

SERVICE / DIVISION	Service des affaires juridiques / Section droit civil et administratif	No SD SD-2024-5359
<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, 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 reconduit la période de suspension jusqu'au 31 décembre 2024. 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 2025.</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 31 janvier 2024 par la SCHL, le taux d'inoccupation global des logements est passé de 2 % à 1,5 % dans la région métropolitaine de Montréal en 2023. À Laval, le taux d'inoccupation pour l'ensemble du parc de logement est passé 1,8 % à 2,1 %, mais continue de se situer sous le seuil d'équilibre de 3 %, illustrant une situation constante de pénurie de logements depuis plusieurs années.</p> <p>Dans son rapport «Perspectives du Marché de l'Habitation - Grands marchés du Canada» publié au printemps 2024, la SCHL note que l'année 2023 présente le plus faible niveau de nouvelles mises en chantier depuis les 20 dernières années sur le territoire de la région métropolitaine de Montréal. La faible disponibilité des logements abordables à Laval est amplifiée par la diminution de la construction de nouvelles unités locatives, passant de 2396 en 2022 à 1744 unités de logement en 2023. Cela a causé une augmentation du prix moyen des propriétés en vente de 50 % entre 2019 et 2022, exacerbant la pression sur le marché locatif privé. Cette hausse de prix et les taux d'intérêt élevés forcent plusieurs jeunes ménages à demeurer dans le marché locatif plus longtemps que ce qui était observé dans les dernières décennies pour la tranche d'âge des moins de 35 ans. Un autre facteur influençant la demande est l'augmentation de l'immigration sur une très courte période de temps. À Laval, on constate une augmentation de 144 % de la population immigrante entre 2022 et 2023.</p> <p>Une note publiée par l'IRIS en juin 2024 démontre que l'une des causes de l'actuelle crise de l'habitation est un marché principalement développé autour de l'offre de condominium dans les 20 dernières années, au détriment de l'offre de logement sans but lucratif, qui permettrait de répondre aux besoins des ménages de ce sous-secteur du marché de l'habitation. Depuis 2017, la part du logement social des nouvelles unités locatives réalisées à Laval représente un peu moins de 4 % des constructions. La proportion de logements communautaires et sociaux stagne depuis 2001, atteignant plus ou moins 2 % de la construction résidentielle.</p> <p>Par conséquent, 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 2025.</p>		
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>La modification du règlement L-10654 aura principalement pour effet de reconduire son effet jusqu'au 31 décembre 2027 et de prolonger la période de suspension de l'étude des demandes de conversion de logement en copropriété divise jusqu'au 31 décembre 2025.</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-13153; · Avis de motion pour l'adoption du Règlement numéro L-13153; · Adoption du Règlement numéro L-13153 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-13153. 		
<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-2024-5359
<p>EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU</p> <p>de recommander au conseil de prendre acte du projet de Règlement numéro L-13153 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise.</p> <p>de demander à la greffière ou à 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-13153 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-13153 modifiant le Règlement L-10654 concernant la conversion de logements locatifs en copropriété divise.</p>		