

# Mémoire de l'UTILE sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

Septembre 2024

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre des consultations publiques sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal.

Unité de travail pour l'implantation  
de logement étudiant (UTILE)

utile.org  
Montréal



---

## UTILE

L'UTILE est un propriétaire à but non lucratif qui conçoit, construit et gère de manière responsable des logements durables adaptés aux besoins de la population étudiante au Québec. À Montréal, l'UTILE développe présentement près 700 logements qui pourront héberger 1355 personnes aux études. Ses projets se trouvent dans cinq arrondissements différents et s'ajoutent aux 213 unités que l'UTILE opère déjà sur le territoire montréalais.

### Contact

Pour toute question en lien avec le présent mémoire, veuillez contacter Gabriel Cotte, conseiller aux affaires municipales de l'UTILE, à l'adresse [gabriel.cotte@utile.org](mailto:gabriel.cotte@utile.org).

---

## Commentaires généraux

### Atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) présentement à l'étude propose une vision ambitieuse, mais réaliste, en matière d'abordabilité résidentielle que l'UTILE tient à saluer. L'atteinte de la cible de 20% de logements hors marché qui découle de cette vision passera inévitablement par la créativité et l'innovation dont feront preuve les différents acteurs impliqués. Elle suppose, entre autres, la mise à disposition de nouveaux outils et le déploiement de nouveaux moyens par la Ville pour permettre un changement d'échelle dans le développement immobilier à but non lucratif.

En ce sens, l'UTILE espère inscrire ses recommandations dans ce même esprit de changement et d'innovation.

Pour faciliter l'atteinte des cibles du PUM, l'UTILE recommande donc :

- D'affranchir autant que possible le développement de logement hors marché de l'évolution du financement gouvernemental.
- De créer une dynamique de partenariat entre les développeurs à but non lucratif et la Ville de Montréal.
- De diversifier et de repenser les leviers réglementaires, fonciers et financiers à la disposition de la Ville de Montréal pour soutenir le développement de logements hors marché.

---

## Glossaire

### Développeur à but non lucratif

L'expression est utilisée dans le mémoire pour désigner toute entreprise d'économie sociale ou organisation parapublique ayant comme dénominateur commun de construire et/ou acheter et/ou opérer des logements.

Elle désigne donc tant les OBNL d'habitation, que les offices ou sociétés municipales, les coopératives d'habitation ou toute autre entreprise à but non lucratif qui œuvre dans ce secteur.

### Logement à but non lucratif

L'UTILE privilégie la désignation « logement à but non lucratif » à « logement hors marché ». Le trait réellement distinctif des développeurs à but non lucratif consiste à ne pas engendrer de profit et, ne serait-ce que pour atteindre les cibles du PUM, ceux-ci sont appelés à constituer une part structurante du marché. Les deux termes sont toutefois utilisés de manière équivalente pour désigner des logements locatifs dont les développeurs sont à but non lucratif dans ce mémoire afin d'en faciliter la lecture.

## Adopter des moyens conséquents avec les cibles du PUM

L'analyse de l'UTILE s'articule autour de la question suivante: quelles conditions de développement immobilier favoriseront la livraison d'environ 180 000 unités à but non lucratif dans les 25 prochaines années?

Autrement dit, nos commentaires ne portent pas sur la cible, mais sur les moyens requis pour l'atteindre. L'UTILE constate que des changements majeurs des pratiques à la Ville de Montréal seront nécessaires afin de supporter et encadrer de manière efficiente le secteur du développement hors marché.

### Faire preuve d'agilité par la promotion d'une diversité de modèles de logements à but non lucratif

Le PUM prévoit qu'en 2050, 20 % des logements à Montréal seront hors marché, dont au moins 75 % de logements sociaux. L'UTILE salue la vision ambitieuse de la Ville, mais propose de recadrer son objectif de manière cohérente avec les conclusions du Chantier Montréal abordable (CMA) qui mettent en valeur la contribution d'une diversité de modèles de logements hors marché. En mettant l'accent sur le logement hors marché, sous toutes ses déclinaisons, le PUM poserait des balises à la fois claires et souples autour desquelles articuler l'ensemble des leviers qui seront nécessaires pour atteindre ses objectifs en matière d'abordabilité.

Dans la formulation présentée dans le projet de PUM, l'atteinte des cibles repose largement sur des conditions de financement favorables des paliers gouvernementaux supérieurs. Pour atteindre l'objectif de 75 % de logements sociaux fixé dans le PUM, des investissements publics considérables devront être consentis. Selon nos calculs, en tenant compte de l'augmentation des coûts de construction sur les 26 prochaines années et en se basant sur les paramètres du Programme habitation abordable Québec (PHAQ), ce montant représente 46,35 milliards de dollars<sup>[1]</sup> en subvention du gouvernement provincial. Conséquemment, la contribution attendue de la Ville de Montréal se chiffrera à 18,54 milliards de dollars, ce qui représentera en moyenne 713 millions de dollars par année pour les 26 prochaines années. Il demeure bien sûr nécessaire de réaffirmer l'importance d'investissements publics conséquents en matière de logement. Cependant, en limitant l'apport d'autres types de modèle, le PUM rend l'atteinte de ses cibles tributaires d'autres ordres de gouvernements. Il s'agit là d'un point de vulnérabilité important auquel il est possible de pallier en s'arrimant par ailleurs aux travaux du CMA.

S'il est aussi essentiel que le PUM soit aligné avec les recommandations du rapport du CMA, c'est qu'il s'agit du fruit d'un travail de concertation entre des acteurs immobiliers et financiers, tant privés que sans but lucratif, ainsi que la Ville de Montréal. Ce rapport sert d'ailleurs de document de référence pour les orientations du PUM sur les enjeux d'habitation. Or, le CMA met en valeur la diversification des modèles de logement à but non lucratif, incluant ceux qui proposent des loyers plus proches de la valeur marchande lors de leur livraison et dont l'abordabilité s'accroît progressivement. Cette approche présente l'avantage d'être flexible, facilitant ainsi l'atteinte d'un objectif aussi ambitieux que celui du PUM, et de s'appuyer sur la création ou le rachat de logements avec peu ou sans subventions publiques.

<sup>1</sup> Les montants sont en dollars de 2024.

---

Enfin, ce ne sont pas toutes les populations qui se qualifient aux logements parapublics et aux programmes de soutien gouvernementaux. Par exemple, les personnes aux études ne peuvent pas bénéficier du programme de supplément au loyer ou occuper des logements dans des habitations à loyer modique. La diversification des modèles de logements hors marché contribuera également à offrir des alternatives résidentielles, par exemple, aux populations étudiantes.

En évitant de limiter les types de logements à but non lucratif qui devront constituer cette cible, la Ville de Montréal se donnerait les coudées franches sans perdre en ambition. Elle se permettrait de faire preuve d'agilité pour supporter, selon les conjonctures, différents modèles de logements à but non lucratif.

### **Recommandation**

1. Doter le PUM d'une cible de 20% de logements hors marché qui valorise explicitement la contribution d'une variété de modèles de logement à but non lucratif.

L'UTILE suggère:

- « En 2050, Montréal compte sur son territoire 20% de logements hors marché issus d'une variété de modèles, incluant le logement social ».

---

## **Établir des conditions de développement et de suivi avec la Ville de Montréal pour concrétiser une augmentation substantielle de logements hors marché**

L'atteinte des cibles du PUM nécessitera également un nouveau modèle de partenariat entre la Ville de Montréal et les développeurs de logements à but non lucratif. Ici, l'UTILE propose de positionner les développeurs à but non lucratif comme des partenaires reconnus et de réduire la charge administrative pour permettre un développement rapide de logement hors marché. Or, les critères d'accès aux normes maximales de remplacement du règlement de zonage incitatif, tels que décrits dans le document complémentaire, laissent plutôt présager le statu quo en matière de complexité administrative. Il y est stipulé que seul un projet « prévoyant que 100 % des logements soient visés par des engagements d'abordabilité sur une durée de 35 ans ou plus, garanties par un mécanisme tel qu'une convention ou une servitude de conservation » pourrait en bénéficier. L'exemple est précis, mais reflète une situation plus large où concrètement chaque projet est analysé à la pièce, en plus de la rédaction d'une entente spécifique, ce qui limite la flexibilité des opérations des organismes et alourdit le travail de l'appareil municipal. Nous sommes d'avis qu'il n'est dans l'intérêt ni des développeurs et propriétaires ni de la Ville de Montréal de développer et de gérer un grand nombre de logements hors marché au moyen de tels mécanismes exigeants et chronophages.

Une augmentation significative du nombre de projets de logements à but non lucratif exigera une contribution accrue de l'appareil administratif de la Ville de Montréal. Actuellement, le territoire montréalais compte 62 997 logements hors marché, tandis que le PUM vise à atteindre 240 000 unités d'ici 2050. Cela implique donc la création de 177 003 unités au cours des vingt-cinq prochaines années. Pour atteindre sa cible, la Ville devra donc traiter chaque année les demandes réglementaires, financières, foncières et juridiques pour environ 7 080 nouveaux logements. Or, la négociation de conventions avec la Ville, incluant notamment la fixation des loyers, leur augmentation dans le temps, et la définition de la population desservie, représente un processus long et complexe pour toutes les parties impliquées qui se poursuit après la construction d'un ensemble. À titre d'exemple, l'UTILE, qui ne gère pour l'instant que deux immeubles sous ententes avec la Ville, a dû faire amender à plusieurs reprises déjà ses deux conventions nécessitant autant de passages en conseil municipal. À terme, la mise en place et le suivi de ces conventions pour 20 % du parc résidentiel montréalais pourraient devenir ingérables ou du moins, requérir des ressources importantes et sans cesse croissantes. Il nous apparaît impossible d'augmenter le rythme de livraison des unités hors marché en maintenant les pratiques administratives actuelles. Un changement organisationnel orienté vers des partenariats structurants permettrait une gestion plus efficiente des ressources limitées de la Ville et ainsi permettre de traiter un volume plus important de projets.

---

Pour l'UTILE, cela passe par une révision de la relation de la Ville avec les entreprises qui développent du logement hors marché, de manière à ce qu'une fois leur statut de développeur à but non lucratif octroyé, elles n'aient plus à justifier l'admissibilité de chaque projet à de multiples critères.

Ce type de reconnaissance faciliterait des pratiques de financement plus souples ou plus avantageuses pour la Ville, comme les ententes portefeuille et le réinvestissement des actifs des OBNL dans le développement de nouveaux logements.

Évidemment, une telle structure implique d'introduire une reddition de compte globale, à l'échelle de l'organisme. Cette approche serait alignée avec les paliers supérieurs de gouvernement qui mettent en place progressivement des programmes en ce sens, incluant la SCHL (Grands constructeurs, grands emprunteurs) et la SHQ (Développeurs qualifiés).

### **Recommandation**

1. L'UTILE recommande de créer une reconnaissance « développeur à but non lucratif » qui agirait comme critère unique d'admissibilité à divers leviers réglementaires et financiers auprès de la Ville de Montréal.

---

## Diversifier et approfondir les champs d'action proposés dans le PUM

En contrôlant la planification et le cadre réglementaire, la Ville détient un ensemble d'outils qui peuvent réduire les coûts de développement du logement à but non lucratif et faciliter son développement. Si le PUM propose des solutions intéressantes, l'UTILE propose que d'autres leviers soient mis à contribution. Ceux-ci concernent notamment la maîtrise foncière, le zonage différencié, les émissions de permis, la fiscalité municipale et les mécanismes de suivis avec les arrondissements.

### Optimiser les pratiques de maîtrise foncière

Le PUM vise juste en identifiant « l'acquisition, la conservation et la cession d'immeubles » comme des moyens prioritaires de mise en œuvre de ses orientations pour accroître le patrimoine de logements à l'abri de la spéculation. En effet, la cession ou la vente sous la juste valeur marchande de terrains détenus publiquement constitue un levier structurant de captation de plus-value foncière. Il s'agit assurément de l'élément contribuant le plus à la diminution des coûts de développement des projets à but non lucratif et conséquemment, à viabiliser les montages financiers. La Ville fait d'ailleurs preuve d'initiative depuis quelques années en matière de maîtrise foncière.

Or, nous sommes d'avis que l'attention qu'accorde le PUM à ce type de mesure n'est pas proportionnelle à l'impact qu'il pourrait avoir sur l'atteinte de ses cibles. En effet, pour espérer décupler la part de logement à but non lucratif, la Ville de Montréal devra s'appuyer sur une stratégie de maîtrise foncière encore plus structurante et optimale. Si le détail de la stratégie n'a pas à se retrouver dans le PUM, il s'agit néanmoins du document désigné pour l'annoncer et l'inscrire dans le long terme.

Une telle stratégie devrait s'appuyer sur la situation avantageuse de la Ville en termes de planification urbaine pour acheter des terrains dans des secteurs appelés à être dotés, par exemple, d'infrastructures de transport. Concrètement, cela impliquerait d'acheter des terrains aujourd'hui en sachant, par exemple, que l'arrivée d'une ligne de tramway pourrait en faire augmenter la valeur dans les 10, 15, 20 prochaines années. Cela permettrait, à long terme, de vendre des terrains à des développeurs à but non lucratif au-delà du prix d'acquisition, mais en dessous de la valeur marchande. Graduellement, les entrées d'argent liées à ces transactions permettraient d'absorber les frais de gestion de ce foncier public et d'alimenter la Ville en liquidité pour réaliser d'autres acquisitions. Autrement dit, la stratégie foncière serait rotative. À notre avis, en agissant de la sorte, la Ville poserait des balises structurantes pour augmenter significativement le développement de logements à but non lucratif tout en réduisant considérablement le coût de réalisation des projets.

### Recommandations

1. Mettre à niveau la stratégie de maîtrise foncière de la Ville de Montréal avec les objectifs et les leviers du PUM.
2. Acquérir des immeubles dans des zones d'intensification intermédiaire et élevée où les infrastructures de transports sont projetées et dans les secteurs d'opportunité à planifier.

---

## Multiplier les leviers réglementaires

Contrairement aux mesures de financement ou de cession de terrains, les solutions pour supporter le logement hors marché issues du cadre réglementaire ne demandent peu ou aucune dépense à la Ville. Cette dernière gagne donc à optimiser les retombées qu'elle peut en retirer. Or, mis à part le zonage incitatif, le PUM ne semble pas proposer d'autres mesures réglementaires pour atteindre ses objectifs en matière d'abordabilité. D'ailleurs, aucune mesure au document complémentaire n'est associée à l'orientation 3 portant sur les conditions d'une abordabilité pérenne en habitation. Tout en tenant compte de l'autonomie des arrondissements, le PUM pourrait poser davantage de balises à la réglementation locale afin d'assurer des conditions de développement plus uniformes et mieux adaptées aux développeurs à but non lucratif sur l'ensemble de son territoire.

### Zonage incitatif

Le document complémentaire prévoit que les normes de remplacement du règlement de zonage incitatif soient maximisées pour des projets composés de 100% de logements visés par des engagements d'abordabilité sur une durée de 35 ans ou plus. L'UTILE adhère à l'esprit de la proposition, mais propose que son admissibilité soit évaluée uniquement en fonction de la reconnaissance en tant que « développeur à but non lucratif ».

Cela permettrait d'assurer de manière pérenne le caractère « hors marché » des logements qui pourraient en bénéficier. Une telle approche permettrait également de simplifier l'analyse de l'éligibilité du requérant.

Le règlement de zonage incitatif constitue un règlement discrétionnaire, qui comprend un passage au Comité consultatif d'urbanisme, une approbation du conseil d'arrondissement ainsi que la conclusion d'une entente entre le demandeur et le conseil d'arrondissement. Le règlement pourrait tout de même être paramétré pour offrir le plus de prévisibilité possible. D'abord, les arrondissements pourraient inclure non seulement les normes de remplacements, tel que mentionné par l'article 145.35.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), mais également les valeurs associées à ces normes.

Autrement dit, en plus de mentionner les normes de remplacement incluses dans le règlement, celui-ci pourrait préciser, par exemple, le nombre maximal d'étages en fonction de la prestation attendue. Les promoteurs privés et à but non lucratif seraient donc en meilleure posture pour anticiper les impacts des prestations et des avantages en termes de zonage sur leur projet respectif. De plus, des ententes types pourraient être rédigées et partagées en amont de la réalisation des projets avec les développeurs. Cet encadrement permettrait donc aux promoteurs privés et à but non lucratif d'avancer avec plus de certitude et non par la réalisation d'ententes au cas par cas.

### Recommandations

1. Ajouter à l'orientation 3 du document complémentaire l'adoption dans tous les arrondissements d'un règlement de zonage incitatif prévoyant minimalement des prestations en matière de logement social, abordable ou familiale.
2. Couvrir avec le règlement de zonage incitatif les secteurs d'intensification intermédiaire, élevée et d'opportunité.
3. Réduire les critères d'admissibilités aux normes de remplacement maximales pour un projet de logement à but non lucratif à la reconnaissance de son statut de « développeur à but non lucratif ».

Pour ce faire, l'UTILE recommande:

- De modifier le dernier paragraphe du point 2.6 du document complémentaire afin qu'il lise comme suit :  
  
« Le règlement encadrant la procédure de zonage incitatif doit prévoir que les normes de remplacement permettant une augmentation du potentiel constructible soient maximisées dans le cas de projets se qualifiant comme « développeur à but non lucratif ».
- D'ajouter le paragraphe suivant au point 2.6 du document complémentaire :  
  
« Le règlement encadrant la procédure de zonage incitatif devra comprendre les normes de remplacements, conformément à l'article 145.35.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que les valeurs maximales associées aux normes en question. »

---

## Zonage différencié

Le zonage différencié, ajouté à la LAU en juin 2024, permet d'établir des zones ayant des normes de remplacement pour toute norme comprise à l'article 113 de la LAU, à l'exception de celles liées à l'usage. Pour y avoir accès, le requérant doit en faire la demande et garantir le caractère social ou abordable de la majorité des logements de son projet pour une durée déterminée, et ce, conformément aux normes que devra préciser le règlement de zonage différencié.

Tel que défini par la loi, un projet composé de logements privés loués 10% sous la valeur marchande pour une durée de 10 ans pourrait, par exemple, être conforme aux normes d'un règlement de zonage différencié. Le spectre des types de logements admissibles serait donc très large. Afin d'optimiser les retombés de ce levier pour l'atteinte des cibles du PUM, l'UTILE recommande que le règlement de zonage différencié lie le caractère social ou abordable des logements au fait d'être « à but non lucratif ».

Quels sont les avantages et les retombées de ce règlement pour les développeurs à but non lucratif? D'abord, contrairement au règlement de zonage incitatif, le règlement de zonage différencié est un règlement normatif. C'est-à-dire que les normes de remplacements indiqués au règlement sont accessibles de plein droit aux demandeurs qui se qualifient aux critères définis dans le règlement en question. Bien utilisé, ce pouvoir pourrait permettre aux développeurs de mener des projets avec plus de prévisibilité. De plus, ce levier garantirait que l'augmentation de la foncière générée par l'augmentation du potentiel d'un terrain bénéficie entièrement à la communauté en contribuant à la viabilité financière de projets à but non lucratif. De plus, ce levier favoriserait le positionnement des développeurs à but non lucratif dans l'acquisition de terrain. En effet, si un propriétaire détient un terrain où le règlement de zonage permet, par exemple, de construire 50 logements, mais que le règlement de zonage différencié en permet 100 pour un projet à but non lucratif, le développeur à but non lucratif s'impose comme l'acquéreur qui offrira le meilleur prix. Même s'il achète le terrain à une valeur correspondant à un potentiel constructible de 90 logements, il dégage tout de même une plus-value qu'il réinvestit directement dans la réalisation de son projet.

De plus, le zonage différencié est complémentaire au zonage incitatif. Ce dernier consiste à rassembler des conditions favorables pour inciter les acteurs privés à inclure des logements à but non lucratif à leur projet. Le zonage différencié offre simplement les conditions favorables aux acteurs dont la mission consiste précisément à réaliser des logements hors marché. L'UTILE recommande donc d'articuler les deux règlements pour des secteurs d'opportunités, d'intensification intermédiaire et élevée.

Enfin, le projet de loi 57, qui comprenait le règlement de zonage différencié, prévoit que malgré le paragraphe 2 du quatrième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, l'adoption d'un règlement de zonage différencié est exemptée de tout processus d'approbation référendaire pour les cinq prochaines années. Il serait à l'avantage de la Ville et des arrondissements d'en profiter.

---

## Recommandations

1. Ajouter à l'orientation 3 du document complémentaire l'adoption dans tous les arrondissements d'un règlement de zonage différencié.
2. Au document complémentaire, baliser les critères d'admissibilité aux normes de remplacement du règlement de zonage différencié, conformément au premier alinéa de l'article 145.35.7 de la LAU, pour en circonscrire l'usage aux « développeurs à but non lucratif ».

Le paragraphe se lirait comme suit:

- « La définition des normes assurant le caractère social ou abordable des projets admissibles aux normes de remplacement du règlement de zonage différencié, conformément à l'article 145.35.7 doivent porter sur la qualification du demandeur à la reconnaissance « développeur à but non lucratif ».
3. Inclure dans le document complémentaire que dans la situation où un territoire superpose un règlement de zonage incitatif et un règlement de zonage différencié, que les normes de remplacement de ce dernier offrent un potentiel constructible plus élevé.

### Uniformiser les règlements encadrant les émissions des permis et certificats des arrondissements

Les processus et les tarifs liés aux demandes d'émission de permis varient considérablement d'un arrondissement à l'autre, ce qui oblige les développeurs à but non lucratif à constamment adapter leurs processus en fonction de la localisation de leurs projets. Ces démarches limitent donc l'efficacité avec laquelle ceux-ci parviennent à les livrer. Or, la simplification et l'uniformisation des processus contribueraient à atteindre les objectifs de mise en chantier de projets immobiliers, tant privé qu'à but non lucratif. Par exemple, conformément aux pouvoirs habilitants des articles 119 à 122 de la LAU qui encadrent le contenu des règlements sur les permis et les certificats, le PUM pourrait inclure au document complémentaire des balises quant aux plans et aux documents qui doivent être soumis par un requérant. Ces mesures seraient d'ailleurs cohérentes avec la cible de 120 jours adoptée par la Ville de Montréal pour délivrer un permis de construction de plein droit.

Certains arrondissements ont adopté, soit dans leur réglementation ou par la pratique, des exemptions de frais et de garanties liés à différentes demandes de permis et certificats pour les OBNL d'habitation. Dans le cas de projets d'envergures, qui sont appelés à se multiplier pour atteindre les cibles du PUM, ces frais représentent des montants considérables. Or, pour les projets à but non lucratif, l'économie des frais d'étude, d'occupation du domaine public ou encore des garanties liées à la démolition d'un immeuble est directement redirigée dans l'abordabilité des logements. Si certaines de ces exemptions impliquent des pertes de revenus potentiels pour les arrondissements, la dispense des garanties liées à la démolition d'un immeuble est à coût nul. Elle permet toutefois de retirer une pression importante sur les liquidités limitées des OBNL.

Sans compromettre l'autonomie des arrondissements, le PUM peut être l'occasion de créer un environnement réglementaire plus prévisible et cohérent et d'amener les arrondissements à adopter des cadres réglementaires favorables aux projets de logement à but non lucratif.

Enfin, le moment transitoire entre l'adoption du PUM et l'adoption des règlements de concordances par les arrondissements générera de l'incertitude pour les développeurs quant au potentiel de développement de leur terrain et aux paramètres selon lesquels leur projet sera évalué. Pour limiter le flou que pourrait occasionner cette situation ou, du moins, la limiter dans le temps, la Ville de Montréal pourrait produire un gabarit de règlement de concordance. Celui-ci serait l'occasion d'introduire les recommandations expliquées ci-dessus en matière d'uniformisation des processus d'émission de permis et de certificats ainsi que d'exemption de frais.

### Recommandations

1. Intégrer au PUM la cible visant l'émission d'un permis pour une construction de plein droit en 120 jours ou moins.
2. Ajouter au document complémentaire, conformément au paragraphe 5 du premier alinéa de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des prescriptions quant aux documents et plans devant être soumis par le demandeur d'un permis ou d'un certificat.
3. Ajouter au document complémentaire, conformément au paragraphe 6 du premier alinéa de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des prescriptions quant à l'exemption de frais en lien avec la délivrance de permis et de certificats pour les projets de logement hors marché. L'UTILE recommande d'inclure :
  - L'exemption des frais d'études pour les demandes de PPCMOI, de PIIA et de dérogation mineure;
  - L'exemption des frais d'occupation du domaine public;
  - L'exemption d'une garantie monétaire dans le cadre d'une demande de permis, d'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou d'un processus dérogatoire.
4. Produire pour les arrondissements un gabarit comprenant la concordance réglementaire, un processus type d'émission de permis et l'exemption de certains frais pour les développeurs à but non lucratif.

---

## Profiter des nouveaux pouvoirs en fiscalité municipale

Le projet de loi 39 ajoute de nouvelles dispositions aux pouvoirs de taxation municipale, qui permettent notamment de varier les taux de taxation par secteur et par catégorie d'immeuble. Il s'agit d'un moyen intéressant pour arrimer la fiscalité municipale à des orientations et des mesures d'aménagement du territoire et, plus précisément, de développement résidentiel.

Le PUM identifie des secteurs d'opportunité, d'intensification intermédiaire et élevée qui seront requalifiés ou dont l'offre résidentielle et commerciale sera considérablement bonifiée en lien avec l'arrimage de différentes infrastructures, notamment de transport. On mentionne également que l'atteinte des cibles en matière de logements hors marché s'appuie sur l'augmentation du potentiel constructible dans les secteurs d'intensification intermédiaire et élevée. Enfin, le PUM identifie le règlement de zonage incitatif comme principal levier réglementaire qui contribuera à construire des unités hors marché.

En ce sens, la Ville de Montréal pourrait calquer des secteurs de taxation différenciée sur ces secteurs d'intensification intermédiaire, élevée et d'opportunité. Dans ceux-ci, on établirait des catégories d'immeubles de haute densité et leur attribuerait des taux de taxation avantageux.

Il en découlerait deux bénéfices. D'une part, ce levier agirait comme incitatif supplémentaire pour le secteur privé à inclure des logements à but non lucratif à leurs projets. Ensuite, cela réduirait les dépenses opérationnelles des logements à but non lucratif et faciliterait leur viabilité.

Le PUM est l'occasion toute désignée pour annoncer la vision et les intentions qui justifieront les choix réglementaires de la Ville de Montréal. En ce sens, le document de planification gagnerait à établir des orientations en matière de fiscalité municipale et de l'arrimer à ses cibles de développement résidentiel tant privé qu'à but non lucratif.

### Recommandation

1. Développer et inclure au PUM une orientation en matière de fiscalité municipale qui inciterait le développement immobilier privé et hors marché dans les secteurs voués à accueillir la croissance résidentielle.

---

## **S'assurer que les arrondissements soient en mesure d'atteindre les cibles du PUM**

Les cibles ambitieuses du PUM se déclinent uniquement à l'échelle de l'ensemble de la Ville de Montréal. Il importe toutefois d'envisager comment celles-ci se déclineront dans les différents arrondissements, secteurs d'intensification et secteurs d'opportunités. Cela est d'autant plus important considérant que ce sont les arrondissements qui établiront les cadres réglementaires et que ce sont eux qui auront le plus d'impact sur le potentiel de développement du territoire montréalais. Il importe donc de prévoir combien de logements et plus précisément de logements à but non lucratif pourront être construits dans les différents secteurs du territoire.

De plus, le PUM propose aux arrondissements de se doter d'un Plan local d'urbanisme (PLUM). Celui-ci est « l'occasion pour les différents conseils d'énoncer comment ils planifient contribuer à la mise en œuvre du PUM et de se positionner sur leurs priorités parmi les objectifs et les mesures du PUM ». Les PLUM seraient l'outil tout désigné pour inclure des cibles résidentielles à l'échelle des arrondissements. La réalisation de cet exercice dans l'ensemble des PLUM offrirait un constat sur la façon dont percolent les ambitions du PUM dans les arrondissements et, le cas échéant, permettrait d'apporter les modifications nécessaires.

### **Recommandation**

1. **Intégrer des cibles locales de construction résidentielle en général et hors marché en particulier aux PLUM des arrondissements.**

---

## Intégrer les campus universitaires à la planification territoriale

Bien que la Ville de Montréal compte plusieurs institutions et secteurs universitaires sur son territoire, ceux-ci n'occupent aucune place dans le PUM. Or, dans ces secteurs convergent des enjeux considérables d'urbanisme, de mobilité et d'habitation qui méritent qu'on y accorde une attention particulière en termes d'aménagement du territoire. À l'instar des pôles d'emploi, les campus universitaires constituent des vecteurs de déplacement importants tant pour la population étudiante que pour les personnes qui y travaillent quotidiennement. La possibilité d'augmenter dans ces secteurs l'offre résidentielle en général, et en particulier pour les personnes étudiantes, aurait plusieurs retombées positives. Pour la mobilité, cela optimiserait l'utilisation des infrastructures de transport collectif et actif, ce qui est d'ailleurs en phase avec les modes de déplacement privilégiés par les personnes aux études. Cela permettrait aussi une dynamisation et un maillage plus diversifié des usages aux pourtours des campus.

Pour y arriver, ces lieux doivent être intégrés à une vision d'ensemble d'aménagement qui mise sur des niveaux d'intensification intermédiaire ou élevée. Cela permettrait notamment d'y définir des cibles en matière de logements pour la population étudiante. À titre d'exemple, Le campus MIL de l'Université de Montréal et ses abords sont liés à un secteur d'opportunité et pourraient inclure des cibles de logements étudiants à but non lucratif. Alors que la population étudiante est appelée à doubler dans ce secteur à moyen terme, sa planification devrait prendre en compte l'offre de logement dédié aux personnes aux études. Pour sa part, le campus de l'UQAM fait partie d'un plan particulier d'urbanisme, mais on constate que seuls les îlots adjacents à la station de métro Berri-UQAM sont d'un niveau d'intensification élevée. Ce niveau pourrait être élargi à un plus grand territoire considérant l'offre structurante de transport collectif qu'on y retrouve. Encore à titre d'exemple, le campus principal de l'Université de Montréal est desservi par une ligne de métro, qui sera d'ailleurs prolongée, mais l'ensemble du secteur de cette université est caractérisé par un niveau d'intensification douce.

### Recommandation

1. Créer des secteurs d'opportunité dans les quartiers jouxtant les campus montréalais, y augmenter les niveaux d'intensification et déterminer des cibles de logements pour la population étudiante.

---

## Sommaire

### **Diversifier et approfondir les champs d'action proposés dans le PUM pour décupler la production de logements à but non lucratif**

Doter le PUM d'une cible de 20% de logements hors marché qui valorise explicitement la contribution d'une variété de modèles de logement à but non lucratif.

L'UTILE recommande de créer une reconnaissance « développeur à but non lucratif » qui agirait comme critère unique d'admissibilité à divers leviers réglementaires et financiers auprès de la Ville de Montréal.

### **Maîtrise foncière**

Mettre à niveau la stratégie de maîtrise foncière de la Ville de Montréal avec les objectifs et les leviers du PUM.

Acquérir des immeubles dans des zones d'intensification intermédiaire et élevée où les infrastructures de transports sont projetées et dans les secteurs d'opportunité à planifier.

### **Zonage incitatif**

Ajouter à l'orientation 3 du document complémentaire l'adoption dans tous les arrondissements d'un règlement de zonage incitatif prévoyant minimalement des prestations en matière de logement social, abordable ou familiale.

Couvrir avec le règlement de zonage incitatif les secteurs d'intensification intermédiaire, élevé et d'opportunité.

Réduire les critères d'admissibilités aux normes de remplacement maximales pour un projet de logement à but non lucratif à la reconnaissance de son statut de « développeur à but non lucratif ».

### **Zonage différencié**

Ajouter à l'orientation 3 du document complémentaire l'adoption dans tous les arrondissements d'un règlement de zonage différencié.

Au document complémentaire, baliser les normes qui devront établir les critères d'admissibilité aux normes de remplacement du règlement de zonage différencié, conformément au premier alinéa de l'article 145.35.7 de la LAU, au statut de « développeur à but non lucratif » du demandeur.

---

## Émission de permis

Intégrer au PUM la cible visant l'adoption d'un permis pour une construction de plein droit en 120 jours ou moins.

Ajouter au document complémentaire, conformément au paragraphe 5 du premier alinéa de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des prescriptions quant aux documents et plans devant être soumis par le demandeur d'un permis ou d'un certificat.

Ajouter au document complémentaire, conformément au paragraphe 6 du premier alinéa de l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des prescriptions quant à l'exemption d'honoraires en lien avec la délivrance de permis et de certificats pour les projets de logement hors marché.

Produire pour les arrondissements un gabarit comprenant la concordance réglementaire, un processus type d'émission de permis et l'exemption de certains frais pour les développeurs à but non lucratif.

## Fiscalité municipale

Développer et inclure au PUM une orientation en matière de fiscalité municipale qui inciterait le développement immobilier privé et hors marché dans les secteurs voués à accueillir la croissance résidentielle.

## Plans locaux d'urbanisme

Intégrer des cibles locales de construction résidentielle en général et hors marché en particulier aux PLUM des arrondissements.

## Campus universitaires

Créer des secteurs d'opportunité dans les quartiers jouxtant les campus montréalais, y augmenter les niveaux d'intensification et déterminer des cibles de logements pour la population étudiante.