

SERVICE / DIVISION	Service des affaires juridiques / Section droit civil et administratif	No SD SD-2023-3991
OBJET	Recommander au conseil qu'un avis de motion soit donné pour le Règlement numéro L-13038 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise et que ce règlement soit adopté lors d'une séance subséquente	
No dossier(s) interne(s) :	101-23-20972/JC	
No LV :	NE S'APPLIQUE PAS	
DISTRICT(S) :	00-Tous les districts	
Date CE souhaitée :	2023-09-06	
Date CM souhaitée :	2023-09-12	
Actions :	ADOPTION DE RÈGLEMENT, AVIS DE MOTION, PRÉSENTATION DE PROJET DE RÈGLEMENT	
No règlement :	L-13038	Type de règlement : Statutaire
Titre du règlement :	Règlement numéro L-13038 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise	
Requérant :	Service de l'urbanisme	
Consultation publique :	Non	Dispo. susceptible approb. référendaire : Non
Lettre d'invitation :	Non	Approbation externe : Non
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)		
Date	No résolution	Objet
2022-12-15	CM-20221215-1146	ADOPTION - RÈGLEMENT L-12974
<u>Résumé</u> La greffière adjointe mentionne les éléments prévus à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes; sur recommandation du comité exécutif, IL EST PROPOSÉ PAR : Aline Dib APPUYÉ PAR : Pierre Brabant et résolu à l'unanimité: d'adopter le Règlement numéro L-12974 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise. ADOPTÉ (SD-2022-5790)		

SERVICE / DIVISION	Service des affaires juridiques / Section droit civil et administratif	No SD SD-2023-3991
<p>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</p> <p>Le Règlement numéro L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise a été adopté par la Ville de Laval en 2004 pour une période initiale de 3 ans et a été, depuis, prolongé pour des périodes additionnelles, la dernière se terminant le 31 décembre 2024. Ce règlement encadre, tel que prévu par la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15.01), l'étude des demandes de conversion de logements locatifs en copropriété divise sur le territoire de la Ville de Laval.</p> <p>Depuis 2013, la réglementation est modifiée chaque année afin de suspendre l'étude des demandes de conversion de logements locatifs pour des périodes consécutives d'un an. Le dernier amendement, soit le Règlement numéro L-12974 modifiant le règlement L-10654, a été adopté le 15 décembre 2022 et il reconduit la période de suspension jusqu'au 31 décembre 2023. Les opportunités de maintien ou de suspension de l'étude des demandes résultent chaque année d'une analyse des études, projections et statistiques disponibles sur le marché de l'habitation effectuée par le Service de l'urbanisme. Cette année encore, le Service de l'urbanisme a analysé les dernières tendances du marché et a conclu que la suspension de l'étude des demandes devrait être prolongée jusqu'au 31 décembre 2024.</p> <p>Le taux d'équilibre du marché locatif est de 3 %. Ce taux signifie que la majorité des propriétaires parviennent à louer leur logement et que les locataires arrivent à trouver un logement dans un délai raisonnable. Lorsque le taux d'inoccupation glisse en dessous de 3 %, cela signifie qu'il n'y a plus suffisamment d'offres de logements pour répondre à la demande. Selon les données du «Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal» publié le 26 janvier 2023 par la SCHL, le taux d'inoccupation à Laval (logements inoccupés et occupés) est passé de 1,5 % en 2019, à 2 % en 2020, puis à 2,2 % en 2021 et est finalement redescendu à 1,8 % en 2022. En général, il continue à se situer sous le seuil d'équilibre de 3 % depuis 2016, particulièrement pour les grands logements (1,1 % et 1,8 % en 2022 pour les logements de 3cc et de 2cc).</p> <p>Par ailleurs, si le taux moyen d'inoccupation des logements neufs est de 5,7 % à Laval, il s'explique surtout en raison de leur prix élevé, particulièrement pour les grands logements (loyers moyens de 1 224 \$ pour un 1cc, 1 605 \$ pour un 2cc et 1 994 \$ pour un 3cc). Cette offre de logement n'est pas abordable à Laval, où le revenu médian annuel d'un Lavallois est de 42 000 \$ et celui des familles (ménages de 2 personnes ou plus) est de 105 000 \$.</p> <p>Dans son rapport «Perspectives du Marché de l'Habitation - Grands marchés du Canada» publié le 26 avril 2023, la SCHL prévoit que la demande locative en 2023 continuera d'être favorisée par rapport à celle de l'accession à la propriété du fait, d'une part, d'une offre limitée de logements et d'une augmentation des prix et d'autre part, de revenus d'emplois ne suivant pas l'évolution des prix du marché du logement. En effet, le coût du loyer moyen monte plus vite que l'indice des prix à la consommation.</p> <p>En plus de cela, la SCHL prévoit la continuation de la baisse des mises en chantier qui a commencé en 2022 pour les prochaines années. Les livraisons seront insuffisantes pour combler le retard accumulé et la demande croissante. De plus, au début de l'année 2023, le gouvernement a confirmé son intention de mettre fin au Programme AccèsLogis, qui a contribué à financer la quasi-totalité des nouveaux logements sociaux et communautaires construits depuis la fin des années 1990, rendant incertain le futur de la construction de nouveaux logements de ce type dont l'abordabilité est assurée.</p> <p>Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de préserver le parc locatif existant à Laval et de reconduire la période de suspension de l'étude des demandes de conversion de logements locatifs en copropriété divise jusqu'au 31 décembre 2024.</p>		
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>La modification du Règlement numéro L-10654 aura principalement pour effet de prolonger la période de suspension de l'étude des demandes de conversion de logements en copropriété divise jusqu'au 31 décembre 2024.</p>		
<p>ASPECTS FINANCIERS</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CULTURE</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</p> <ul style="list-style-type: none"> -Dépôt du projet de Règlement numéro L-13038; -Avis de motion pour l'adoption du Règlement numéro L-13038; -Adoption du Règlement numéro L-13038 par le conseil municipal devant se tenir dans les délais énoncés à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes; -Publication d'un avis public d'entrée en vigueur du Règlement numéro L-13038. 		
<p>CADRE NORMATIF</p> <p>Article 54.13 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ c. T-15.01)</p>		
<p>REMARQUE(S)</p>		

SERVICE / DIVISION	Service des affaires juridiques / Section droit civil et administratif	No SD SD-2023-3991
<p>EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU</p> <p>de recommander au conseil de prendre acte du projet de Règlement numéro L-13038 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise.</p> <p>de demander à la greffière ou la greffière adjointe d'inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine séance du conseil, un avis de motion en vue de l'adoption d'un règlement portant le numéro L-13038 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise.</p> <p>de recommander au conseil d'adopter le Règlement numéro L-13038 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise.</p>		