

13 JUIN 2019

La Ville de Montréal publie le règlement 20-20-20 sur les logements sociaux, abordables et familiaux

Auteurs : [Anthony Arquin](#) et [Agnès Pignoly](#)

Voir notre [mise à jour](#) de ce bulletin en date du 6 novembre 2020.

La Ville de Montréal a publié le règlement surnommé le « 20-20-20 » visant à promouvoir la construction de logements sociaux, abordables et familiaux dans le cadre de projets de développement immobilier. Les modalités de ce règlement étaient très attendues par l'industrie immobilière.

Le projet de *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial* (le « règlement ») a été étudié au Comité exécutif de la Ville de Montréal (la « Ville ») le 12 juin 2019. Le règlement devrait être inscrit à l'ordre du jour de la séance publique du conseil municipal de la Ville le 17 juin prochain.

Le règlement remplacera la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (la « stratégie d'inclusion ») adoptée en 2005 et révisée en 2015, qui s'appliquait aux projets comptant au moins 100 unités et nécessitant une modification réglementaire importante. La stratégie d'inclusion avait pour objectif la réalisation de 15 % de logements sociaux et de 15 % de logements abordables par projet et autorisait le versement d'une contribution financière en lieu et place de la construction de ce type de logements.

Concepts clés

Au sens du règlement, est un logement :

- **social**, un logement dont la construction est subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec;
- **abordable**, un logement dont le prix ou le loyer se situe sous les plafonds monétaires définis par le règlement;
- **familial**, un logement qui comporte au minimum trois chambres et dont la superficie est suffisante pour accueillir une famille, c'est-à-dire 86 m² (925,7 pi²) pour le territoire du « centre-ville » et des quartiers centraux et 96 m² (1 033,33 pi²) pour les territoires en périphérie (voir le [plan joint](#)).

Champ d'application

Le règlement s'appliquera :

- dans tous les arrondissements de la Ville (voir le [plan joint](#)); et
- à tous les projets résidentiels de 450 m² ou plus (4 853 pi²), sauf à ceux :
 - visant la réalisation de résidences pour étudiants et appartenant à un organisme public ou à but non lucratif;
 - visant exclusivement la réalisation de logements sociaux ou communautaires;

- visant la réalisation de logements locatifs abordables par un organisme à but non lucratif ou une coopérative et recevant une aide financière publique;
- dont plus de 80 % des unités bénéficient d'un programme d'une autorité municipale ou gouvernementale pour réduire la mise de fonds d'un acheteur à moins de 5 % du prix de vente;
- réalisés sur un terrain vendu par la Ville et pour lequel une entente comprenant des obligations quant à l'offre de logement a déjà été conclue; ou
- qui constituent une résidence pour personnes âgées au sens du règlement (exemption partielle).

Entente préalable

L'obtention d'un permis de construction sera conditionnelle à la conclusion d'une entente avec la Ville ainsi qu'à l'obtention par cette dernière des garanties prévues à l'entente. Bien que cela ne soit pas garant de l'avenir, il est utile de rappeler que les garanties consenties par les développeurs dans le régime actuel de la stratégie d'inclusion prennent généralement la forme d'une lettre de garantie bancaire ou d'une hypothèque.

Dans le cas d'un projet réalisé en plusieurs phases, une entente-cadre devra être conclue pour l'ensemble du projet avant la délivrance du permis relatif à la première phase et demeurera applicable jusqu'à ce que le projet soit complété. Les contributions dont le développeur sera redevable seront déterminées en considération du nombre de logements et de la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet.

Contributions

Pour un projet comptant entre 5 et 49 unités de logement, la contribution sera obligatoirement financière. Aucune contribution ne sera exigée en matière de logement abordable et familial pour ces projets.

Pour un projet de 50 logements ou plus, la contribution en matière de logement social pourra prendre la forme d'une contribution financière, de la cession d'un immeuble (terrain vacant ou projet clef en main) ou d'une combinaison des deux. Ces exigences varieront en fonction du territoire de la Ville dans lequel se situe le projet. Une contribution supplémentaire, également variable en fonction du territoire de la Ville dans lequel se situe le projet, sera exigée en matière de logement abordable et de logement familial.

Le tableau ci-dessous, préparé par la Ville, dresse le portrait sommaire des contributions prévues au règlement :

Nombre d'unités du projet	Logement social		Logement abordable		Logement familial		
	Centre-ville	Autres territoires	Centre-ville	Autres territoires	Centre-ville	Quartiers centraux et périphérie	Extrémités
5 (450 m ²) à 49 logements	Contributions financières	Contributions financières	NA	NA	NA	NA	NA
50 logements ou plus	20 % ou Contributions financières	20 % sur site ou 22 % hors site ou Contributions financières	10 à 15 % dont 5 % logements familiaux ou Contributions financières	15 à 20 % dont 5 % logements familiaux ou Contributions financières	5 % sans contrôle de prix	10 % sans contrôle de prix	NA

Régime transitoire

L'entrée en vigueur du règlement est prévue pour le 1^{er} janvier 2021. Jusqu'à cette date, la stratégie d'inclusion continue de s'appliquer. Toutefois, la stratégie d'inclusion sera modifiée afin de mieux refléter les objectifs du règlement, notamment les seuils de contribution du développeur tel que prévu plus en détail au règlement.

Le règlement ne s'appliquera pas, à certaines conditions, aux projets pour lesquels une entente écrite en matière de logement social a déjà été signée avec la Ville avant le 17 juin 2019 en vertu de la stratégie d'inclusion.

Les projets de plein droit – c'est-à-dire ceux qui ne requièrent pas de modification réglementaire et ne sont pas assujettis à la stratégie d'inclusion – bénéficient en revanche quant à eux d'un sursis entre l'adoption prévue et l'entrée en vigueur du règlement le 1^{er} janvier 2021.

Étapes à venir

L'office de consultation publique de Montréal mènera une consultation publique sur le projet de règlement à l'automne 2019.

L'adoption finale du règlement est prévue pour le début de l'année 2020 et son entrée en vigueur pour le 1^{er} janvier 2021.

Notons que malgré les demandes des représentants de l'industrie, les projets de plein droit qui n'étaient auparavant pas assujettis à la stratégie d'inclusion et qui seront désormais visés par le règlement, ne seront pas compensés par un « bonus de zonage » tel qu'une densité de construction accrue ou un zonage autrement plus favorable.

Personnes-ressource : [Anthony Arquin](#)

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