montant prévu au secteur 3 (383 \$), pour un total de 1 532 000 \$.

Peut-on insérer des logements sociaux dans un bâtiment privé?

Non. Les logements sociaux sont réalisés dans un bâtiment distinct. On évite de réaliser les logements sociaux dans le bâtiment du volet privé (par exemple, en réservant un étage dans un immeuble de copropriétés). En effet, de telles formules compromettent la viabilité à long terme des projets de logements sociaux et l'autonomie des organismes gestionnaires.

Peut-on réaliser des engagements en logements sociaux hors de l'emplacement du projet?

Oui. Si votre projet est situé en tout ou en partie dans le secteur 1, les engagements peuvent être réalisés n'importe où dans ce secteur. Ils ne peuvent cependant être réalisés à l'extérieur de ce secteur.

Dans les autres secteurs, les engagements peuvent être réalisés dans un rayon de 2 km. Ce rayon est calculé à partir de la limite de l'emplacement, à vol d'oiseau, sans tenir compte des frontières des arrondissements et des secteurs. Les exigences pour le logement social sont alors haussées à 22 % de la superficie du volet privé.

Comment est calculée la contribution financière?

Vous pouvez choisir de réaliser vos engagements en logement social sous forme de contribution financière.

La contribution financière est calculée selon la superficie du projet. Le Règlement établit différents paliers ou fourchettes de superficie. Le calcul consiste à multiplier chaque mètre carré compris à l'intérieur d'une certaine fourchette par le montant correspondant. Les premiers mètres carrés d'un projet sont associés à des montants plus faibles, tandis que les derniers mètres carrés d'un grand projet sont associés à des montants plus élevés. Ces montants varient selon les secteurs de valeur, comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Figure 3 : Montant de la contribution financière par m² selon les paliers de superficie résidentielle et les secteurs de valeur (valeurs pour 2021)

Montant par secteur de valeur pour le calcul de la contribution financière					
Paliers de superficie	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
> 0 à ≤ 450 m ²	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
> 450 à ≤ 1 800 m ²	59 \$	49 \$	41 \$	31 \$	23 \$
> 1 800 à ≤ 9 000 m ²	74 \$	62 \$	51 \$	38 \$	28 \$
> 9 000 à ≤ 12 500 m ²	88 \$	74 \$	61 \$	46 \$	34 \$
> 12 500 à ≤ 22 500 m ²	103 \$	87 \$	76 \$	54 \$	40 \$
22 501 m ² ou plus	118 \$	99 \$	82 \$	61 \$	46 \$

Le calcul de la contribution financière est facilité par [l'outil de calcul en ligne](#).

Exemple

Un projet de 2 000 m² est réalisé dans le secteur 3. Les engagements pour ce projet sont réalisés sous forme de contribution financière. Pour les 450 premiers mètres carrés (premier palier), il n'y a pas de contribution. Pour les 1 350 m² compris entre 451 et 1 800 m², il faut multiplier 41 \$ (par mètre carré) par 1 350, pour une contribution totale de 55 350 \$. Pour les 200 m² compris 1 801 et 2 000 m², il faut multiplier 51 \$ (par mètre carré) par 200, pour une contribution totale de 10 200 \$. La contribution totale pour ce projet est donc de 65 550 \$.

Les terrains et les contributions financières sont-ils réservés au logement social?

Oui. Toutes les contributions financières perçues pour le logement social sont versées dans un fonds de contribution réservé au logement social. De plus, la loi habilitante prévoit que toutes les contributions et tous les immeubles cédés doivent être utilisés à des fins de mise en œuvre de programmes de logement social, abordable ou familial.

Logement abordable – Calcul des engagements

Qu'est-ce qu'un logement abordable?

Dans le Règlement pour une métropole mixte, le logement abordable occupe une place intermédiaire entre le logement social et le logement privé. Il prend la forme d'une offre résidentielle alternative reposant sur l'intervention d'organismes à but non lucratif (OBNL) ou bénéficiant de programmes municipaux ou gouvernementaux autres que ceux destinés au logement social.

Le logement abordable est destiné à des ménages aux revenus modestes ou moyens, et dont les besoins sont mal desservis par le marché privé conventionnel. Ces ménages peuvent correspondre à une diversité de profils : personnes seules, accédants à la propriété, familles ou étudiants, par exemple.

À quels projets s'appliquent les exigences en matière de logement abordable?

Le Règlement détermine des « zones de logement abordable ». À l'intérieur de ces zones, tous les projets assujettis au Règlement sont visés par des exigences en matière de logement abordable. Hors de ces zones, seuls les projets de plus de 4 500 m² doivent répondre à de telles exigences.

Les règles de calcul ne sont pas les mêmes en zones de logement abordable et hors de ces zones.

Qu'est-ce qu'une zone de logement abordable?

Les zones de logement abordable sont des zones circonscrites (illustrées à l'annexe B du Règlement pour une métropole mixte), où des exigences supplémentaires en matière de logement abordable s'appliquent.

Il existe deux types de zones de logement abordable :

- Les zones de logement abordable 1, où l'exigence en logement abordable s'élève à 10 % de la superficie du volet privé;
- Les zones de logement abordable 2, où l'exigence en logement abordable s'élève à 20 % de la superficie du volet privé.

Les zones de logement abordable sont des composantes évolutives du Règlement. En effet, il est prévu au Plan d'urbanisme que des exigences en matière de logement abordable s'ajoutent « progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles opportunités de densification résidentielle offertes par le Plan d'urbanisme » (p. 31). Chaque fois que le Plan d'urbanisme est modifié, la portée de cette modification est évaluée pour établir si l'ajout d'une zone de logement abordable doit en découler. Si c'est le cas, le Règlement pour une métropole mixte est modifié par décision du conseil municipal pour y inclure cette nouvelle zone.

Quelles modifications du Plan d'urbanisme donnent lieu à la création d'une zone de logement abordable?

Une modification du Plan d'urbanisme donne lieu à la création d'une zone de logement abordable lorsqu'elle correspond à l'une des situations décrites dans les trois balises suivantes :

Impact de la modification au Plan d'urbanisme	Exigence associée
Changement d'usage afin d'autoriser la composante résidentielle	Zone de logement abordable 2
Changement de hauteur ou de densité augmentant le potentiel constructible résidentiel de 20 % à 40 %	Zone de logement abordable 1
Changement de hauteur ou de densité augmentant le potentiel constructible résidentiel de plus de 40 %	Zone de logement abordable 2

Exemple

Le Plan d'urbanisme est modifié afin de permettre le développement résidentiel dans un ancien secteur industriel en faisant passer son affectation de « secteur d'emploi » à « secteur mixte ». Le Règlement pour une métropole mixte est modifié pour ajouter une zone de logement abordable 2 sur le territoire correspondant.

Le Plan d'urbanisme est modifié afin de hausser le potentiel constructible dans un secteur. Les anciens paramètres permettaient un taux d'implantation moyen (65 % du terrain) et une hauteur de trois étages. Trois étages sur 65 % d'un terrain correspondent à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 2. Les nouveaux paramètres permettent six étages et un COS de 3. La modification permet d'augmenter le potentiel constructible de 50 %. Le Règlement pour une métropole mixte est modifié pour ajouter une zone de logement abordable 2 sur le territoire correspondant.

Le tracé des zones de logement abordable correspond précisément à celui de la modification au Plan d'urbanisme répondant aux trois balises citées plus haut.

- Si un exercice de planification se traduit par plusieurs modifications au Plan d'urbanisme, seules celles qui répondent aux balises entraînent la création de zones de logement abordable.
- Le tracé ne tient pas compte des caractéristiques particulières d'un projet immobilier associé à la modification du Plan d'urbanisme.

Lorsqu'une modification du Plan d'urbanisme n'a pas comme résultat d'augmenter le potentiel constructible d'un lot, aucune zone de logement abordable n'est créée. C'est le cas notamment pour une modification de hauteur qui viserait seulement à moduler l'expression architecturale d'un projet, mais qui ne permettrait pas d'atteindre une densité plus élevée.

Exemple

Le Plan d'urbanisme est modifié afin de permettre des hauteurs plus importantes. Les anciens paramètres permettaient un taux d'implantation moyen (65 % du terrain) et une hauteur de six étages. Six étages sur 65 % d'un terrain correspondent à un COS de 4. Les nouveaux paramètres permettent 10 étages et un COS de 4. La modification permet d'augmenter les hauteurs permises, mais pas la superficie constructible. Le Règlement pour une métropole mixte n'est pas modifié.

La création de zones de logement abordable est balisée de manière à être aussi prévisible que possible.

Comment sont calculés les engagements en zones de logement abordable?

En zones de logement abordable, les engagements en logement abordable sont calculés en pourcentage de la superficie du volet privé. La superficie résidentielle des logements abordables doit donc correspondre à 10 % (zone 1) ou 20 % (zone 2) de celle du volet privé.

Lorsque les logements abordables sont réalisés dans un bâtiment distinct, leur superficie correspond à la superficie résidentielle du bâtiment. Quand ils sont intégrés à un bâtiment qui comprend aussi des logements conventionnels, leur superficie correspond à la superficie des logements plus une proportion de la superficie des espaces communs correspondant à la part du bâtiment qui est occupée par les logements abordables.

À la différence des logements sociaux, les logements abordables font partie du volet privé.

Exemple

Un projet dont le volet privé compte 25 000 m² doit comprendre 20 % de logements abordables. Ceux-ci sont réalisés sur le même emplacement : le volet privé intégrera donc 5 000 m² de logements abordables et 20 000 m² d'autres logements. Le projet doit également prévoir 20 % de logements sociaux. L'entente prévoiera donc la construction de 5 000 m² de logements sociaux. La superficie des logements sociaux n'est pas comprise dans les 25 000 m² de superficie privée.

Par contre, lorsque les logements abordables ne sont pas réalisés sur le même emplacement que le reste du volet privé, ils ne font pas partie de ce dernier.

Exemple

Un projet dont le volet privé compte 25 000 m² doit comprendre 20 % de logements abordables ou 22 % si ceux-ci sont réalisés sur un autre emplacement. Les logements abordables sont réalisés en cédant un immeuble de 5 500 m² sur un autre emplacement. Ces 5 500 m² ne sont pas comptabilisés dans le volet privé. Par conséquent, le calcul pour le logement social sera basé sur 25 000 m² de superficie privée et visera donc la construction de 5 000 m² de logements sociaux.

Comment peut-on réaliser les engagements en logement abordable?

Pour réaliser vos engagements en logement abordable, vous devez d'une part consentir un rabais de 10 %, par rapport à la valeur marchande, du loyer ou du prix de vente des unités concernées. La valeur marchande sera établie à vos frais par un évaluateur agréé mandaté par la Ville. Pour plus de détails sur ce processus, [contactez le Service de l'habitation](#).

D'autre part, les unités devront être réalisées dans le cadre d'un programme de logement abordable ou cédées à un organisme à but non lucratif (OBNL) en habitation.

Le Règlement pour une métropole mixte renvoie à divers programmes de logement abordable auxquels vous pouvez faire appel, notamment :

- Le Programme pour une métropole abordable de la Ville de Montréal;
- Les programmes de logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), soit le Fonds de co-investissement pour le logement et le Financement de la construction de logements locatifs.

Si vous choisissez plutôt de céder un immeuble à un OBNL, l'immeuble devra être identifié dans l'entente. Celle-ci devra prévoir la cession de l'immeuble à la Ville, avec la possibilité que la Ville transfère son offre d'achat à un OBNL. Il peut s'agir d'un immeuble neuf ou existant.

L'immeuble devra être cédé à 10 % sous sa valeur marchande.

Exemple

Un projet de 20 000 m² est réalisé dans une zone de logement abordable 2. Vingt pour cent (20 %) de ce projet, soit 4 000 m², sont donc constitués de logements abordables. Le volet privé comprend ainsi 16 000 m² de logements réguliers et 4 000 m² de logements abordables. Les engagements sont réalisés au moyen du Programme pour une métropole abordable. Un crédit de 10 % sur le prix de vente doit être accordé par le constructeur et les acheteurs doivent être accrédités dans ce programme.

Les engagements en logement abordable peuvent également être réalisés par le biais d'une contribution financière.

- En zone abordable 2, cette contribution équivaut à celle qui serait exigible pour le logement social.
- En zone abordable 1, cette contribution équivaut à la moitié de celle qui serait exigible pour le logement social.

Faut-il également réaliser des logements abordables familiaux?

Lorsqu'un projet se trouve en zone de logement abordable, les logements familiaux abordables doivent occuper un quart de la superficie des logements abordables réalisés dans le cadre :

- Du Programme pour une métropole abordable;
- De programmes de logements locatifs abordables.

Les logements abordables familiaux sont intégrés aux logements abordables, ils ne sont pas réalisés en plus de ceux-ci.

Il n'y a aucune exigence en matière de logements familiaux abordables lorsque les engagements sont réalisés par la cession de logements à un OBNL.

Les logements familiaux abordables combinent les caractéristiques des logements abordables et des logements familiaux (voir plus bas). Les exigences en matière de logements familiaux abordables s'ajoutent aux exigences de base du logement familial.

Peut-on réaliser des engagements en logements abordables hors de l'emplacement du projet?

Oui. Si votre projet est situé en tout ou en partie dans le secteur 1, les engagements peuvent être réalisés n'importe où dans ce secteur. Ils ne peuvent cependant être réalisés à l'extérieur de ce secteur.

Dans les autres secteurs, les engagements peuvent être réalisés dans un rayon de 2 km. Ce rayon est calculé à partir de la limite de l'emplacement, à vol d'oiseau, sans tenir compte des frontières des arrondissements ou des secteurs. Les exigences pour le logement abordable sont alors haussées à 22 % de la superficie du volet privé.

Comment sont calculés les engagements hors des zones de logement abordable?

En dehors des zones de logement abordable, l'exigence pour ce volet consiste en une contribution financière.

La contribution est calculée à un taux fixe, selon le secteur, par mètre carré de superficie résidentielle au-delà de 4 500 m², comme l'illustre le tableau ci-dessous. Elle peut être aisément estimée en utilisant l'outil de calcul en ligne.

Figure 4 : Contributions financières pour les projets situés hors des zones de logement abordable (valeurs pour 2021)

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Montant par m ² du projet privé	35,3 \$	29,2 \$	23,17 \$	20,9 \$	18,7 \$

Les sommes perçues sont destinées à la mise en œuvre de programmes municipaux de logement abordable, comme le Programme pour une métropole abordable.

Exemple

Un projet de 5 000 m² est construit dans le secteur 3, hors d'une zone de logement abordable. La contribution financière est calculée en soustrayant les premiers 4 500 m². On multiplie les 500 m² restants par le montant applicable dans le secteur 3, soit 23,17 \$. On obtient un montant de 11 585 \$.

Peut-on réaliser des logements abordables hors des zones de logement abordable?

Oui. Malgré que la réalisation de logements abordables ne soit pas exigée hors des zones de logement abordable, il peut arriver qu'un projet comprenne des engagements pour ce volet. Les engagements hors des zones de logement abordable doivent prévoir un crédit sur la valeur marchande et la réalisation des logements dans le cadre d'un programme de logement abordable admissible ou leur cession à un OBNL.

Par ailleurs, chaque point de pourcentage qu'occupe le logement abordable dans la superficie du projet réduit de 20 % la contribution financière exigible pour ce projet. Autrement dit, si le projet comporte 5 % de logements abordables, la contribution financière sera nulle.

Logement familial – Calcul des engagements

Qu'est-ce qu'un logement familial?

Dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte, un logement familial comporte cinq pièces, dont trois chambres, et une superficie brute d'au moins 86 m² dans les secteurs 1, 2 et 3, et d'au moins 96 m² dans les secteurs 4 et 5.

Contrairement aux logements familiaux abordables (voir la section précédente), les exigences de base pour le logement familial ne tiennent pas compte, par exemple, du prix de vente, du loyer ou du type de ménage qui occupera le logement.

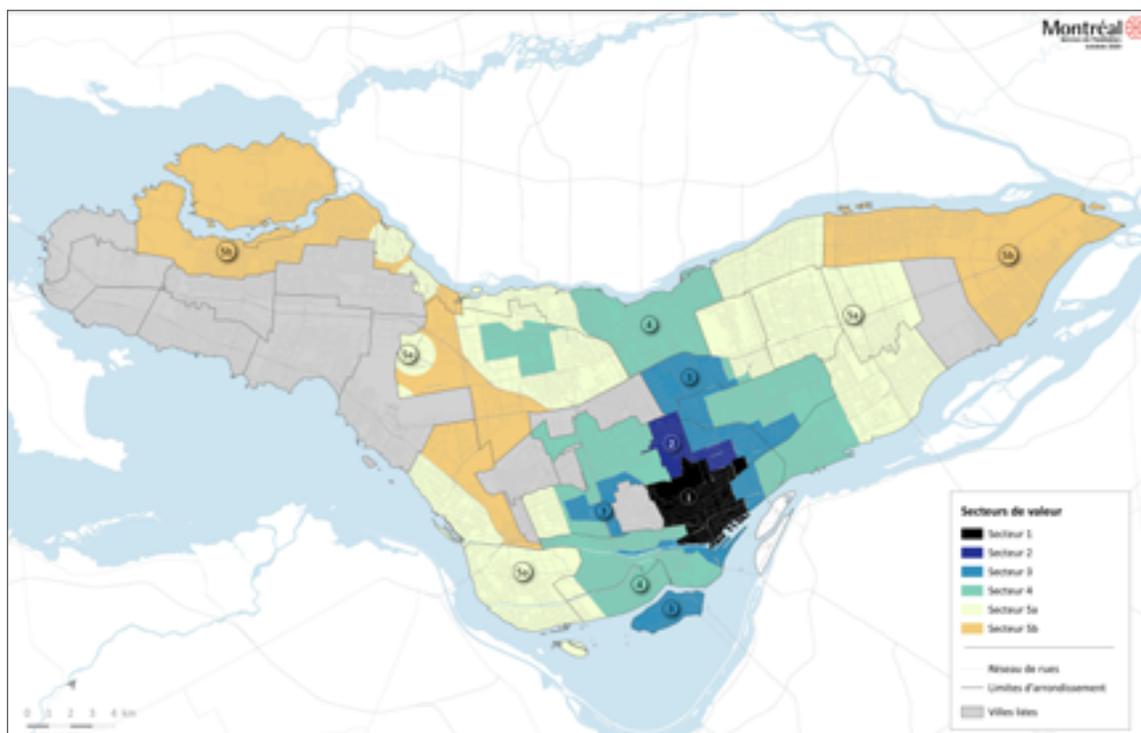
Quels projets sont assujettis aux exigences en matière de logement familial?

Tous les projets de 50 logements et plus sont assujettis aux exigences en matière de logement familial. Notons que le seuil d'application est déterminé par le nombre de logements, et non par la superficie, comme c'est le cas pour les autres volets du Règlement.

Par ailleurs, les résidences pour étudiants et les résidences pour personnes âgées sont exemptées des exigences en matière de logement familial.

Dans les extrémités de l'île de Montréal (secteurs 5b sur la carte qui suit), il n'y a aucune exigence de base pour le logement familial.

Figure 5 : Carte des secteurs de valeur et secteurs exempts du volet familial privé



Quels pourcentages de logement familial sont exigés?

Le pourcentage de logement familial exigé est de 10 %, sauf dans le secteur 1, où il est fixé à 5 %.

Les engagements en logement familial peuvent-ils être réalisés par une contribution financière?

Non. À la différence du logement social et abordable, les engagements en logement familial ne peuvent pas être réalisés par le biais d'une contribution financière.

Peut-on réaliser des engagements en logement familial hors de l'emplacement du projet?

Oui. Si votre projet est situé dans le secteur 1, les engagements peuvent être réalisés n'importe où dans le secteur 1. Ils ne peuvent cependant être réalisés à l'extérieur de ce secteur.

Dans les autres secteurs, les engagements peuvent être réalisés dans un rayon de 2 km. Ce rayon est calculé à partir de la limite de l'emplacement, à vol d'oiseau, sans tenir compte des frontières des arrondissements ou des secteurs. Les engagements doivent cependant être réalisés dans un projet où des logements familiaux privés sont exigés. On permet ainsi le regroupement des logements familiaux dans des projets dont le concept est axé sur les familles.

Ainsi, dans l'éventualité où un constructeur réaliserait plus de logements familiaux que le minimum exigé par le Règlement, ceux-ci peuvent être mis au crédit d'un autre constructeur.

Si vous souhaitez vous prévaloir de cette option, il vous faut indiquer, sur la fiche projet (voir le paragraphe suivant), les adresses des logements familiaux réalisés sur un autre emplacement. De plus, vous devez obtenir le consentement écrit du propriétaire du site où seront réalisés les logements familiaux. Les documents nécessaires sont disponibles sur montreal.ca.

Comment doit-on informer la Ville de la réalisation des logements familiaux?

À chaque demande de permis, vous devez indiquer sur votre fiche projet les adresses des logements familiaux qui seront réalisés dans le bâtiment correspondant.

Par la suite, il est possible que le Service de l'habitation vous contacte afin de valider la réalisation des logements familiaux. Comme le prévoit votre entente, vous devrez alors transmettre, dans un délai de trois ans suivant la délivrance du permis, une déclaration signée par un architecte qui confirme la réalisation des logements.

Si la déclaration n'est pas fournie ou qu'il s'avère que les logements n'ont pas été réalisés comme indiqué, des pénalités prévues à l'entente seront imposées.

Cas particuliers

Les projets pour lesquels une entente a déjà été conclue en vertu de la Stratégie d'inclusion sont-ils visés par le Règlement?

Non. Des ententes pouvaient être signées jusqu'au 31 mars 2021 en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels ou des politiques locales d'inclusion.

Comme les projets immobiliers se développent à long terme, au moment de l'entrée en vigueur du Règlement, les demandes de permis de construction n'avaient pas été déposées pour certains projets liés à des ententes d'inclusion. Pour ces projets, l'entente conclue conformément à la Stratégie continue de s'appliquer. Ils sont donc exemptés de l'application du Règlement.

Pour qu'une entente soit reconnue et qu'elle permette d'exempter un projet de l'application du Règlement pour une métropole mixte, elle doit être conforme à l'une de ces deux situations :

- Le Règlement prévoit une exemption large pour tout projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement en logement social pris avant le 17 juin 2019, dans la mesure où celui-ci vise la cession d'un terrain vacant ou d'un projet social et communautaire clés en main, ou encore le versement d'une contribution financière à la Ville de Montréal, qu'il est pris sous forme écrite en faveur de la Ville de Montréal et qu'il est réalisé ou protégé par les garanties adéquates;
- Pour qu'ils soient exemptés des exigences du Règlement, les engagements pris après le 17 juin 2019 doivent, en plus des conditions énumérées plus haut, respecter les modalités de calcul prévues au Règlement et faire l'objet d'une acceptation écrite de la direction du Service de l'habitation ou d'un conseil d'arrondissement. Les conditions précises sont énoncées à l'article 34 du Règlement.

Dans tous les cas, seules les demandes de permis pour les phases d'un projet résidentiel faisant déjà l'objet d'un engagement en vertu de la Stratégie d'inclusion sont exemptées des exigences du Règlement. Ainsi, si d'autres phases s'ajoutent au projet par la suite, elles y seront assujetties.

Quels sont les autres projets totalement exemptés de l'application du Règlement?

Certains projets sont exemptés de l'application du Règlement pour une métropole mixte :

- Les projets de logement social;
- Les résidences pour étudiants qui appartiennent à une institution d'enseignement (université, cégep), à un OBNL ou à une coopérative. En revanche, un projet résidentiel conventionnel développé par une université ne serait pas exempté;
- Les projets déjà assujettis à des exigences en matière d'habitation dans le cadre de la vente d'un immeuble municipal (par exemple, un projet de transformation d'une cour de voirie pour lequel la Ville a déjà prévu des exigences en matière de logement social, abordable et familial à même l'acte de vente);
- Les projets qui sont à 80 % ou plus réalisés dans le cadre d'un programme de logement abordable :
 - Cette exemption s'applique notamment à l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL. L'exemption ne tient pas compte de la répartition des logements abordables dans le projet, dans la mesure où 80 % des logements se trouvent dans des bâtiments financés par le programme. Cela ne signifie donc pas que 80 % des logements doivent avoir un loyer réduit, puisque la réduction des loyers peut être concentrée sur certains logements. L'entente avec la SCHL doit cependant assurer un contrôle de l'abordabilité pour au moins 20 ans;
 - Un projet dont 80 % des logements se trouveraient dans un bâtiment financé par le Fonds de co-investissement ou par l'Initiative de création rapide de logements de la SCHL bénéficie de la même exemption.

Exemple

Un projet comprend deux bâtiments de 50 logements et un bâtiment de 20 logements. Les deux bâtiments de 50 logements sont réalisés dans le cadre du programme Financement de la construction de logements locatifs et l'entente avec la SCHL prévoit un contrôle de l'abordabilité pendant 20 ans. Comme ces deux bâtiments représentent au moins 80 % des logements du projet, celui-ci est entièrement exempté des exigences du Règlement.

Peut-on combiner réalisation de logements et contribution financière?

Oui. Il peut arriver que vous remplissiez vos engagements en logement social ou abordable en cédant un immeuble, mais que cet immeuble ne soit pas suffisant pour couvrir l'ensemble des engagements. Dans un tel cas, une contribution financière complémentaire est calculée.

Aux fins de ce calcul, la cession de l'immeuble couvre les engagements pour les premiers mètres carrés du volet privé et la contribution financière couvre les engagements pour les derniers mètres carrés, soit ceux pour lesquels la contribution est la plus élevée.

La contribution financière complémentaire peut donc être calculée ainsi :

Contribution financière exigible si la contribution couvrait 100 % des engagements	–	Contribution financière exigible pour un projet dont la superficie équivaut à la portion du projet couverte par la cession d'immeuble	=	Contribution financière complémentaire
--	---	---	---	--

Ce mode de calcul est le même pour le logement social et le logement abordable.

Exemple

Pour un projet résidentiel totalisant 20 000 m² dans le secteur 3, un lot permettant de réaliser un projet social et communautaire de 2 700 m² est cédé. Ce lot, correspondant à 13,5 % de la superficie du volet privé, est insuffisant. Il doit donc s'accompagner d'une contribution financière calculée de la manière suivante :

- La contribution exigible pour 20 000 m² dans le secteur 3 s'élève à 1 206 050 \$;
- On déduit de ce montant la contribution qui est couverte par la cession d'immeuble. L'immeuble cédé (2 700 m²) représente 20 % de 13 500 m². La contribution financière pour 13 500 m² dans le secteur 3 est de 712 050 \$;
- La contribution financière complémentaire s'élève donc à 494 000 \$ (1 206 050 \$ - 712 050 \$ = 494 000 \$).

Puis-je réduire les exigences dans un volet en contribuant davantage à un autre?

Oui. Si une entente prévoit une contribution supplémentaire au logement social ou au logement abordable, cet effort est reconnu en réduisant d'autres exigences en contrepartie. Le Règlement prévoit différents calculs de conversion afin de tenir compte des particularités de chacune des exigences.

Lorsque des engagements en logement social sont réalisés en plus :

- Chaque mètre carré de logement social réalisé en plus permet de réduire d'un mètre carré la superficie de logement abordable à réaliser en zone de logement abordable;
- Pour un projet situé hors d'une zone de logement abordable, chaque point de pourcentage excédentaire de logement social permet de soustraire 20 % de la contribution financière exigée pour le logement abordable (comme lorsque des logements abordables sont réalisés hors d'une zone de logement abordable);
- Plutôt que de réduire les exigences en matière de logement abordable, il est également possible de réduire les exigences pour le logement familial de deux points de pourcentage pour chaque point de logement social réalisé en plus.

Lorsque des engagements en logement abordable sont réalisés en plus, pour chaque point de pourcentage excédentaire, il est possible de réduire de deux points les exigences en matière de logement familial.

Il n'est cependant pas possible de réduire les exigences en matière de logement social en réalisant plus de logements abordables ou familiaux, ni de réduire les exigences en matière de logement abordable en réalisant plus de logements familiaux.

Comment sont calculés les engagements lorsqu'un projet chevauche deux secteurs ou zones?

Lorsqu'un projet se trouve à cheval sur deux secteurs de valeur ou encore sur deux zones de logement abordable, le Règlement prévoit des règles de calcul précises.

Dans le cas où un projet se trouve à cheval sur deux secteurs, les engagements sont entièrement calculés sur la base du secteur qui a préséance sur l'autre. Règle générale, c'est le secteur le plus près du centre-ville qui a préséance. Le secteur 1 l'emporte donc sur le 2, le 2 sur le 3, et ainsi de suite. Cette logique s'applique aussi pour le calcul de la contrepartie versée lors de la cession d'un immeuble pour le logement social : si l'immeuble cédé est à cheval sur deux secteurs, le montant du secteur le plus central prévaut.

Exception à cette règle, dans le cas du calcul des contributions financières pour le logement abordable hors zone, c'est le secteur le moins central qui a préséance.

Exemple

Un projet de 120 logements totalisant 10 000 m² est construit hors zone de logement abordable, à cheval sur les secteurs 1 et 2. En plus de la réalisation de logements familiaux, les engagements prennent la forme de contributions financières pour les volets social et abordable.

- *Pour le volet social, la contribution est calculée sur la base du secteur 1, qui a préséance. Elle s'élève donc à 700 450 \$.*
- *Pour le volet abordable, la contribution est calculée sur la base du secteur 2, qui a préséance. Elle s'élève donc à 160 600 \$.*
- *Pour le volet familial, les engagements sont calculés sur la base du secteur 1, qui a préséance. Ils prévoient donc 5 % de logements familiaux, soit six logements familiaux.*

Dans le cas où un projet se trouve partiellement dans une zone de logement abordable, les engagements sont calculés sur la base de la proportion de la superficie résidentielle située dans la zone. Pour cela, on doit calculer à combien s'élèveraient les engagements si la totalité du projet était dans la zone (ou dans chacune des zones le cas échéant) et hors de la zone.

Ensuite, on ajuste ces engagements en tenant compte de la proportion du projet située dans chaque zone et on additionne les résultats.

Exemple

Un projet de 20 000 m² est construit dans le secteur 3. Les trois quarts du projet se trouvent sur une zone de logement abordable 2, le reste étant hors zone. Les engagements sont donc calculés de cette manière :

- *Si tout le projet était réalisé en zone abordable 2, les engagements s'élèveraient à 4 000 m². Les trois quarts de 4 000 m² correspondent à 3 000 m²;*
- *Si tout le projet était réalisé hors zone en secteur 3, la contribution financière s'élèverait à 359 135 \$. Le quart de 359 135 \$ correspond à 89 783,75 \$;*
- *Pour ce projet, les engagements en logement abordable comprendront donc 3 000 m² de superficie abordable et une contribution financière de 89 783,75 \$.*

Outils et application

Comment sont versées les contributions financières pour un projet en plusieurs phases?

Une contribution est versée avant chacune des phases du projet. Cette contribution est proportionnelle au rapport entre la superficie résidentielle de la phase et celle de l'ensemble du projet, telle que calculée avec une règle de trois.

Exemple

Un projet de 2 000 m² est réalisé dans le secteur 3. Les engagements pour ce projet prévoient une contribution financière totalisant 65 550 \$. Le projet est réalisé en deux phases de 1000 m². Une contribution de 32 775 \$ doit être versée avant la délivrance du permis pour chacune de ces phases.

Le Règlement prévoit-il l'indexation des montants?

Tous les montants de contribution financière et de contrepartie prévus dans le Règlement sont indexés de 5 % par année.

Lorsqu'une entente est conclue, elle doit respecter les paramètres du Règlement en vigueur au moment de sa signature. Par la suite, les montants qui sont inscrits dans l'entente sont établis pour toute la durée de celle-ci et ne changent pas en fonction de l'indexation ou de toute autre modification apportée au Règlement.

À qui dois-je m'adresser pour l'application du Règlement?

Les arrondissements sont la porte d'entrée pour l'application du Règlement pour une métropole mixte.

Si vous souhaitez explorer la possibilité de céder un immeuble ou de réaliser des logements sociaux ou abordables, vous pouvez également contacter le [Service de l'habitation](#).

Qui signe l'entente au nom de la Ville?

C'est le contenu de l'entente qui détermine la personne responsable de la signature. Les ententes qui prévoient seulement des contributions financières comme engagements en logement social et abordable peuvent être conclues en arrondissement.

Dès qu'une entente prévoit la réalisation de logements sociaux ou abordables, elle doit être conclue par le Service de l'habitation.

Qui signe au nom du constructeur?

L'entente doit être signée par tous les propriétaires de l'emplacement. La procédure varie cependant selon qu'il s'agit de personnes physiques ou morales :

- Si le propriétaire est une personne physique, celle-ci signe l'entente;
- Si plusieurs personnes physiques sont propriétaires, chaque personne signe l'entente;
- Si une personne morale est propriétaire, une résolution de son conseil d'administration doit désigner une personne physique qui signera pour elle;
- Si plusieurs personnes morales sont propriétaires, chaque personne morale peut désigner par résolution une personne physique différente ou la même personne physique qui signera pour l'ensemble des propriétaires.

Est-il possible de signer l'entente par procuration?

La signature par procuration peut se faire seulement dans des circonstances exceptionnelles, où il est impossible pour une personne physique de signer elle-même. Les signatures par procuration doivent être analysées cas par cas.

Montréal 

montreal.ca