



LAPOINTE ROSENSTEIN
MARCHAND MELANÇON

S.E.N.C.R.L. Avocats

Bulletin

Droit immobilier

Novembre 2019



M^e Daniel J. Martin

Le présent bulletin d'information a été rédigé en collaboration avec Catherine Dion, stagiaire.

Règlement pour une métropole mixte : quel est l'impact pour les promoteurs immobiliers?

Le 22 octobre 2019 se tenait la consultation publique sur le *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial*¹, aussi appelé « Règlement pour une métropole mixte » ou « Règlement 20/20/20 », qui a été adopté par le Conseil municipal de la Ville de Montréal grâce à ses pouvoirs élargis, nouvellement octroyés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*². L'objectif de la Ville de Montréal est d'amener les nouveaux projets de construction résidentiels privés à comporter 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux. En revanche, le Règlement lui-même est moins onéreux, les exigences s'élevant à un maximum de 22/15/5, comme l'expliquent les paragraphes suivants. Les promoteurs pourront se conformer à ces nouvelles exigences en construisant des projets résidentiels mixtes, en cédant des immeubles à la Ville de Montréal ou en faisant une contribution financière au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion.

Le Règlement s'applique à l'ensemble de la Ville de Montréal et de ses arrondissements. Pour l'application du Règlement, la ville est divisée en secteurs regroupant le centre-ville, les quartiers centraux, les quartiers périphériques et les extrémités. Le présent bulletin a pour but de détailler le Règlement, son application et ses impacts sur les promoteurs et leurs projets de construction.

1. Application

Le Règlement s'apparente à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (adoptée en 2005 par la Ville de Montréal), qui prévoyait déjà qu'un projet résidentiel privé de plus de cent unités dérogeant substantiellement au règlement d'urbanisme en vigueur devait inclure 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables³. La Stratégie d'inclusion de 2005 sera remplacée par le Règlement, lequel augmente les exigences de la Ville de Montréal en matière d'inclusion.

Les nouvelles constructions et la transformation d'immeubles commerciaux en immeubles résidentiels sont visées, mais non la rénovation d'un immeuble sans l'ajout de logement⁴. En effet, tous les projets résidentiels privés d'une superficie de 450 m² ou plus, soit au moins cinq logements, devront répondre aux exigences relatives aux logements sociaux⁵. Au surplus, tous les projets de cinquante unités ou plus devront répondre aux exigences relatives aux logements abordables et aux logements familiaux⁶.

2. Nécessité de négocier une entente avec la Ville de Montréal

Les propriétaires dont les projets sont touchés par le Règlement devront conclure une entente avec la Ville de Montréal pour chaque phase de leur projet avant de pouvoir obtenir un permis de construction⁷. L'entente devra comporter la déclaration assermentée d'un expert décrivant le projet résidentiel et son emplacement, les engagements du propriétaire à respecter le Règlement et les modalités des garanties prévues dans ces engagements⁸. Elle devra être jointe à la demande de permis de construction⁹.

L'entente devra répondre aux exigences relatives aux logements sociaux, aux logements abordables et aux logements familiaux respectivement, soit en prévoyant la construction de projets mixtes qui correspondent aux définitions du Règlement, en faisant une contribution financière au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion ou en cédant un immeuble à la Ville de Montréal. Les exigences varient selon les secteurs; les

exigences financières sont plus onéreuses près du centre-ville, alors que les exigences de construction sont plus onéreuses à l'extérieur du centre-ville.

3. Logements sociaux exigés pour les projets de plus de 450 m² (cinq logements ou plus)

Un logement social est défini dans le Règlement comme étant un logement admissible à un programme municipal de subvention. Un projet résidentiel peut répondre aux exigences relatives aux logements sociaux par la cession à la ville d'un immeuble vacant ou d'un immeuble comportant des logements sociaux, par une contribution financière ou par une combinaison de ces deux options¹⁰.

Lorsque le projet résidentiel et l'immeuble cédé (terrain vacant ou projet clé en main) sont situés au centre-ville, la superficie de l'immeuble cédé doit correspondre à 20 % de celle du projet résidentiel¹¹. En contrepartie, le propriétaire recevra 552 \$ par m² de la superficie résidentielle de l'immeuble cédé¹².

Lorsque le projet résidentiel est situé à l'extérieur du centre-ville et que l'immeuble cédé est à moins de deux kilomètres du projet résidentiel, la superficie de l'immeuble cédé doit correspondre à 20 % de celle du projet résidentiel; mais si l'immeuble cédé est situé à plus de deux kilomètres du projet résidentiel, sa superficie doit correspondre à 22 % de celle du projet résidentiel¹³. En contrepartie, le propriétaire recevra entre 213 \$ et 463 \$ par m² de la superficie résidentielle de l'immeuble cédé, selon son éloignement du centre-ville¹⁴.

Au lieu de céder un immeuble, un propriétaire peut verser une contribution financière au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion qui varie entre 23 \$ et 118 \$ par m² selon les paliers de superficie déterminés par Règlement et selon le secteur de la ville où sera situé le projet résidentiel¹⁵.

4. Logements abordables exigés pour les projets de plus de cinquante unités

En vertu du Règlement, un logement abordable doit être vendu ou loué selon les prix prévus dans le Règlement. Un projet résidentiel peut répondre aux exigences relatives aux logements abordables de trois façons : (i) par la construction de logements abordables dont le prix est fixé par le Règlement, (ii) par la construction de logements abordables admissibles à un programme gouvernemental ou municipal qui ramène à moins de 5 % du prix de vente l'apport de l'acheteur à la mise de fonds, ou (iii) par le paiement d'une contribution financière.

Au centre-ville, un projet résidentiel devra prévoir soit la construction de 15 % de logements abordables ou de 10 % de logements abordables admissibles à un programme permettant de réduire la mise de fonds, soit une contribution financière de 25 000 \$ par logement abordable exigé¹⁶.

En périphérie du centre-ville et aux extrémités de la ville, un projet résidentiel devra prévoir soit la construction de 20 % de logements abordables ou de 15 % de logements abordables admissibles à un programme permettant de réduire la mise de fonds, soit une contribution financière variant de 7 500 \$ à 25 000 \$ par logement abordable exigé, selon le secteur¹⁷.

5. Logements familiaux abordables exigés pour les projets de plus de cinquante unités

Pour être conforme au Règlement, un logement familial abordable doit comporter au moins trois chambres et être d'une superficie minimale de 86 m² au centre-ville ou de 96 m² en périphérie du centre-ville et aux extrémités de la ville. Son prix est fixé par Règlement.

Un projet résidentiel situé au centre-ville devra prévoir soit la construction de 5 % de logements familiaux abordables ou de 5 % de logements familiaux abordables admissibles à un programme permettant de ramener la mise de fonds à moins de 5 % du prix de vente, soit une contribution de financière de 45 000 \$ par logement familial abordable exigé¹⁸.

Un projet résidentiel situé en périphérie du centre-ville ou aux extrémités de la ville devra répondre aux mêmes exigences de construction pour logements familiaux abordables que les projets situés au centre-ville, ou prévoir une contribution financière variant de 13 500 \$ à 45 000 \$ par logement familial abordable exigé, selon le secteur¹⁹.

Afin de maximiser l'espace dédié aux logements abordables, il est à noter que la proportion de logements familiaux abordables est incluse dans la proportion de logements abordables telle que décrite à la section 4 du présent bulletin. Toutefois, la proportion de logements sociaux décrite à la section 3 ci-dessus doit être considérée individuellement.

6. Indexation

Les montants des contreparties et des contributions financières, de même que les prix de vente et de location des logements, prévus dans le Règlement seront assujettis à une indexation maximale de 2 % par année après l'entrée en vigueur du Règlement²⁰. Les loyers des logements abordables qui seront loués ne pourront augmenter de plus de 2 % par année pour les cinq années suivant la date où le bâtiment sera prêt pour location, et ils ne pourront être fixés par le tribunal²¹.

7. Impacts sur le marché

Les différents acteurs du marché immobilier ne s'entendent pas sur les conséquences éventuelles du Règlement sur le marché montréalais. Le professeur Mario Polèse écrit qu'il est possible que l'offre globale de logements diminue et que les prix augmentent²². Une étude faite par la Ville de Montréal prévoit une augmentation des prix entre 0 % et 4 %²³, tandis qu'une

étude effectuée par le Groupe Altus, demandée par l'Institut de développement urbain (IDU) et l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), prévoit une augmentation des prix de 16 % au centre-ville²⁴. De plus, certains promoteurs pourraient craindre de ne pas obtenir une juste compensation pour la cession d'un immeuble.

Il demeure que le Règlement a l'avantage d'amener une prévisibilité dans les normes d'inclusion en matière de projets résidentiels, car il s'applique uniformément à tous les arrondissements de la ville.

8. Adoption du Règlement et étapes subséquentes

Le Règlement, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021²⁵, sera analysé par l'Office de consultation publique de Montréal à l'automne 2019, avant son adoption finale prévue pour le début de 2020. Néanmoins, certaines ententes, conclues avec la Ville de Montréal avant le 17 juin 2019 selon la Stratégie d'inclusion de 2005, devront se plier aux exigences du Règlement. Ce sera le cas des ententes n'ayant prévu ni la cession, ni le versement d'une contribution financière, ni une garantie en faveur de la Ville de Montréal²⁶. Les phases subséquentes des projets n'ayant pas fait l'objet d'une entente avant le 17 juin 2019 devront également être conformes aux exigences du Règlement.

Il est à noter que le Règlement pourrait être modifié d'ici son adoption, notamment à la suite de la consultation publique tenue le 22 octobre 2019. Nous invitons nos lecteurs à rester à l'affût de nos bulletins en droit immobilier afin d'être informés de tout changement.

13. *Id.*, art. 11 et 14 al. 1 (2).
14. *Id.*, art. 15.
15. *Id.*, art. 16.
16. *Id.*, art. 19 al. 1 (1).
17. *Id.*, art. 19 al. 1 (2).
18. *Id.*, art. 19 al. 1 (1).
19. *Id.*, art. 19 al. 1 (2).
20. *Id.*, art. 8.
21. *Id.*, art. 23.
22. Mario POLÈSE, « Opinion : Logements abordables à Montréal : Les effets pervers d'un règlement », *La Presse*, 18 mars 2019, [en ligne], http://plus.lapresse.ca/screens/ae2ad73a-2c6a-4bc5-b872-cd26beac198__7C__0.html?utm_medium=Ulink&utm_campaign=Internal%20Share&utm_content=Screen&fbclid=IwAR2mpGpLPoN6LFSPDPi5cYoWIOzGPT7Jg9EtB5KkaalPkE7oQlyrYNtu0RA.
23. Ville de Montréal, *Règlement pour une métropole mixte : Document explicatif*, préc., note 6, p. 30.
24. Sylvie LEMIEUX, « Règlement sur l'inclusion: sans compensation, la rentabilité des projets immobiliers est en jeu », *Blogue de l'Institut de Développement Urbain*, 11 mars 2019, [en ligne], <https://idu.quebec/fr/blogue/reglement-sur-l-inclusion-sans-compensation-la-rentabilite-des-projets-immobiliers-est-en-jeu>.
25. Règlement, art. 30.
26. *Id.*, art. 31.

Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Daniel J. Martin
514 925-6365
daniel.martin@lrm.com

1. Ci-après, le « Règlement ».
2. RLRQ c A-19.1, modifiée en 2017 par la *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, LQ 2017, c 13 (projet de loi 122).
3. Ville de Montréal, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (adoptée en 2005)*, p. 15, [en ligne], http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/HABITATION_FR/MEDIA/DOCUMENTS/STRATEGIE_INCLUSION.PDF (ci-après, la « Stratégie d'inclusion de 2005 »).
4. Ville de Montréal, *Règlement pour une métropole mixte : Document explicatif*, p. 14, [en ligne], http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habitation_fr/media/documents/reglement_metro_mixte-document_explicatif.pdf.
5. Règlement, art. 9.
6. *Id.*, art. 19.
7. Règlement, art. 4 et 5.
8. *Id.*, art. 28.
9. *Id.*, art. 29, modifiant le *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)*.
10. *Id.*, art. 9 et 10; Ville de Montréal, *Règlement pour une métropole mixte: Document explicatif*, préc., note 6, p. 17.
11. Règlement, art. 11 et 14 al. 1 (1).
12. *Id.*, art. 15.