

10 octobre 2019

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE

ou comment baliser le développement urbain en faveur d'une ville plus inclusive

BY-LAW FOR A DIVERSE METROPOLIS

or how to create urban development parameters that favour a more inclusive city



Mise en contexte

Le règlement

Territoires d'application

Volet social

Volet abordable

Volet familial



Les retombées

Quelques exemples



Context

The By-Law

Jurisdictions

Social housing

Affordable housing

Family housing



The Results

Examples

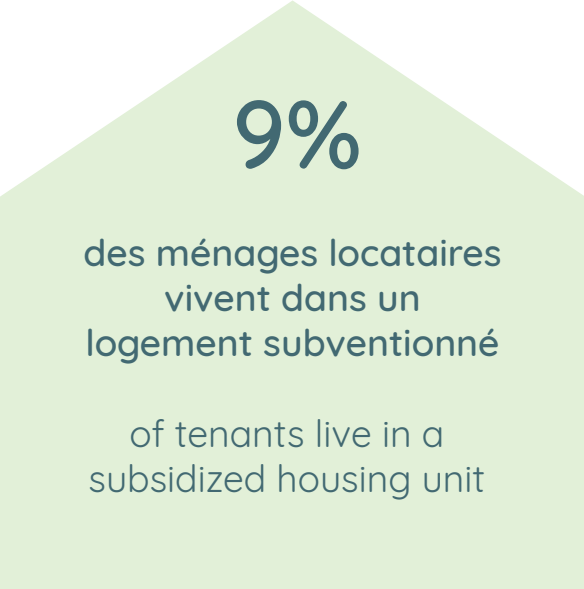
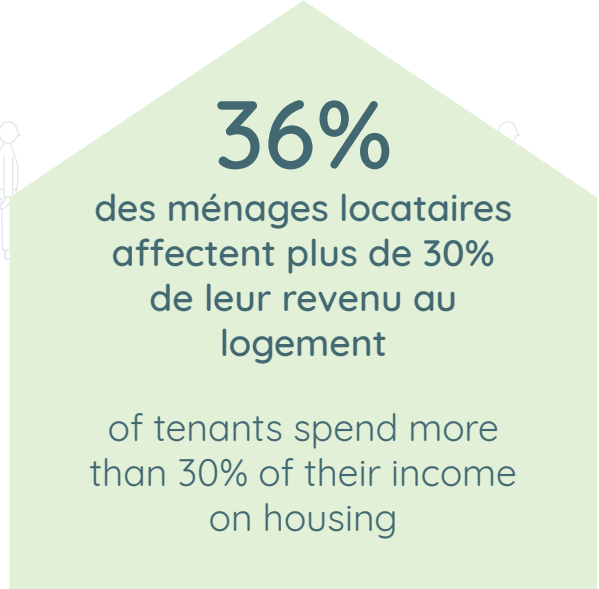




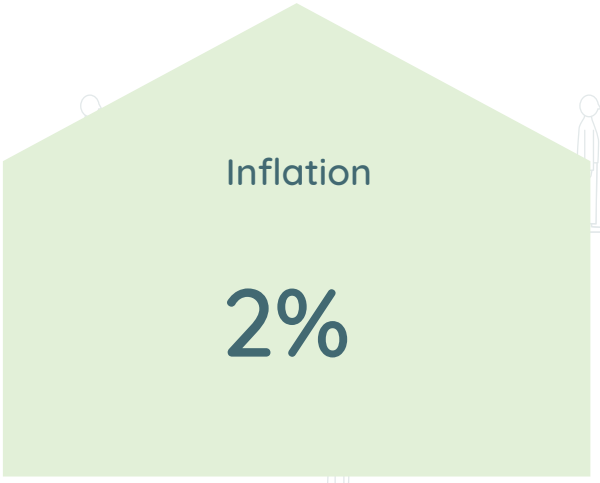
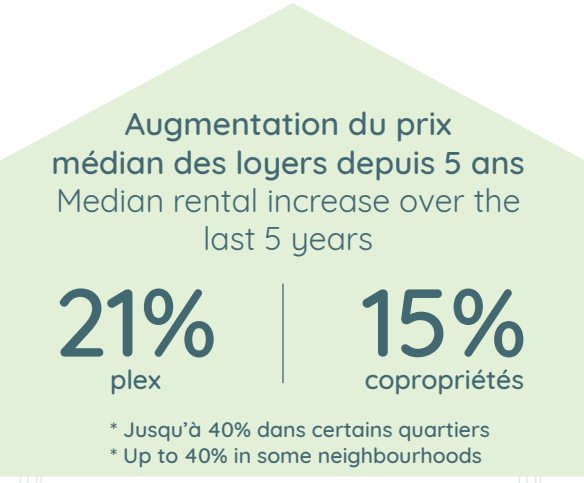
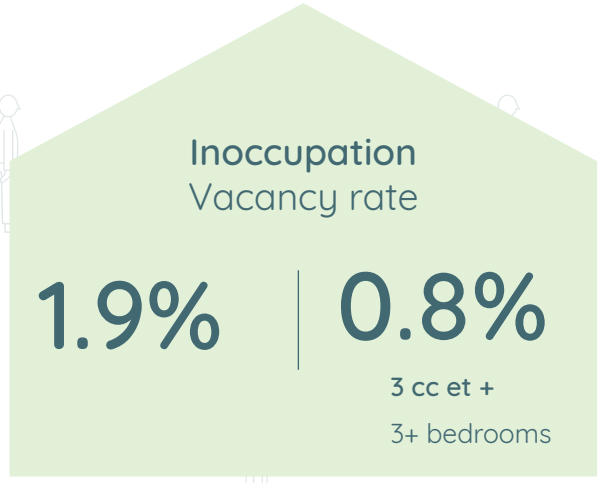
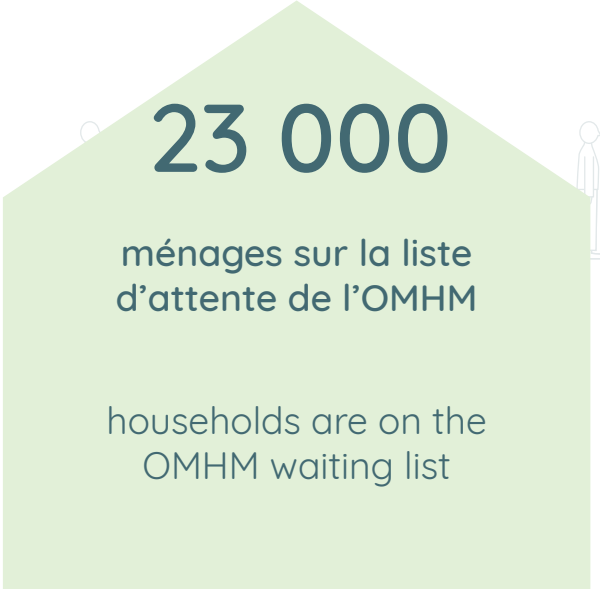
MISE EN CONTEXTE

CONTEXT

La situation actuelle



Current Situation



Nouveaux pouvoirs, nouvelles responsabilités

New powers, new responsibilities

2017

Nouveaux pouvoirs réglementaires
Logement social, abordable et familial

New regulatory powers for
social, affordable and family housing

Permet d'assujettir
tout permis pour la construction
résidentielle à la conclusion d'une entente
pour améliorer l'offre de logement social,
abordable ou familial

Every new residential construction permit
will be subject to an agreement to provide
more social, affordable and family housing

Règlement d'inclusion + Modification du plan d'urbanisme

Inclusion by-law + Modification of the urban plan

La stratégie d'inclusion

Inclusion Strategy

VS.

Le règlement pour une métropole mixte

By-law for a diverse metropolis

100 unités ou plus avec modification réglementaire importante
100 apt. or more with major regulatory changes

450 m² ou plus
450 m² or more

Cible et compensation fixes

Fixed targets and compensation

Adaptées à l'envergure du projet et à sa localisation

Modified depending on scale and location of the project

15 / 15 / 0

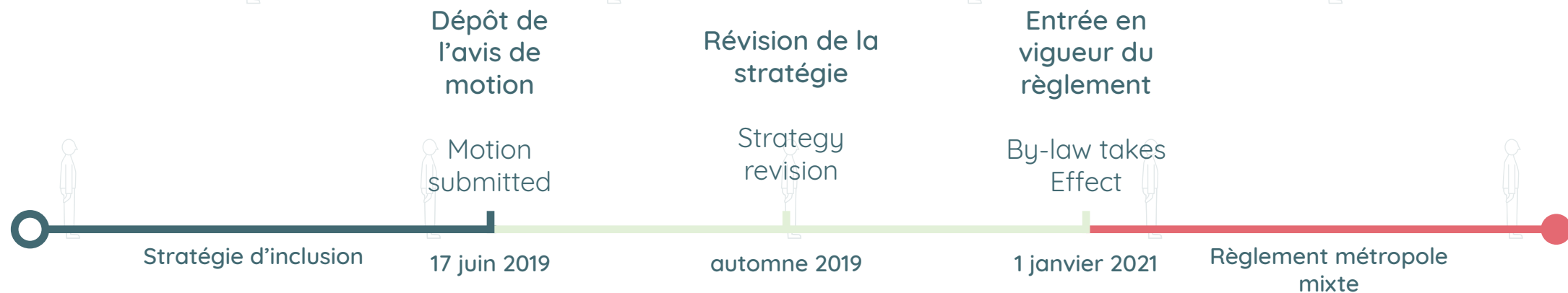
20 / 20 / 20

Transition

- Le règlement pour une Métropole Mixte sera effectif pleinement le 1er janvier 2021
The by-law will take effect on January 1st 2021

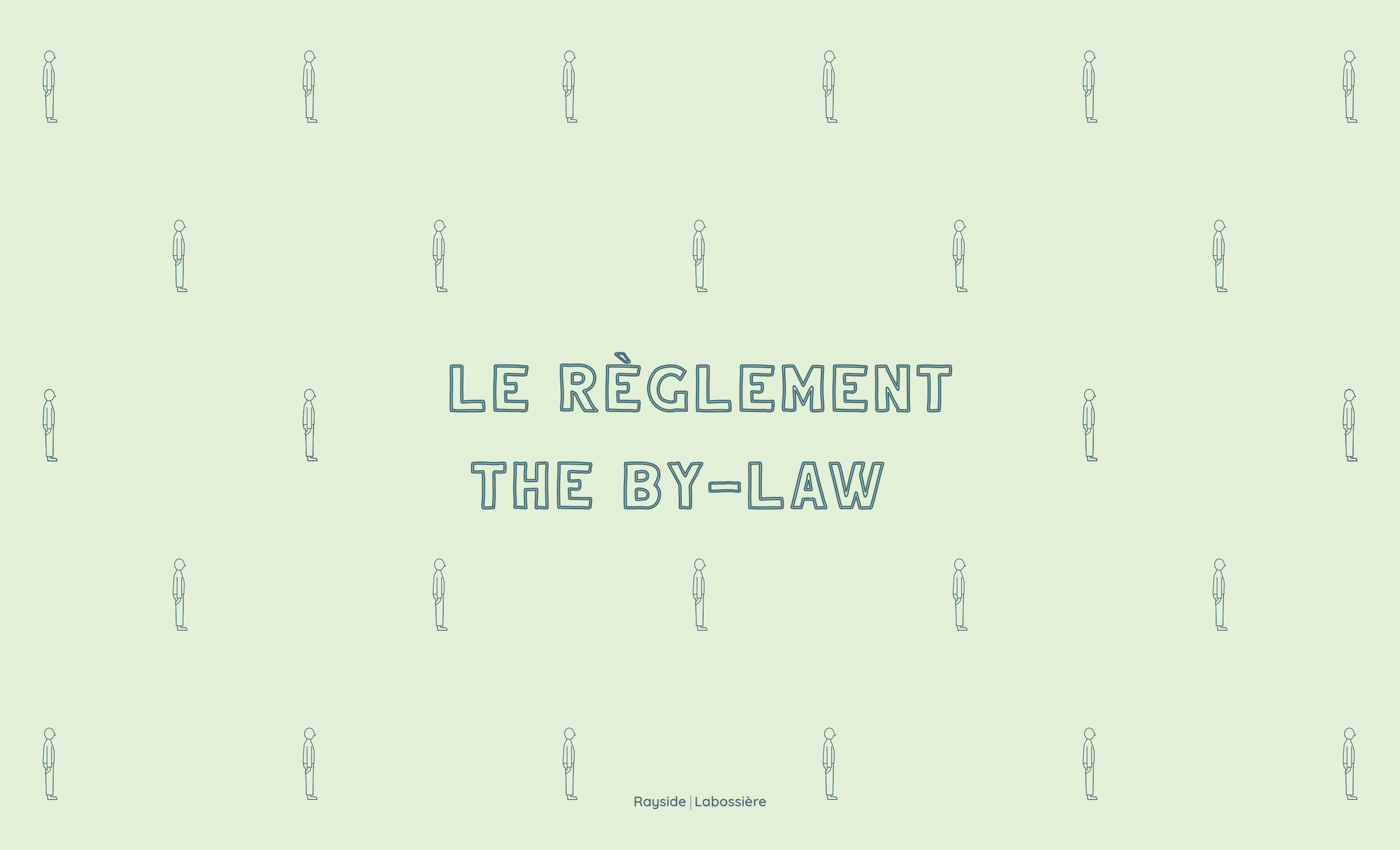
- Dès l'adoption du règlement, la Stratégie d'inclusion sera révisée pour imiter les paramètres du règlement et sera appliquée d'ici 2021. La Stratégie se limite cependant aux projets dérogatoires

Once the by-law is adopted, the Inclusion Strategy will be modified to match the by-law's parameters and will be applied until 2021. However, the Strategy will only applied to special projects



* Seules les demandes de permis pour les phases d'un projet résidentiel faisant déjà l'objet d'un engagement ne sont pas assujetties au règlement

* Permit requests for residential projects that are already under contract will not be subject to the by-law.

The background features a repeating pattern of stylized human figures in a light green color, arranged in a grid-like fashion across the entire page. Each figure is a simple line drawing of a person standing with hands at their sides.

LE RÉGLEMENT












THE BY-LAW



Objectifs Goals



Un nouvel outil pour:
A new tool to:

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- **Préserver le caractère mixte et abordable de Montréal, pour soutenir la qualité des milieux de vie**
Preserve the diverse and affordable aspects of Montreal, to support a good quality of neighbourhood life
 - **Favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et pour tous**
Encourage access to suitable housing for everyone
 - **Créer un effet structurant sur le marché résidentiel en favorisant sa vitalité et sa pérennité**
Create a structural effect on the residential market that fosters its vitality and sustainability
- 
- 
- 
- 
- 

Les grandes lignes

Main aspects

● **Trois grands volets: social, abordable et familial**

3 main tracks: social, affordable and family

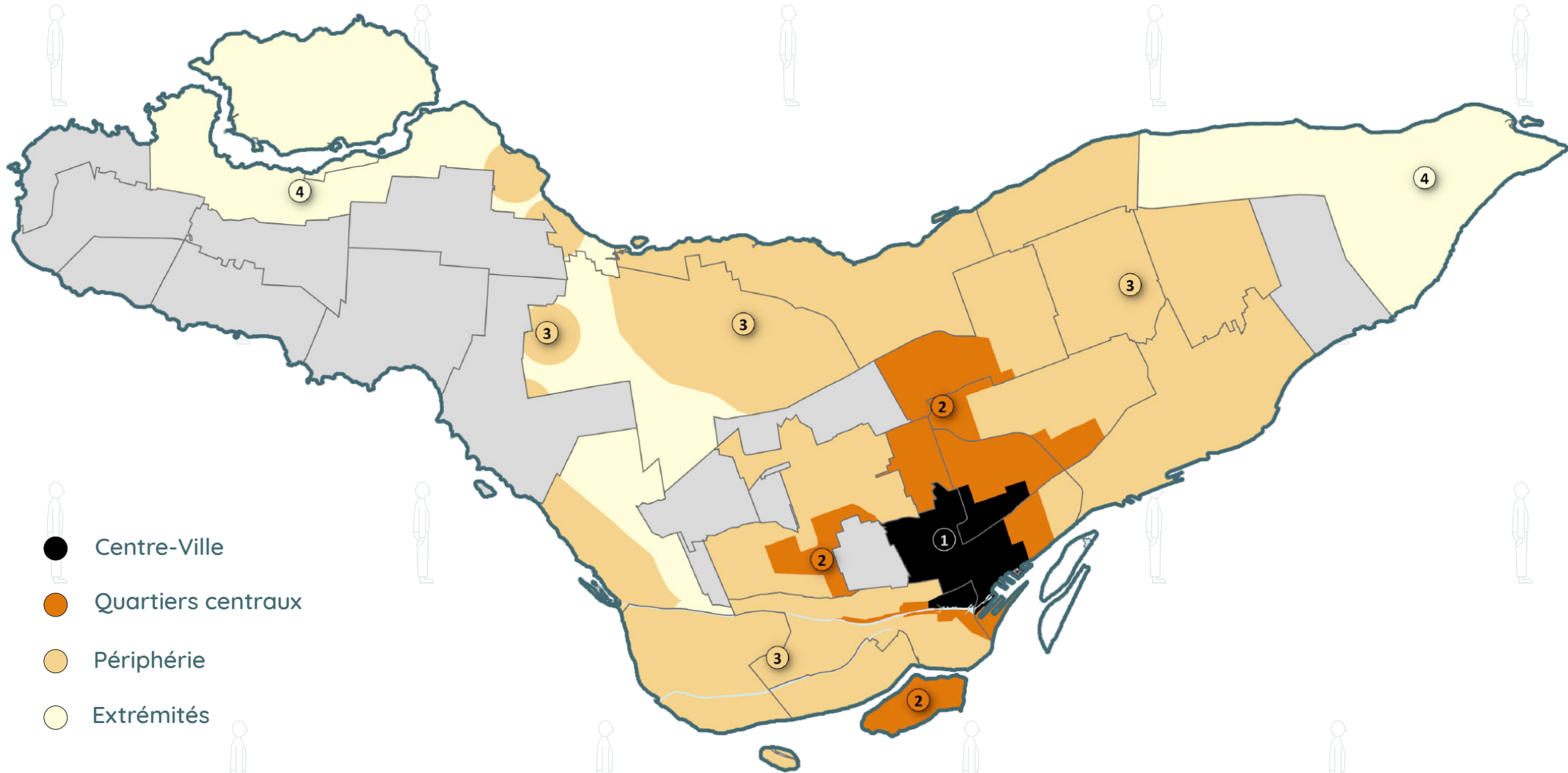
● **Fixe un seuil minimal, un niveau d'exigence et différentes options de contribution pour chacun des volets**

Sets a minimum threshold and requirements as well as different contribution options for each track

● **Quatre territoires d'application déterminés en fonction des valeurs foncières**

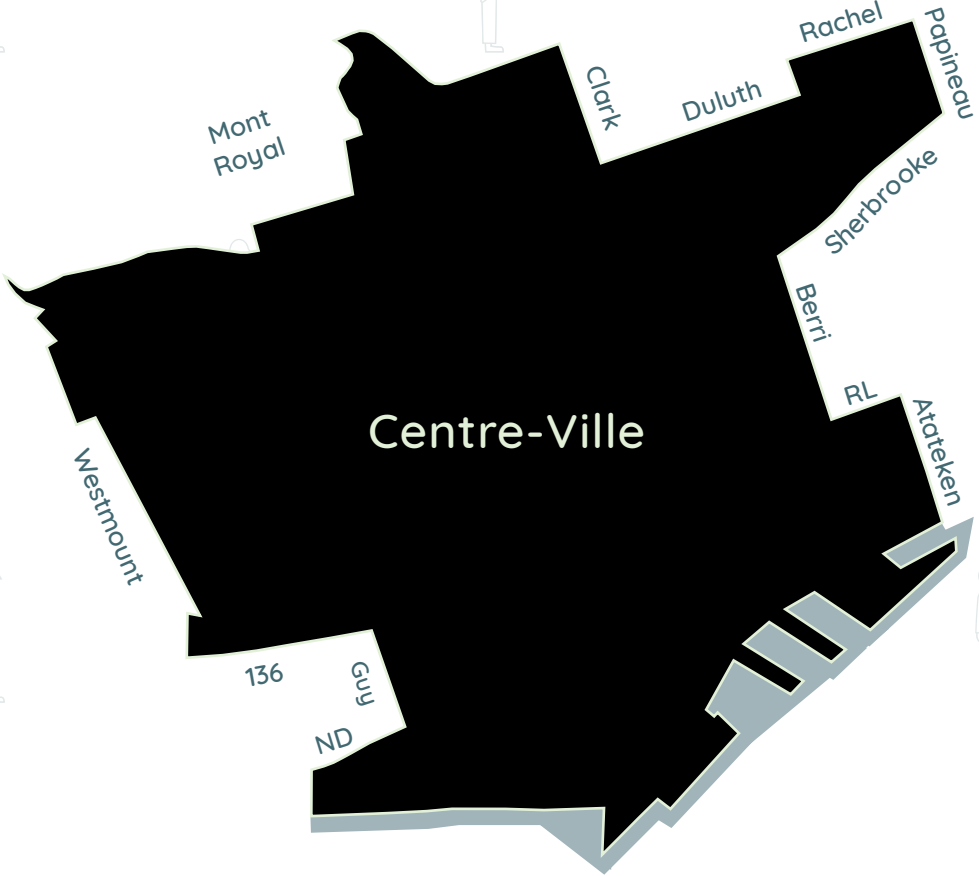
Four jurisdictions set based on on property values

Les territoires d'application Juridictions



-  Centre-Ville
-  Quartiers centraux
-  Périphérie
-  Extrémités

Centre-ville Downtown



Volet 1 : Logement social

Track 1: Social housing

Définition

Logement dont la construction est subventionnée par un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec

Housing whereby the construction is subsidized by a Quebec government social and community housing program

Seuil minimal Minimum threshold

450 m² et plus (4844 pi²)
450 m² or more

Exigences Requirements

20% in situ / 22% dans un rayon de 2 km (sauf au Centre-Ville; 20% en tout temps)
20% on site / 22% in a 2km range (except downtown; 20% always)

Options

- 1 Cession d'un terrain vacant ou d'un projet clé en main**
Transfer of a vacant lot or turnkey project
- 2 Contribution financière**
Financial contribution
- 3 Combinaison**
Combination

Objectifs

Goals

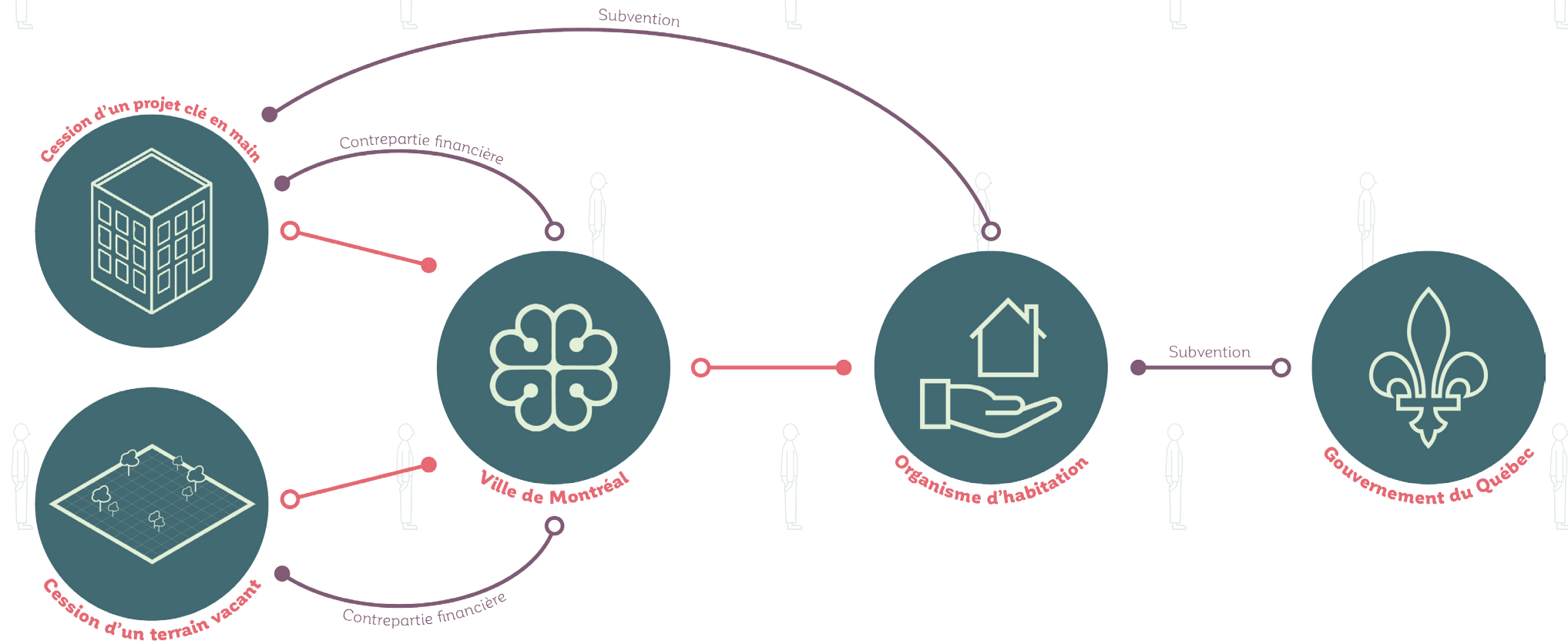
Inciter les constructeurs à choisir l'option 1 in situ aussi souvent que possible

Encourage developers to choose option 1, on site, as often as possible

Option 1

Cession d'un terrain vacant ou d'un projet clé en main

Transfer of a vacant lot or turnkey project



Exemple pour la cession d'un terrain

Land transfer example

Projet de 240 logements dans le centre-ville

240 apartments downtown

21 600 m²

Cession sur site ou dans le secteur 1

Le promoteur réalise 48 logements sociaux (20%) sur site ou cède le terrain pour ce faire

Contrepartie secteur 1 (552 \$)

x

20% de la superficie constructible (4 320 m²)

La Ville verse une contrepartie financière au promoteur de 2 384 640 \$

Transfer on site or in zone 1

Developer will build 48 social housing units (20%) on site or transfer the land to do so

Zone 1 compensation (552\$)

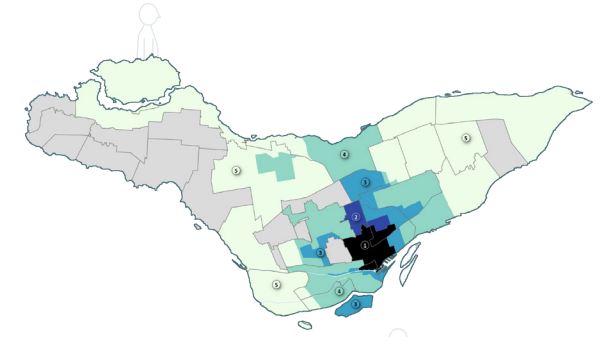
x

20% buildable area (4 320m²)

The City will pay the developer 2 384 640 \$ for the land

Option 2

Contribution financière Financial contribution



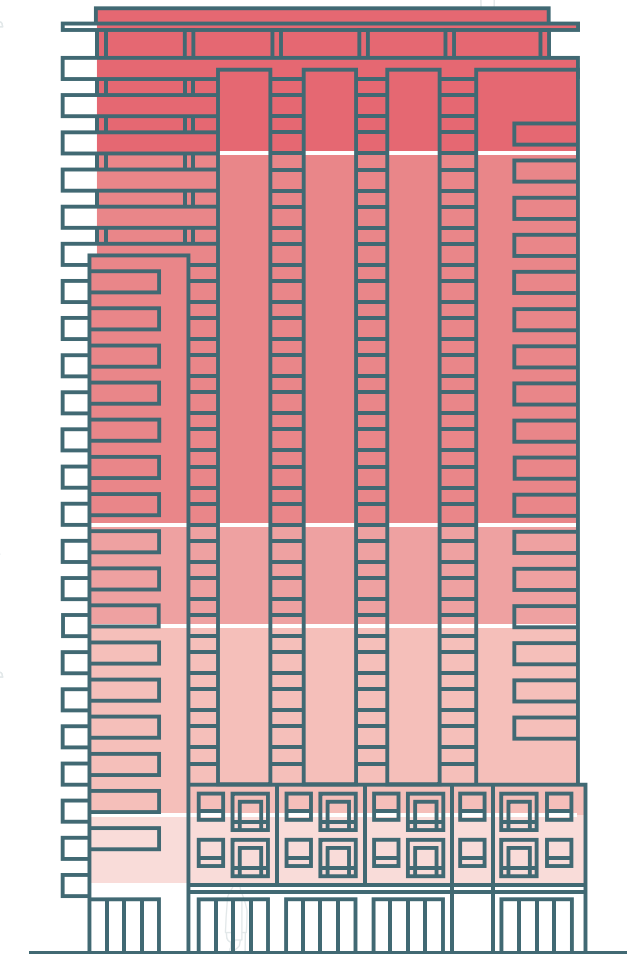
- Lorsque le projet est trop petit, l'engagement quant au logement social prendra la forme d'une contribution financière (moins de 150 logements)

When the project is too small, the social housing obligation will be made as financial contribution (fewer than 150 units)

- Le montant dû est calculé par paliers progressifs selon la taille du projet

The contribution is calculated based on a pricing scale depending on the size of the project

	secteur 1	secteur 2	secteur 3	secteur 4	secteur 5
Plus de 22 500 m ²	118 \$	99 \$	82 \$	61 \$	46 \$
12 501 à 22 500 m ²	103 \$	87 \$	76 \$	54 \$	40 \$
9 001 à 12 500 m ²	88 \$	74 \$	61 \$	46 \$	34 \$
1 801 à 9 000 m ²	74 \$	62 \$	51 \$	38 \$	28 \$
450 à 1 800 m ²	59 \$	49 \$	41 \$	31 \$	23 \$
450 m ² et moins	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$



Exemple pour une contribution financière
Financial contribution example

Projet de 240 logements dans le centre-ville
240 appartments downtown

21 600 m²

$$\begin{aligned} (1800 \text{ m}^2 - 450 \text{ m}^2) \times 59 \$ &= 79\,650 \$ \\ (9\,000 \text{ m}^2 - 1\,800 \text{ m}^2) \times 74 \$ &= 532\,800 \$ \\ (12\,500 \text{ m}^2 - 9\,000 \text{ m}^2) \times 88 \$ &= 308\,000 \$ \\ (21\,600 \text{ m}^2 - 12\,500 \text{ m}^2) \times 103 \$ &= 1\,030\,000 \$ \end{aligned}$$

Le promoteur verse une contribution financière à la Ville de 1 950 450 \$
The developer will make a financial contribution to the City of 1 950 450 \$

	secteur 1	secteur 2	secteur 3	secteur 4	secteur 5
Plus de 22 500 m ²	118 \$	99 \$	82 \$	61 \$	46 \$
12 501 à 22 500 m ²	103 \$	87 \$	76 \$	54 \$	40 \$
9 001 à 12 500 m ²	88 \$	74 \$	61 \$	46 \$	34 \$
1 801 à 9 000 m ²	74 \$	62 \$	51 \$	38 \$	28 \$
450 à 1 800 m ²	59 \$	49 \$	41 \$	31 \$	23 \$
450 m ² et moins	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$

Volet 2 : Logement abordable

Affordable housing

Définition

Logement dont le prix ou le loyer est inférieur au prix du marché
Housing whereby the selling price or rent is slightly below market value

Seuil minimal Minimum threshold

50 logements et plus
50 units or more

Exigences Requirements

20% (sauf au Centre-Ville; 15%) dont 5% familial
20% (except downtown; 15%); including 5% family

Options

1 Inclusion in situ
Inclusion on site

2 Contribution financière
Financial contribution

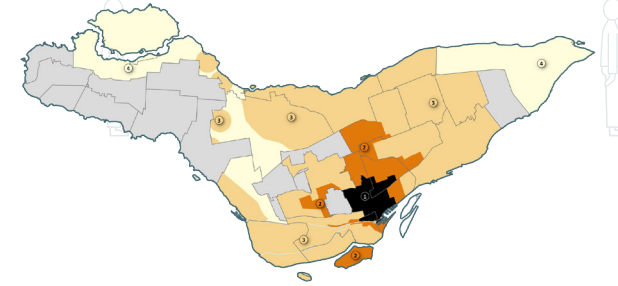
Objectifs

Goals

Répondre aux besoins des accédants à la propriété et des locataires à revenu moyen et encourager les constructeurs à offrir des unités familiales

Respond to the needs of potential owners and tenants with average income and encourage developers to offer family-sized units

Prix plafonds Maximum price



	Centre-Ville		Quartiers centraux		Périphérie		Extrémités	
	Vente	Location	Vente	Location	Vente	Location	Vente	Location
Studio	225 000 \$	880 \$	225 000 \$	880 \$	200 000 \$	675 \$	180 000 \$	585 \$
1 chambre	280 000 \$	1 040 \$	280 000 \$	1 040 \$	250 000 \$	810 \$	200 000 \$	720 \$
2 chambres	325 000 \$	1 440 \$	325 000 \$	1 440 \$	280 000 \$	990 \$	240 000 \$	810 \$
3 chambres et plus (familial)	450 000 \$	2 000 \$	450 000 \$	2 000 \$	400 000 \$	1 170 \$	350 000 \$	927 \$

Contributions financières (par logement abordable exigé)

Financial contribution (for each affordable unit)

	Centre-Ville	Quartiers centraux	Périphérie	Extrémités
Studio, 1 chambre et 2 chambres	25 000 \$	25 000 \$	15 000 \$	7 500 \$
3 chambres et plus (familial)	45 000 \$	45 000 \$	27 000 \$	13 500 \$

Exemple pour les logements abordables
Affordable housing example

Projet de 180 logements dans le secteur 1 180 apartments in zone 1

Inclusion in situ
Inclusion on site

Inclusion de 27 logements abordables (15%), dont 9 logements abordables familiaux (5%)

Inclusion of 27 affordable units (15%); 9 of which are affordable units for families (5%)

Contribution financière
Financial contribution

$$(9 \times 45\,000 \$) + (27 \times 25\,000 \$) = 1\,080\,000 \$$$

Si aucun logement abordable, le promoteur verse une contribution financière à la Ville de 1 080 000 \$

If no affordable housing is built, the developer will pay the City 1 080 000 \$

Volet 3 : Logement familial

Family housing

Définition

Logement comportant au moins trois chambres et une superficie suffisante pour une famille. Il peut être social, abordable ou au prix du marché; en location ou en vente

Housing unit with at least 3 bedrooms and minimally sufficient space for a family. This could be social, affordable or at market price; for rent or sale

Superficie minimale Minimum area

86 m²

Exigences Requirements

20% sauf au Centre-Ville (15%)

20% except downtown (15%)

Options

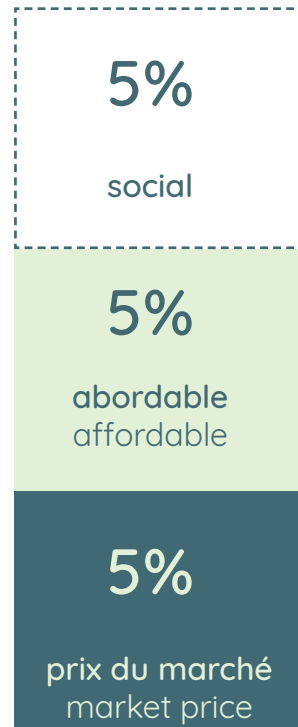
1 Inclusion in situ
Inclusion on site

2 Contribution financière
Financial contribution

Répartition des logements familiaux

Allocation of family housing units

Projet de 100 logements dans le territoire «Centre-ville»
100 unit project in zone 1 «Downtown»



Centre-Ville
Downtown

Cibles du règlement: 15% de logements familiaux

La moyenne historique des projets sociaux couvre 5%

Le promoteur doit inclure 5 logements abordables familiaux (5%)

Le promoteur doit inclure 5 logements familiaux sans contrôle de prix (5%)

Regulation target: 15% family units

The historical average of social projects covers 5%

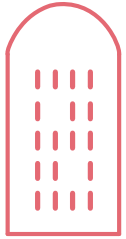
Developer must include 5 affordable family units (5%)

Developer must include 5 family units at market value (5%)

LES RETOMBÉES

RESULTS

Exceptions

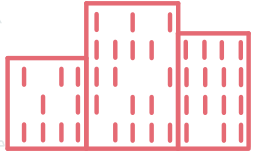


Un projet qui a déjà une entente sur la base de la Stratégie d'inclusion

A project that has already an agreement based on the Inclusion Strategy

Un projet réalisant des logements locatifs abordables par une OBNL ou coop et recevant l'aide de la Ville

An affordable rental unit project managed by a non-profit organisation or co-op that is receiving financial support from the City



Un projet de résidence étudiante porté par une institution, une coop ou OBNL

A student residence being built by an institution, a co-op or non-profit



Un projet dont plus de 80 % bénéficient d'un programme gouvernemental réduisant la mise de fonds

A project where over 80% of units will benefit from a government program to reduce down payments



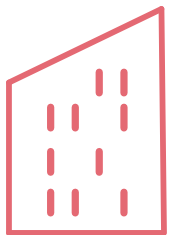
Un projet composé exclusivement de logements sociaux et communautaires

A project composed exclusively of social and community housing



Un projet résidentiel sur un terrain vendu par la Ville et pour lequel une telle entente a déjà été conclue

A residential project on a lot sold by the City that already has an agreement



Impacts

13,7 M\$ / année

Retombées des contributions financières projetées par la Ville

Expected financial contributions as projected by the City

10,4 M\$ / année

Hausse des compensations pour les terrains qui varieront de 213 \$ à 552 \$ / m² (Avant: 133 \$ / m²)

Increase in financial compensation for vacant lots that vary between 213\$ and 552\$ / m² (previously: 133\$ / m²)

3,3 M\$ / année

Achat de terrains hors projets d'inclusion (Avant: 1,7M \$)

Land bought for non-inclusion projects (Previously: 1.7M\$)

Les projections annuelles

Annual projections

La stratégie Strategy

390 logements sociaux / année
social housing units / year

400 logements abordables / année
affordable housing units / year

Aucune exigence pour logements familiaux
No obligation for family housing

1,7M \$ / année pour
achat de terrains hors inclusion
for land purchases

VS.

Le règlement Regulation

600 logements sociaux / année
social housing units / year

1 000 logements abordables / année
(dont 300 familiaux)
affordable housing units / year
(including 300 for families)

+ 500 logements familiaux au prix du marché
family housing units at market price

3,3M \$ / année pour
achat de terrains hors inclusion
for land purchases

Les mesures de suivi

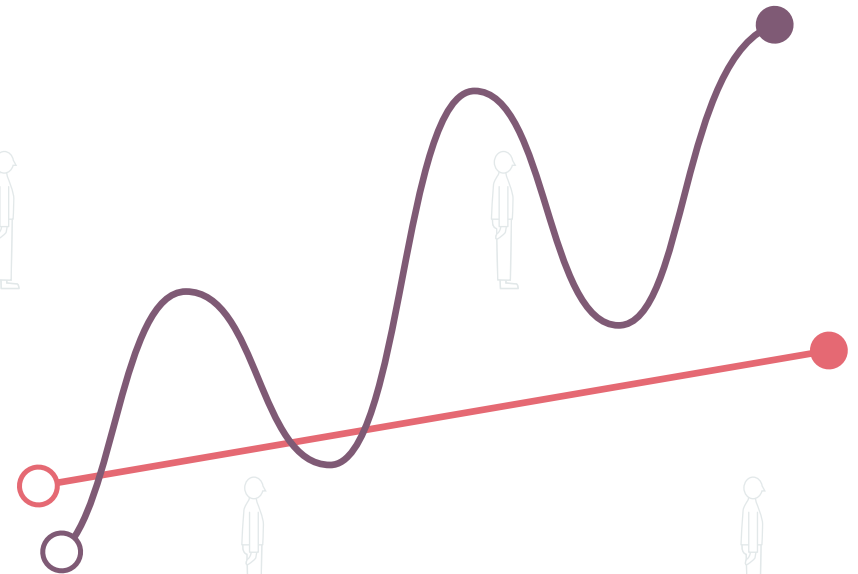
Next steps

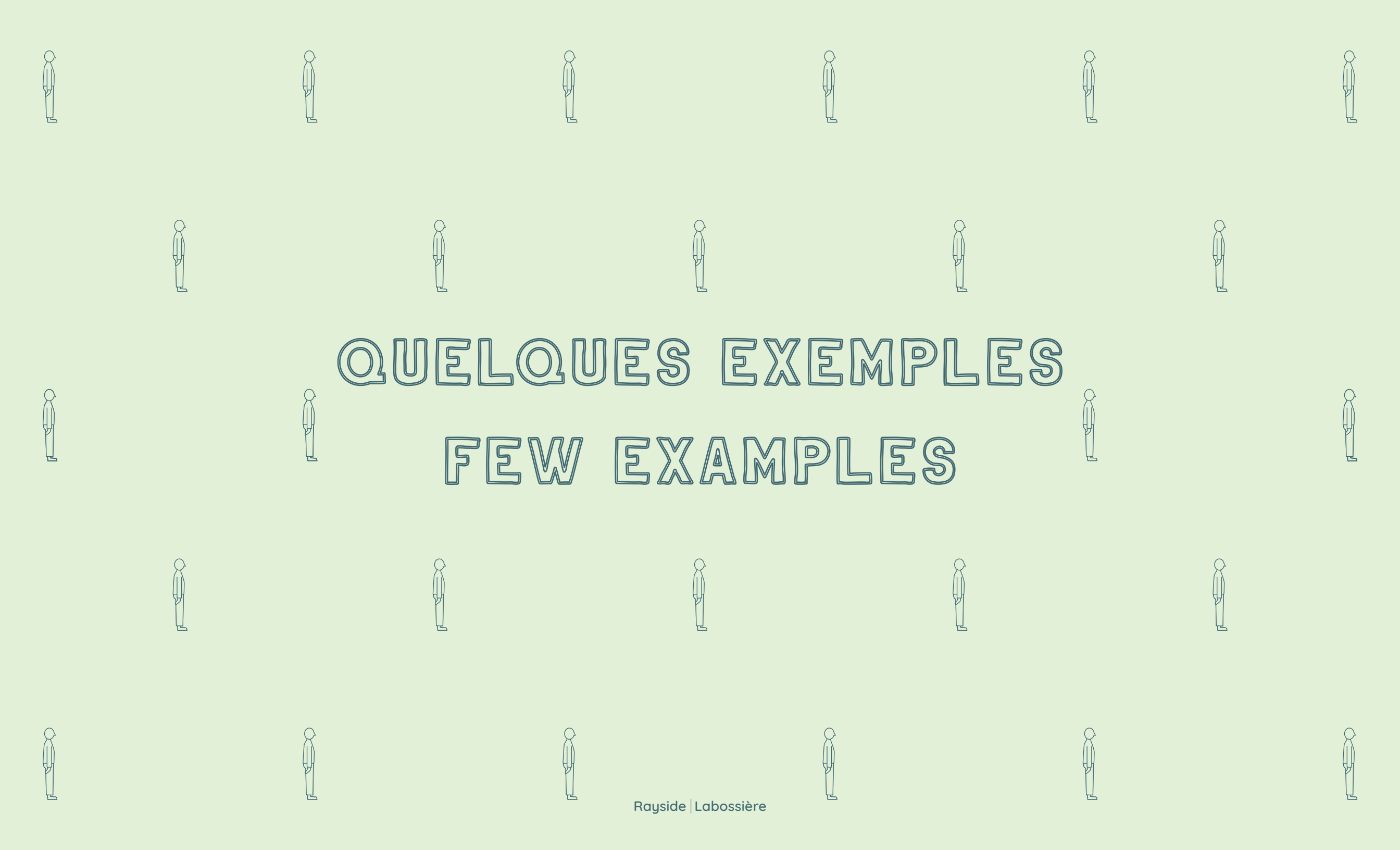
● **Entrée en vigueur le 1er janvier 2021**
Effective on January 1st 2021

● **Révision de la Stratégie d'inclusion**
Inclusion Strategy revision

● **Bilan et ajustements en 2023**
Evaluation and modifications in 2023

● **Indexation des montants à 2% par année**
Indexing of amounts at 2% per year





QUELQUES EXEMPLES
FEW EXAMPLES

Le Children's

1 300 logements/units | Ville-Marie

Volet 1: Logement social

Social housing

- 1 Cession d'un immeuble sur site / On-site building transfer**
260 logements sociaux (20%) sur site ou cède le terrain -> La Ville verse 12 916 800 \$
260 social housing units (20%) on site or land transfer -> City will pay 12 916 800\$
- 2 Cession d'un immeuble hors-site / Off-site building transfer**
Céder un autre terrain au Centre-Ville de 23 400 m² constructibles permettant la réalisation de 260 logements sociaux (20%) -> La Ville verse 12 916 800\$
Transfer of another vacant lot downtown measuring 23 400 m² that has space for 260 social housing units -> City will pay 12 916 800\$ \$
- 3 Contribution financière / Financial contribution**
Le promoteur ne réalise pas de logements sociaux et ne cède pas de terrain
Le promoteur verse une contribution financière à la Ville de 13 101 450 \$
The developer does not build social housing units nor transfers land to the City
The developer will pay 13 101 450\$

Le Children's

1 300 logements/units | Ville-Marie

Volet 2: Logement abordable

Affordable housing

1 Inclusion de 195 logements abordables (15%) / Inclusion of 195 affordable units (15%)

130 logements dont le type (studio, 1 ou 2 chambres, etc.) est au choix de promoteur (10%)

65 logements familiaux comprenant 3 chambres et d'une superficie minimale de 86 m² (5%)

130 units where the type (studio, 1 or 2 bedrooms) is determined by the developer (10%)

65 family units with at least 3 bedrooms and a minimal space of 86 m² (5%)

3 Contribution financière / Financial contribution

Le promoteur n'inclut pas de logements abordables -> contribution financière de 9 425 000 \$

The developer does not include affordable housing -> they will pay 9 425 000\$

4 Combinaison / Combination

Le promoteur inclut 98 logements abordables (7,5%) + contribution financière de 4 712 500 \$

The developer builds 98 affordable units (7,5%) + makes a financial contribution of 4 712 500\$

Le Children's

1 300 logements/units | Ville-Marie

Volet 3: Logement familial

Family housing

1 Inclusion de logements familiaux / Inclusion of family housing

Inclusion de 65 logements familiaux abordables comprenant 3 chambres et d'une superficie minimale de 86 m² (5%; obligatoire)

Inclusion de 65 logements familiaux sans contrôle de prix comprenant 3 chambres et d'une superficie minimale de 86 m² (5%; obligatoire)

Inclusion of 65 affordable family units with at least 3 bedrooms and a minimal space of 86 m² (5%; mandatory)

Inclusion of 65 family units at market price with at least 3 bedrooms and a minimal space of 86 m² (5%; mandatory)



MERCI ET BONNE DISCUSSION!
THANK YOU! LET'S TALK!