

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
20-041

RÈGLEMENT VISANT À AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL

Vu les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du 25 janvier 2021, le conseil municipal décrète :

SECTION I
DÉFINITIONS

1. Aux fins de l'application du présent règlement, les mots et les expressions ci-après mentionnés ont la signification suivante :

« chambre à coucher » : un espace fermé doté d'une fenêtre constituant une pièce d'un logement et ne devant pas faire partie d'une pièce combinée au sens du Code de construction du Québec (RLRQ, chapitre B-1.1, r. 2), sauf s'il s'agit d'une autre chambre, auquel cas cette pièce combinée sera considérée comme constituant une seule et même chambre à coucher;

« directeur » : le directeur du Service de l'habitation de la Ville de Montréal ou son représentant autorisé;

« emplacement » : un ensemble formé d'un ou de plusieurs lots qui répond à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- 1° a fait l'objet d'une même résolution d'un conseil d'arrondissement visant à autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un même règlement visant à autoriser un projet en vertu du paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);
- 2° est composé de lots qui sont contigus ou qui le seraient s'ils n'étaient pas séparés par une voie de circulation, incluant une ruelle, et qui appartiennent, en tout ou en partie, à un même propriétaire ou à une personne liée à ce propriétaire ou sont acquis par ces personnes à l'intérieur d'une période de 2 ans à partir de la conclusion de l'entente exigée à l'article 4 du présent règlement;

« immeuble » : un lot ou un ensemble de lots;

« logement » : pièce ou suite de pièces servant ou destinée à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et comportant des appareils sanitaires et des espaces où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir.

Aux fins de la présente définition, sont considérées comme un logement une résidence pour étudiants, une résidence pour personnes âgées et une maison de chambres;

« logement abordable » : logement dont le prix ou le loyer est conforme à l'article 19 du présent règlement;

« logement familial » : logement de trois chambres et plus, d'une superficie minimale de 96 m² pour un logement situé dans les secteurs 4 et 5 délimités à l'annexe A, et de 86 m², dans les secteurs 1, 2 et 3 délimités à cette annexe, ces mesures étant prises à partir de la face externe des murs extérieurs;

« logement familial abordable » : logement familial dont le prix est conforme à l'article 19 du présent règlement;

« logement social » : logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme municipal ou provincial de subvention à la réalisation de logement social, coopératif et communautaire mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, chapitre S-8);

« maison de chambres » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher comportant chacune au plus deux des trois équipements suivants : une toilette, une baignoire ou une douche, une cuisinette;

« personne liée » : aux fins de la définition du mot emplacement, est une personne liée à un propriétaire :

- 1° lorsque celui-ci est une personne morale, tout administrateur, dirigeant, ou actionnaire détenant directement ou indirectement des actions de son capital-actions qui lui confèrent au moins 10 % des droits de vote pouvant être exercés en toutes circonstances rattachés aux actions de cette personne morale ou toute personne morale ayant en commun au moins un dirigeant, administrateur ou actionnaire détenant directement ou indirectement des actions de son capital-actions qui lui confèrent au moins 10 % des droits de vote pouvant être exercés en toutes circonstances rattachés aux actions de cette personne morale;
- 2° lorsque celui-ci est une société en nom collectif, en commandite ou en participation, un de ses associés, et, le cas échéant, un de ses autres dirigeants et, lorsque l'associé ou le dirigeant est une personne morale, les personnes décrites au paragraphe 1°;

3° lorsque celui-ci est un promoteur au sens de l'article 1093 du Code civil du Québec, le syndicat de copropriété constitué par la publication de la déclaration de copropriété;

« phase » : toute étape de travaux visant la réalisation d'un projet résidentiel et nécessitant un permis de construction distinct au cours de laquelle seule une partie des logements prévus sur l'emplacement du projet résidentiel sont réalisés;

« projet résidentiel » : tout projet assujéti à un permis de construction pour la construction de logements ou pour la transformation d'un bâtiment ayant pour effet l'ajout de logement sur un même emplacement;

« résidence pour étudiants » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher ou des logements destinés à des étudiants et des services principalement reliés à la vie académique ou à la vie sociale;

« résidence pour personnes âgées » : bâtiment d'habitation collective où sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres à coucher ou des logements destinés à des personnes âgées et des services principalement reliés à la sécurité, à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale;

« superficie résidentielle » : somme de la superficie de plancher mesurée à partir de la face externe des murs extérieurs de chacun des planchers du projet résidentiel, incluant toutes les aires communes, mezzanines, escaliers, ascenseurs et lobby. Sont exclues du calcul de la superficie résidentielle, la superficie des espaces commerciaux, des stationnements intérieurs et des planchers en sous-sol, à l'exception des logements ou parties de logements.

Aux fins de la présente définition, dans le cas d'un bâtiment jumelé ou contigu, la ligne de propriété fait office de mur extérieur;

« volet privé » : partie d'un projet résidentiel qui est composée des logements autres que les logements sociaux.

SECTION II

APPLICATION

2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout projet résidentiel à l'exception d'un projet :

1° visant la réalisation d'une résidence pour étudiants qui appartient à une université, un CÉGEP, un organisme à but non lucratif ou une coopérative;

2° visant exclusivement la réalisation de logements sociaux tel que définis au présent règlement;

3° dont 80 % des logements sont réalisés dans le cadre d'un programme décrit à l'article 18 du présent règlement;

- 4° visant exclusivement la réalisation de logements locatifs et bénéficiant d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal, exigeant que le loyer d'au moins 30 % des logements soit maintenu à un montant équivalant à moins de 80 % du loyer médian du marché sur une période d'au moins 20 ans;
- 5° réalisé sur un immeuble faisant l'objet d'une entente conclue avec la Ville dans le cadre de la vente d'un immeuble municipal et qui comprend des engagements visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable ou familial.

3. Outre les exceptions prévues à l'article 2, ne s'appliquent pas aux résidences pour étudiants et aux résidences pour personnes âgées :

- 1° les exigences relatives au logement familial abordable de la section IV;
- 2° les exigences de la section V.

4. Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel de plus de 450 m² sans :

- 1° qu'une entente entre le propriétaire de l'emplacement et la Ville conforme au présent règlement n'ait été conclue en vue d'améliorer l'offre de logement social, abordable et familial;
- 2° que les garanties, incluant toute servitude, et les contributions financières prévues à cette entente n'aient été obtenues par la Ville.

5. Lorsqu'un projet résidentiel est réalisé en plusieurs phases nécessitant chacune un permis de construction, l'entente prévue à l'article 4 doit être conclue pour l'ensemble des phases du projet résidentiel préalablement à l'émission du premier permis de construction pour ce projet résidentiel.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet résidentiel.

6. Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet résidentiel visé au présent règlement ayant fait l'objet d'une entente mais dont la superficie résidentielle, le nombre de logements ou l'emplacement est modifié d'une manière qui n'a pas été prévue dans cette dernière.

Dans ce cas, l'entente doit être modifiée de façon à tenir compte, sous réserve du troisième alinéa, des engagements requis en vertu du présent règlement en fonction des changements apportés au projet résidentiel ou à l'emplacement.

Aucune contribution financière déjà versée ne peut être remboursée et aucun immeuble déjà cédé ne peut être rétrocédé au propriétaire advenant une modification de l'entente.

7. La conclusion et la signature de toute entente en vertu du présent règlement relèvent du directeur, sous réserve d'une entente en vertu de laquelle la Ville s'engage à acquérir un immeuble moyennant la contrepartie prévue à l'article 15, auquel cas l'entente doit être approuvée par l'instance compétente avant d'être signée.

Toute entente conclue en vertu du présent règlement doit être signée par chaque propriétaire de l'emplacement.

8. Les montants prévus aux articles 15, 16 et 22 sont indexés de 5 % annuellement, au premier janvier de chaque année suivant celle de la prise d'effet du règlement.

Malgré le premier alinéa, une fois ces montants convenus dans une entente, ceux-ci ne sont pas indexés.

SECTION III

EXIGENCES EN VUE D'AMÉLIORER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

9. En plus de toute exigence prévue aux sections IV et V, pour tout projet résidentiel dont la superficie résidentielle est de plus de 450 m², l'entente doit prévoir l'un ou l'autre des engagements suivants :

1° la cession d'un immeuble en faveur de la Ville;

2° une contribution financière en faveur de la Ville d'un montant calculé conformément à l'article 16;

3° une combinaison des exigences des paragraphes 1° et 2° conformément à l'article 17.

SOUS-SECTION 1

CESSION D'UN IMMEUBLE EN FAVEUR DE LA VILLE

10. Aux fins du paragraphe 1° de l'article 9, les immeubles suivants peuvent être cédés en faveur de la Ville s'ils sont conformes aux caractéristiques prévues à la présente sous-section :

1° un immeuble exempt de construction;

2° un immeuble comprenant des logements sociaux.

11. L'immeuble cédé en vertu de l'article 10 doit être situé à une distance de moins de 2 km du projet résidentiel, calculée à partir d'une des limites de l'emplacement.

Malgré le premier alinéa, si le projet résidentiel est situé en tout ou en partie à l'intérieur du secteur 1 délimité à l'annexe A, l'immeuble cédé doit être situé dans ce secteur.

12. L'immeuble pouvant être cédé en vertu de l'article 10 doit permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 20 % de la superficie résidentielle du volet privé.

Ce pourcentage minimal est porté à 22 % lorsque le projet est situé entièrement à l'extérieur du secteur 1 et que l'immeuble cédé ne fait pas partie de l'emplacement du projet résidentiel.

Aux fins du présent article, l'entente doit établir la superficie résidentielle estimée de l'immeuble visé à l'article 10 sur la base des règles d'urbanisme applicables à cet immeuble au moment de la conclusion de l'entente, en tenant compte notamment de la présence de toute contrainte légale, telle une servitude, et de toute contrainte physique pouvant affecter l'implantation, la construction ou l'exploitation d'un bâtiment.

13. Malgré le troisième alinéa de l'article 12, la superficie résidentielle estimée de l'immeuble visé au paragraphe 2° de l'article 10 ne tient pas compte de la construction faite aux fins de logement social sur celui-ci.

14. L'immeuble visé au paragraphe 1° de l'article 10 doit :

- 1° être exempt de tout équipement, de toute fondation ou de toute autre structure hors sol ou souterraine;
- 2° respecter les normes environnementales en vigueur pour un usage résidentiel;
- 3° être remblayé avec des sols nivelés et compactés.

15. Lorsque l'entente prévoit la cession d'un immeuble visé à l'article 10, elle doit prévoir le versement, au moment de la cession, d'une contrepartie financière pour l'immeuble correspondant au montant établi dans le tableau ci-dessous par m² de superficie résidentielle estimée de la construction pouvant être réalisé sur cet immeuble, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe A où il se situe :

Montant par m ² de superficie résidentielle estimée par secteur de valeur défini à l'annexe A :				
Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
552 \$	463 \$	383 \$	287 \$	213 \$

Aux fins du présent article, si l'immeuble cédé fait partie de plus d'un secteur de valeur défini à l'annexe A, la compensation est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

SOUS-SECTION 2

CALCUL DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE

16. Aux fins du paragraphe 2° de l'article 9, lorsque l'entente prévoit une contribution financière, celle-ci doit être calculée en multipliant la superficie résidentielle du volet privé par les montants indiqués dans le tableau ci-dessous pour chaque palier de superficie résidentielle, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe A où est situé le projet résidentiel :

Paliers de superficie résidentielle	Montant par secteur de valeur pour le calcul de la contribution financière				
	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 \$
> 22 500 m ² et plus	118 \$	99 \$	82 \$	61 \$	46 \$

Aux fins du premier alinéa, si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un secteur de valeur, la contribution financière est calculée selon le secteur de valeur dont le montant est le plus élevé.

17. Malgré l'article 12, l'entente peut prévoir la cession d'un immeuble visé à l'article 10 dont la superficie résidentielle estimée n'atteint pas les pourcentages minimaux prévus à cet article, dans la mesure où une contribution financière complémentaire est versée pour couvrir la superficie résidentielle du volet privé qui n'est pas compensée par la cession.

La contribution financière complémentaire est alors calculée sur la base de l'écart entre la superficie résidentielle du volet privé et la superficie résidentielle du volet privé déjà compensée par l'engagement pris en vertu de l'article 10. Cet écart est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Superficie résidentielle du volet privé} - (\text{Superficie résidentielle cédée} \div \text{pourcentage minimal exigé en vertu de l'article 12}) = \text{écart de superficie résidentielle.}$$

L'écart de superficie résidentielle calculé selon le deuxième alinéa doit ensuite être multiplié par le montant correspondant à tout palier du tableau qui aurait été applicable si la portion des engagements réalisés par la cession d'un immeuble l'avait été par une contribution financière.

SECTION IV

EXIGENCES RELATIVES AU LOGEMENT ABORDABLE

SOUS-SECTION 1

PROJET RÉSIDENTIEL SITUÉ EN ZONE DE LOGEMENT ABORDABLE DÉLIMITÉE À L'ANNEXE B

18. En plus de toute exigence prévue aux sections III et V, pour tout projet résidentiel situé à l'intérieur d'une zone de logement abordable délimitée à l'annexe B, l'entente doit prévoir l'un ou une combinaison des engagements suivants :

- 1° la construction de logements abordables au sens de l'article 19, dans la mesure où :
 - a) la superficie résidentielle de ces logements abordables équivaut à au moins 10 % de la superficie résidentielle du volet privé du projet s'il est situé en zone abordable 1 et à au moins 20 % s'il est situé en zone abordable 2;
 - b) au moins 25 % de la superficie résidentielle de logement abordable construite en vertu du paragraphe a) doit être réalisé en logement familial abordable;
 - c) les logements abordables sont réalisés dans le cadre d'un programme d'un gouvernement, de la Ville, d'un de leur mandataire ou de la Société d'habitation et de développement de Montréal qui vise l'un ou l'autre des objectifs suivants :
 - i) réduire à moins de 5 % du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds;
 - ii) le maintien du caractère abordable du prix de vente et de revente des logements sur une période d'au moins 30 ans;
 - iii) lorsqu'il s'agit de 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;
- 2° la cession en faveur de la Ville d'un immeuble comportant exclusivement des logements locatifs et dont la superficie résidentielle équivaut à au moins 10 % de la superficie totale du volet privé du projet s'il est situé en zone abordable 1 et à 20 % s'il est situé en zone abordable 2, en échange du versement, au moment de la cession, d'une contrepartie financière pour l'immeuble équivalant à 90 % de sa valeur marchande telle qu'évaluée avant la cession par un évaluateur agréé mandaté par la Ville;
- 3° une contribution financière calculée selon les mêmes modalités que celles de l'article 16, sauf lorsque le projet est situé en zone abordable 1, auquel cas les montants de l'article 16 sont réduits de 50 %.

Les engagements prévus aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa peuvent être réalisés sur l'emplacement du projet résidentiel ou dans un rayon de 2 km des limites de celui-ci, sauf si le projet résidentiel est situé en tout ou en partie à l'intérieur du secteur 1 délimité à l'annexe A, auquel cas les engagements doivent être réalisés dans ce secteur.

Lorsque le projet résidentiel est entièrement situé à l'extérieur du secteur 1 et que les engagements prévus aux paragraphes 1° et 2° du premier alinéa ne sont pas entièrement réalisés sur l'emplacement du projet résidentiel ou sur un lot contigu à celui-ci, les pourcentages prévus à ces paragraphes doivent être majorés de 2 %.

19. Aux fins de l'article 18, est abordable le prix de vente ou le loyer ne dépassant pas 90 % de la valeur marchande d'un logement abordable ou d'un immeuble cédé à des fins de logement abordable.

La valeur marchande doit être établie avant la cession ou la location, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville et ce, aux frais du propriétaire.

20. Malgré l'article 18, l'entente peut prévoir la construction ou la cession de logements abordables dont la superficie résidentielle n'atteint pas les pourcentages minimaux prévus à cet article, dans la mesure où est versée une contribution financière complémentaire calculée selon les modalités de l'article 17 avec les adaptations nécessaires.

Lorsque le projet résidentiel est situé en zone abordable 1, la contribution financière complémentaire calculée selon les modalités de l'article 17 doit être réduite de moitié.

21. Lorsque le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement qui chevauche les deux zones abordables délimitées à l'annexe B, les exigences sont calculées en fonction de la proportion du volet privé située dans chaque zone selon la formule suivante :

(Exigences applicables aux projets en zone abordable 1 en vertu de l'article 18 calculées sur la superficie résidentielle du volet privé) X pourcentage de la superficie résidentielle du volet privé situé en zone abordable 1

+

(Exigences applicables aux projets en zone abordable 2 en vertu de l'article 18 calculées sur la superficie résidentielle du volet privé) X pourcentage de la superficie résidentielle du volet privé situé en zone abordable 2.

SOUS-SECTION 2

PROJET RÉSIDENTIEL HORS ZONE DE LOGEMENT ABORDABLE DE L'ANNEXE B

22. En plus de toute exigence prévue aux sections III et V, pour tout projet résidentiel situé hors d'une zone de logement abordable délimitée à l'annexe B, l'entente doit prévoir une contribution financière calculée en multipliant la superficie résidentielle du volet privé au-delà des 4 500 premiers mètres carrés par le montant indiqué dans le tableau ci-dessous, selon les secteurs de valeur définis à l'annexe A, en appliquant, lorsqu'un emplacement chevauche plusieurs secteurs de valeur, celui dont la valeur est la moins élevée.

Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
35,30 \$	29,20 \$	23,17 \$	20,90 \$	18,70 \$

Le montant de la contribution financière visée au premier alinéa est réduit de 20 % pour chaque 1 % de logement abordable construit ou cédé conformément aux conditions de l'article 18.

Le montant de la contribution financière est arrondi à l'unité la plus près; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5.

23. Lorsque le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement situé en partie dans une zone abordable délimitée à l'annexe B et en partie hors de ces zones, les exigences sont calculées en fonction de la proportion du volet privé située dans chaque zone selon la formule suivante :

(Exigences applicables aux projets en zone abordable 1 en vertu de l'article 18 calculées sur la superficie résidentielle du volet privé) X pourcentage de la superficie résidentielle du volet privé située en zone abordable 1

+

(Exigences applicables aux projets en zone abordable 2 en vertu de l'article 18 calculées sur la superficie résidentielle du volet privé) X pourcentage de la superficie résidentielle du volet privé située en zone abordable 2

+

(Exigences applicables en vertu de l'article 22 calculées sur la superficie résidentielle du volet privé) X pourcentage de la superficie résidentielle du volet privé située hors d'une zone abordable délimitée à l'annexe B.

SECTION V

EXIGENCES RELATIVES AU LOGEMENT FAMILIAL

24. En plus de toute exigence prévue aux sections III et IV, pour tous les projets résidentiels dont le volet privé comprend au moins 50 logements et qui n'est pas, en tout ou en partie, réalisé à l'intérieur des secteurs identifiés à l'annexe C, l'entente doit prévoir :

- 1° si le projet est situé dans le secteur 1 délimité à l'annexe A, la construction d'au moins 5 % de logements familiaux;

- 2° si le projet est situé ailleurs que dans le secteur 1 délimité à l'annexe A, la construction d'au moins 10 % de logements familiaux.

25. Aux fins de la présente section :

- 1° le nombre de logements familiaux est calculé sur la base du nombre de logements dans le volet privé du projet;
- 2° les engagements peuvent être réalisés sur l'emplacement du projet résidentiel ou dans un autre projet résidentiel visé par la présente sous-section et situé dans un rayon de 2 km des limites de celui-ci, sauf si le projet résidentiel est situé en tout ou en partie à l'intérieur du secteur 1 délimité à l'annexe A, auquel cas les engagements doivent être réalisés dans ce secteur;
- 3° le nombre de logements exigé est arrondi à l'unité la plus près; cette unité étant la supérieure dans le cas où la première décimale est d'au moins 5;
- 4° si le projet résidentiel est réalisé sur un emplacement faisant partie de plus d'un secteur identifié à l'annexe A, les exigences du secteur dont le chiffre est le plus élevé à cette annexe s'appliquent;
- 5° ne sont pas comptabilisés les logements familiaux réalisés comme logements abordables à la section IV.

SECTION VI

AUTRES RÉPARTITIONS DES EXIGENCES

26. Si la superficie résidentielle de l'immeuble cédé à la Ville conformément à l'article 10 excède les seuils minimaux prévus à l'article 12, l'excédent réalisé en logement social peut permettre de réduire les exigences en matière de logement abordable et familial prévues aux sections IV et V selon les équivalences suivantes :

- 1° pour un projet situé en zone abordable de l'annexe B, chaque mètre carré excédentaire peut :
 - a) permettre de soustraire un mètre carré de logement abordable exigé en vertu du paragraphe 1° ou 2° de l'article 18;
 - b) être considéré comme de la superficie construite ou cédée aux fins du calcul de la contribution financière complémentaire prévue à l'article 20;
- 2° pour un projet situé hors zone abordable de l'annexe B, chaque pourcentage excédentaire permet de soustraire 20 % de la contribution financière exigée en vertu de l'article 22;

- 3° pour un projet visé par l'article 24, chaque pourcentage excédentaire permet de soustraire 2 % du pourcentage de logement familial exigé en vertu de l'article 24.

27. Si la superficie de logement abordable du projet résidentiel visé par des engagements pris conformément à l'article 18 représente un pourcentage excédant le pourcentage minimal prévu à cet article, chaque point de pourcentage excédentaire permet de soustraire 2 % des pourcentages en logement familial prévus à l'article 24.

SECTION VII

CONTENU DE L'ENTENTE

28. Aux fins de la conclusion de l'entente, le propriétaire doit fournir au directeur :

- 1° l'identification des lots faisant partie de l'emplacement, la superficie résidentielle estimée et le nombre de logements prévu dans son volet privé;
- 2° l'identification du ou des propriétaires de chaque lot faisant partie de l'emplacement.

Le directeur peut exiger tout document nécessaire afin de vérifier l'information transmise par le propriétaire et tout renseignement requis aux fins de la conclusion l'entente et de l'obtention des garanties qui y sont prévues.

29. L'entente doit minimalement comporter :

- 1° l'information transmise en vertu de l'article 28;
- 2° les engagements pris par le propriétaire conformément au présent règlement;
- 3° les modalités de toute garantie requise pour s'assurer que les engagements prévus à l'entente soient réalisés. Dans le cas d'une lettre de garantie bancaire ou d'une hypothèque en faveur de la Ville, le montant de celle-ci ne peut excéder celui qui aurait été versé si l'engagement avait fait l'objet d'une contribution financière.

SECTION VIII

AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

30. Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) est modifié par :

- 1° l'ajout, à l'article 38, du paragraphe suivant :
 - « 7° dans le cas où la demande de permis vise un projet résidentiel ou une phase de projet résidentiel assujetti au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial (20-041), la demande de permis est accompagnée d'une copie de l'entente conclue en vertu de ce règlement et les travaux visés par la demande de permis y sont conformes. »;

2° l'ajout, à l'article 45, du paragraphe suivant :

« 4° lorsque l'entente conclue en vertu du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement abordable, social et familial (20-041) a été conclue sur la base de fausses représentations ou d'informations erronées. ».

31. Le Règlement sur le programme de subventions relatif à la réhabilitation des terrains contaminés (19-022) est modifié par le remplacement du sous-paragraphe b) du paragraphe 7° de l'article 6 par le suivant :

« b) être visé par une entente conclue en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal ou du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) et que toute garantie prévue à une telle entente ait été obtenue par la Ville; ».

SECTION IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

32. Le présent règlement prend effet le 1^{er} avril 2021.

33. Malgré l'article 4, une demande de permis de construction visant la réalisation d'un projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement pris en faveur de la Ville avant le 17 juin 2019 n'est pas assujettie au présent règlement, dans la mesure où l'engagement répond minimalement aux critères suivants :

1° il vise l'une ou l'autre des obligations suivantes en matière de logement social :

- a) la cession d'un immeuble;
- b) le versement d'une contribution financière;

2° il a été pris sous forme écrite;

3° il est réalisé ou fait l'objet d'une garantie prenant l'une ou l'autre des formes suivantes :

- a) le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville;
- b) la publication d'un acte d'hypothèque immobilière en faveur de la Ville.

Aux fins du troisième paragraphe, lorsque l'engagement vise la cession d'un immeuble sur lequel sont construits des logements sociaux, celui-ci est considéré réalisé lorsque le permis de construction pour la réalisation de tels logements est délivré.

Lorsque le projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement décrit au premier alinéa est réalisé en plusieurs phases, seule une demande de permis de construction visant une phase faisant l'objet de cet engagement est exemptée du présent règlement, dans la mesure où cette phase est réalisée sur l'emplacement visé par un engagement.

34. Toute demande de permis de construction pour un projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement en matière de logement social pris en faveur de la Ville entre le 17 juin 2019 et la date de prise d'effet du présent règlement n'y est pas assujettie si cet engagement a été accepté par le directeur ou par un conseil d'arrondissement ou par un de leur représentant autorisé et répond minimalement aux critères suivants :

- 1° il vise la cession d'un immeuble ou le versement d'une contribution financière ou une combinaison des deux;
- 2° s'il prévoit la cession d'un immeuble, celui-ci est exempt de construction ou comporte des logements sociaux et est situé sur l'emplacement du projet résidentiel ou dans un rayon de 2 km des limites de celui-ci ou dans le même arrondissement;
- 3° s'il prévoit la cession d'un immeuble exempt de construction :
 - a) celui-ci permet la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 17,6 % de la superficie résidentielle du volet privé;
- 4° s'il prévoit la cession d'un immeuble qui comporte des logements sociaux, leur superficie résidentielle doit correspondre minimalement à 17,6 % de la superficie résidentielle du volet privé;
- 5° s'il prévoit une contribution financière, celle-ci doit correspondre minimalement au montant obtenu en multipliant la superficie résidentielle du volet privé par le montant du tableau ci-dessous selon le secteur de valeur défini à l'annexe D où se trouve le projet, ou s'il fait partie de plus d'un secteur, selon le secteur de valeur le plus élevé :

Secteur	Contribution financière par m ² du volet privé
Secteur 1	64,44 \$
Secteur 2	46,66 \$
Secteur 3	45,55 \$
Secteur 4	37,77 \$
Secteur 5	31,11 \$
Secteur 6	25,55 \$
Secteur 7	23,33 \$

;

- 6° s'il prévoit à la fois la cession d'un immeuble et le versement d'une contribution financière, la contribution financière est calculée sur la base de l'écart entre la superficie résidentielle correspondant à 17,6 % de la superficie résidentielle du volet privé et la superficie résidentielle pouvant être construite sur l'immeuble cédé, multiplié par le montant indiqué au tableau du paragraphe précédent, selon le secteur;
- 7° il est réalisé ou garanti soit par le dépôt d'une lettre de garantie bancaire en faveur de la Ville ou par la publication d'un acte d'hypothèque immobilière ou par une combinaison des deux, dans la mesure où la garantie vise un montant au moins égal à la contribution financière calculée pour le projet selon le paragraphe 5°. Lorsque l'engagement vise la cession d'un immeuble sur lequel sont construits des logements sociaux, celui-ci est considéré réalisé lorsque le permis de construction pour la réalisation de tels logements est délivré.

L'engagement mentionné au premier alinéa est exempté malgré le fait que son contenu ait été calculé sur la base de la portion de la superficie résidentielle du volet privé dont la réalisation est rendue possible suivant l'adoption d'une résolution ou d'un règlement ayant pour effet de déroger à une règle d'urbanisme applicable relative à la hauteur, à la densité ou à l'usage ou de la modifier.

Lorsque le projet résidentiel faisant l'objet d'un engagement décrit au premier alinéa est réalisé en plusieurs phases, seule une demande de permis de construction visant une phase faisant déjà l'objet d'un engagement est exemptée du présent règlement, dans la mesure où cette phase est réalisée sur l'emplacement visé par un engagement.

35. Aux fins du présent règlement, lorsqu'un projet résidentiel est réalisé sur un immeuble faisant l'objet d'une entente avec la Ville qui fait suite à un avis d'assujettissement au droit de préemption et qui est conclue à partir du 17 juin 2019 et avant l'adoption du présent règlement, les engagements prévus à une telle entente, dans la mesure où ils sont conformes au présent règlement, doivent être déduits des exigences requises en vertu du présent règlement aux fins de l'entente à être conclue en vertu de celui-ci.

Malgré le premier alinéa, un engagement peut être déduit des exigences requises en vertu du présent règlement même s'il déroge à l'article 15 et qu'il n'est pas réalisé sur le même emplacement.

ANNEXE A

SECTEURS DE VALEUR POUR LE LOGEMENT SOCIAL

ANNEXE B
ZONES DE LOGEMENT ABORDABLE

ANNEXE C
SECTEURS EXEMPTÉS DE L'APPLICATION DE LA SECTION V

ANNEXE D
SECTEURS DE VALEUR AUX FINS DE L'ARTICLE 34

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville (édifice Lucien-Saulnier) et publié dans *Le Journal de Montréal* le 1^{er} février 2021.

Secteurs de valeur pour le logement social

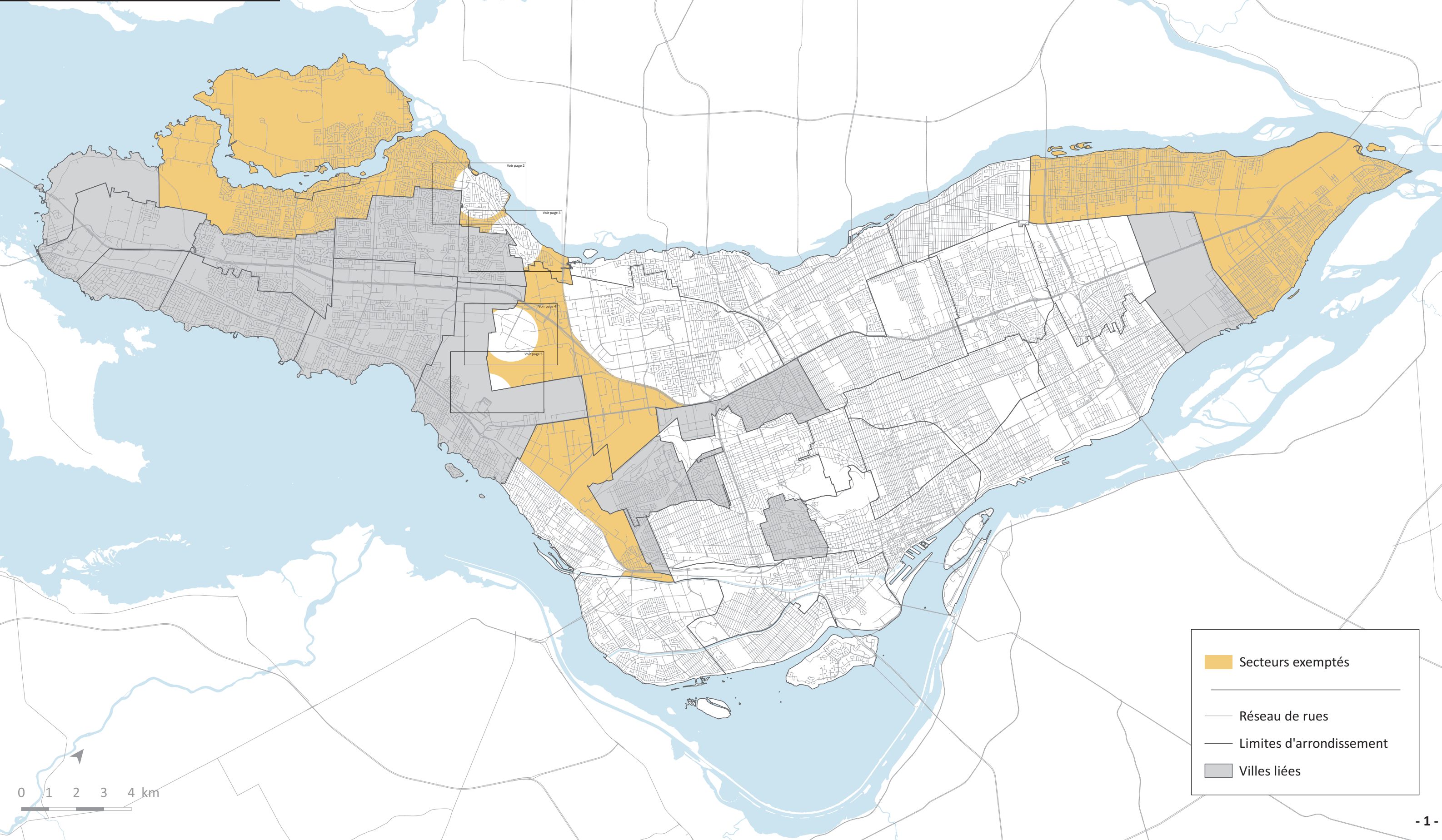
Secteurs de valeur

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Secteur 4
- Secteur 5

- Réseau de rues
- Limites d'arrondissement
- Villes liées

0 1 2 3 4 km

Secteurs exemptés de l'application
de la section V



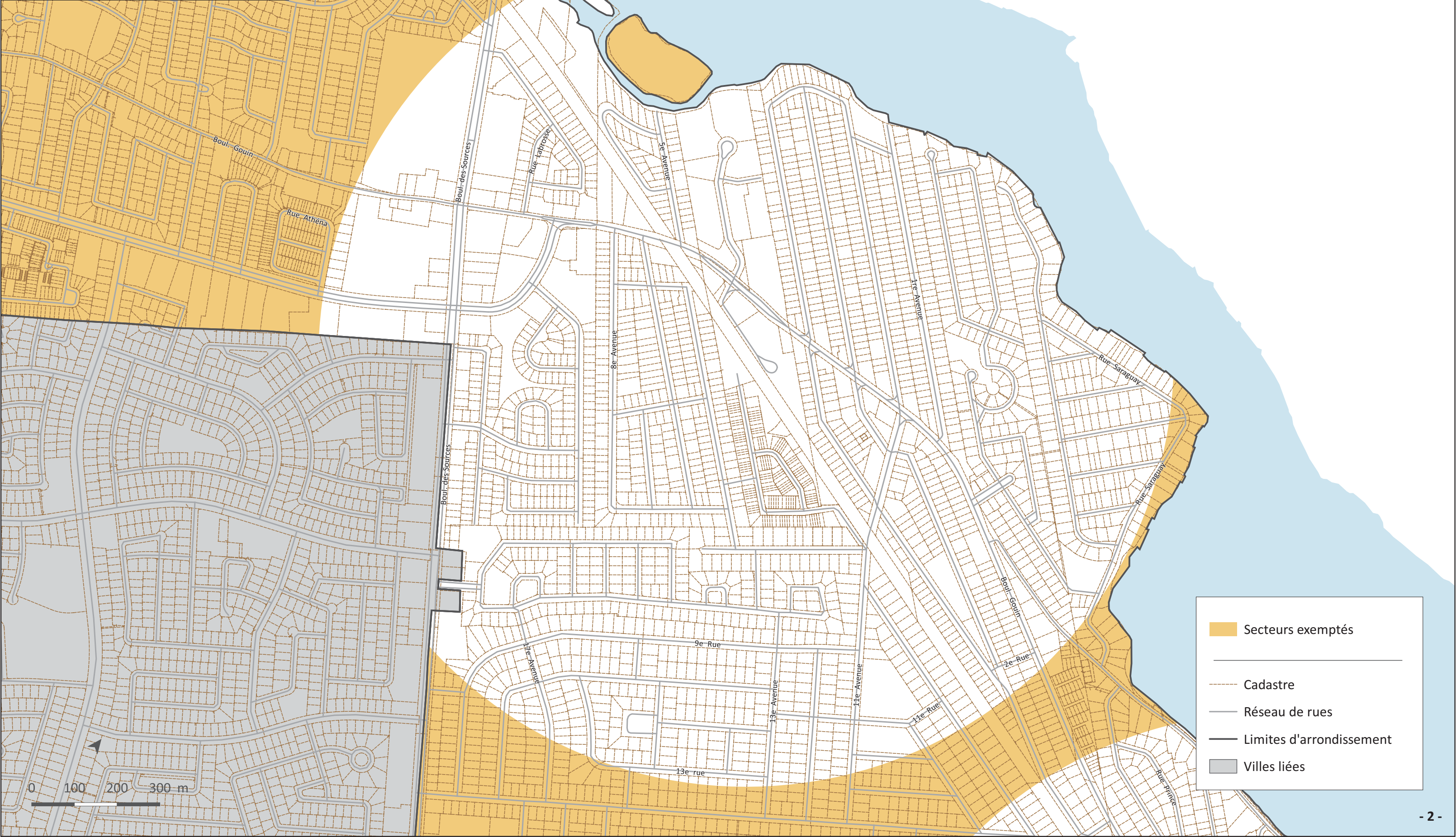
Secteurs exemptés

Réseau de rues

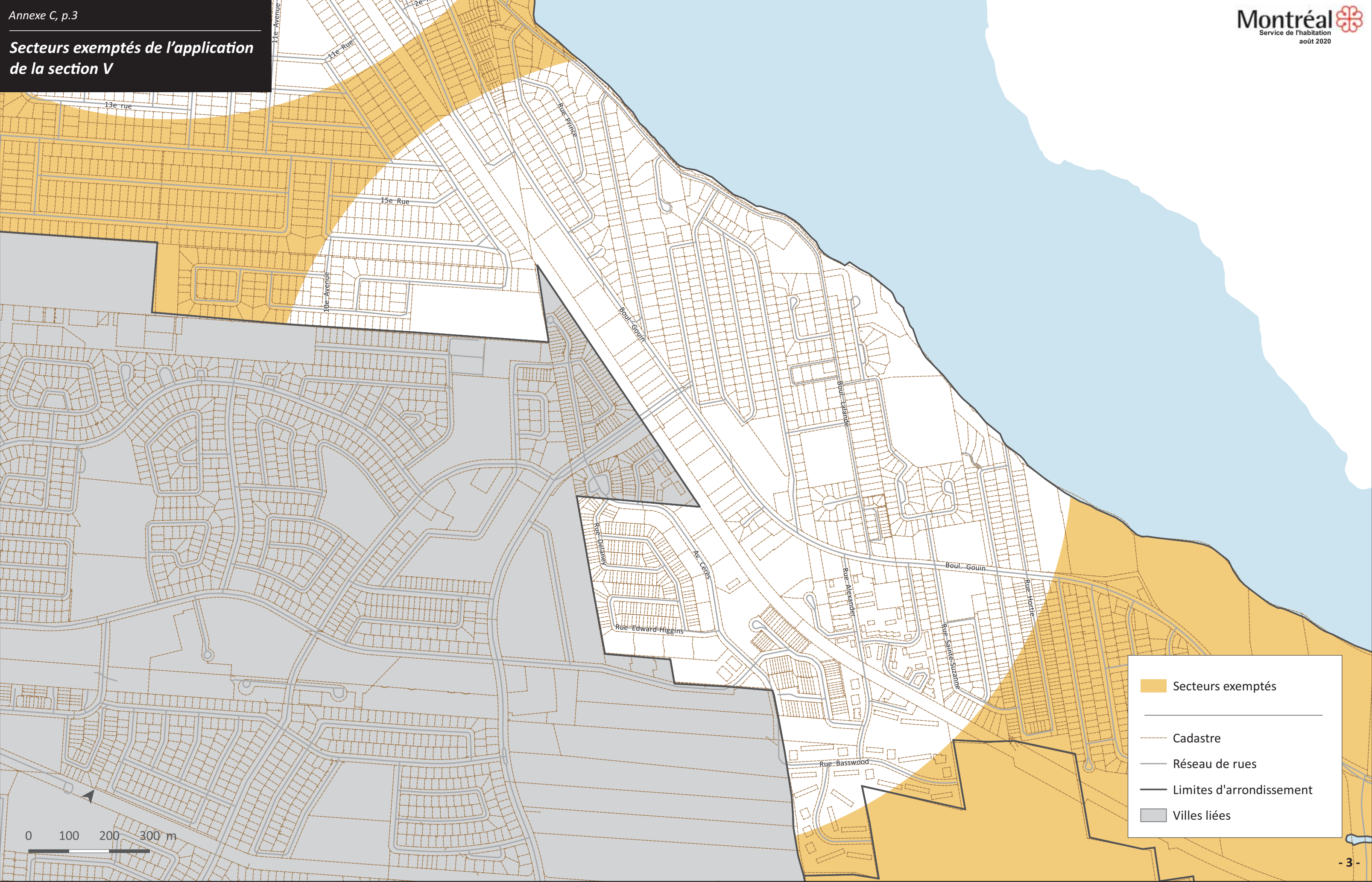
Limites d'arrondissement

Villes liées

Secteurs exemptés de l'application
de la section V



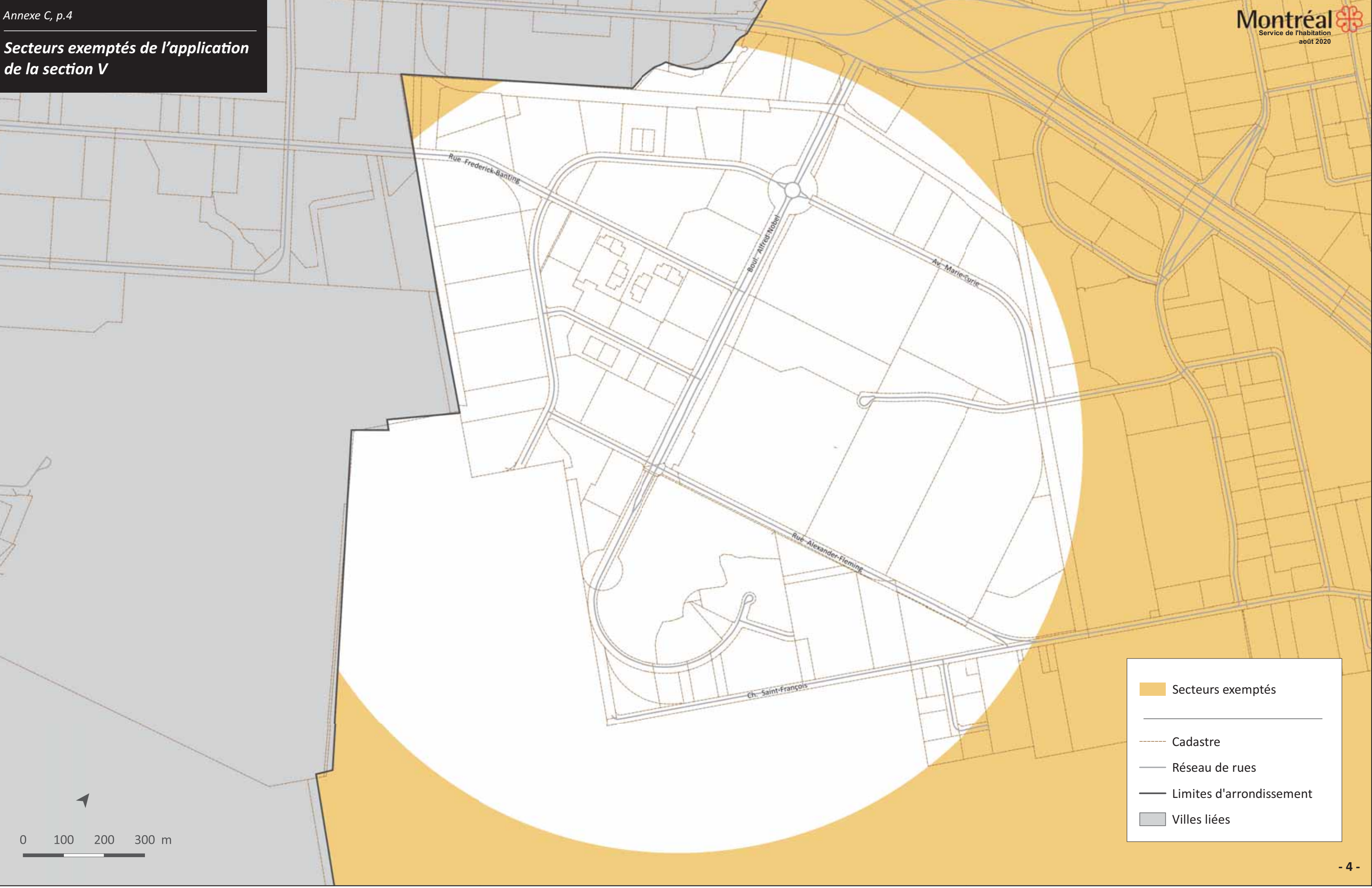
Secteurs exemptés de l'application
de la section V



- Secteurs exemptés
- Cadastre
- Réseau de rues
- Limites d'arrondissement
- Villes liées

0 100 200 300 m

Secteurs exemptés de l'application
de la section V



Secteurs exemptés

Cadastre

Réseau de rues

Limites d'arrondissement

Villes liées

0 100 200 300 m

Secteurs exemptés de l'application
de la section V

Secteurs exemptés

Cadastre

Réseau de rues

Limites d'arrondissement

Villes liées

0 100 200 300 m

