



PLAN D'ACTION EN MATIÈRE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES PROJETS RÉSIDENTIELS

6 j u i n 2 0 1 2



MOT DU MAIRE

Il me fait plaisir de présenter le *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels* de l'arrondissement du Sud-Ouest. Ce plan s'inscrit dans notre volonté de faire du logement social, communautaire et abordable une priorité pour notre arrondissement.

Ce plan d'action en matière d'inclusion vient bonifier la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal. Nous le savons, les besoins en logements sociaux, communautaires et abordables sont élevés dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Ces besoins s'expriment dans un contexte où nous connaissons une forte activité en termes de développement. Le Plan d'action permettra de tirer parti de cette vigueur pour assurer la production de logements abordables au bénéfice de la population. Nous n'avons qu'à penser à la requalification du secteur de Griffintown, où nous avons la chance de faire un développement intelligent qui allie à la fois la mixité résidentielle et la mixité fonctionnelle.

Nous continuons bien sûr à adhérer aux objectifs de la stratégie d'inclusion de la Ville. À cet égard, nous nous devons de saluer la collaboration et la contribution essentielle de la Direction de l'habitation en matière d'expertise et de soutien financier. Par notre Plan d'action, nous souhaitons cependant aller plus loin à l'intérieur des moyens dont nous disposons et rallier les acteurs concernés par sa mise en oeuvre. Surtout, par souci de transparence et d'équité, nous voulons nous assurer qu'en matière de développement et d'inclusion les règles soient claires pour tous.

Les citoyens doivent avoir accès à des logements abordables, de qualité et sécuritaires, où ils pourront élever en toute quiétude leur famille. Il s'agit d'un juste partage des richesses provenant d'un « boom immobilier » qui profitera à l'ensemble de la population.

Le maire de l'arrondissement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benoit Dorais'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Benoit Dorais

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CONTEXTE D'INTERVENTION	2
L'INCLUSION DANS L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST	4
LES OBJECTIFS POURSUIVIS	7
LES MODALITÉS	8
Les projets assujettis au Plan d'action	8
Les types de contributions attendues	9
L'établissement d'une valeur maximale de contribution financière	9
Calculs de la contribution	10
Modalités du Plan d'action suivant la taille des projets	11
Les logements familiaux	14
Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion	14
CONCLUSION	15
ANNEXE A – Sommaire décisionnel (1123251001) portant sur la création d'un fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion	16
ANNEXE B – Informations détaillées concernant la façon de déterminer le nombre de logements sociaux et communautaires lors de négociation en vertu de la <i>Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels</i> (pièce jointe au sommaire décisionnel)	22

INTRODUCTION

Depuis son adoption, l'arrondissement a fait figure de pionnier et de modèle dans l'application de la **Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels** (ci-après la Stratégie). Cela aura permis d'expérimenter plusieurs formules d'inclusion au fil des ans.

Aujourd'hui, l'arrondissement connaît une effervescence immobilière sans précédent dont on peut tirer davantage profit en vue d'atteindre les objectifs de mixité sociale et de production de logements abordables.



Cet effort supplémentaire bénéficiera notamment aux familles. L'arrondissement entend donc aller plus loin dans l'application de la Stratégie tout en respectant ses principes et objectifs. Le présent document énonce les modalités spécifiques à l'arrondissement du Sud-Ouest dans la mise en application de la Stratégie.

Les diverses expériences de l'arrondissement ont montré la nécessité de recourir à des règles simples, claires, prévisibles et transparentes pour guider les promoteurs immobiliers. Ces règles seront aussi ouvertement connues dans le milieu pour faciliter l'acceptation des projets en regard des enjeux de logements sociaux et communautaires. Elles favoriseront dès lors les discussions avec les promoteurs sur d'autres aspects du développement urbain tout aussi importants. L'arrondissement cherche ainsi à établir clairement, comme condition incontournable de développement sur son territoire, la nécessité de contribuer à une meilleure accessibilité à des logements abordables¹.

¹ Le *logement abordable* est une notion qui intègre le logement abordable privé, ainsi que le logement social et communautaire (voir définition dans la Stratégie).

CONTEXTE D'INTERVENTION

En matière d'habitation, et dans le cadre de son *Plan d'urbanisme*, la Ville de Montréal a opté pour une stratégie qui vise à améliorer l'habitat, à soutenir le développement résidentiel et à assurer une offre résidentielle équilibrée. En appui à ce troisième axe, la Ville de Montréal a adopté en 2005 la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*.

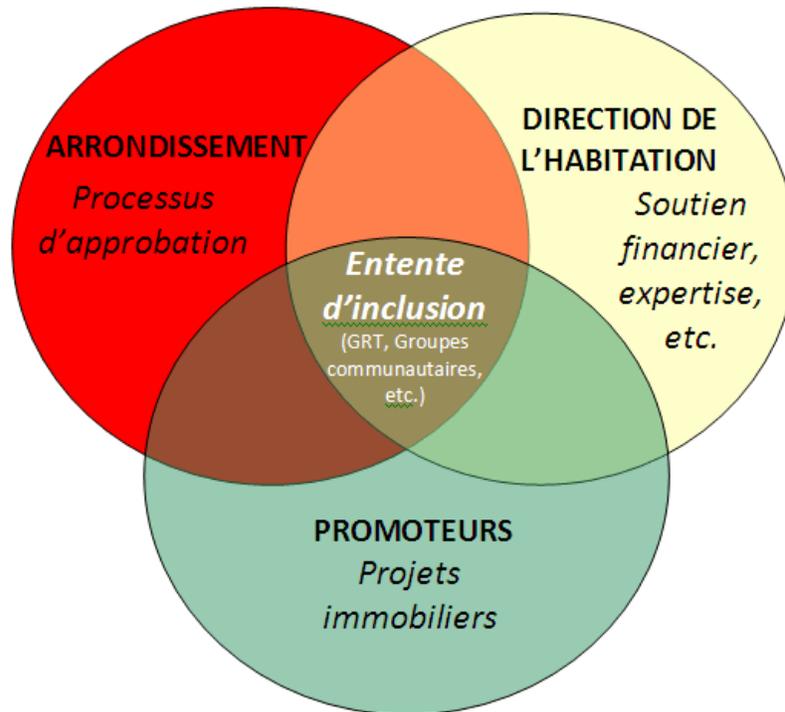
À ce jour, les efforts de l'arrondissement visant à en assurer la mise en œuvre ont été largement reconnus, notamment dans le cadre du rapport d'étape de 2007 portant sur son état d'avancement. Déjà en 2004 les conclusions du Forum sur l'habitation dans le Sud-Ouest ouvraient la voie à l'application systématique d'une telle stratégie. Rappelons que la Stratégie s'articule autour de sept volets d'intervention que l'arrondissement supporte intégralement. Cependant, en vertu des modalités locales d'application de la Stratégie contenues dans le présent document, l'arrondissement souhaite optimiser les actions à l'intérieur des moyens dont il dispose.

LES VOLETS DE LA STRATÉGIE (2005):

- 1. Optimiser les programmes de subvention en habitation**
- 2. Mettre à contribution les terrains municipaux**
- 3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics**
- 4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification**
- 5. Adapter la prestation de service de la Ville**
- 6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication**
- 7. Assurer le monitoring de la stratégie**

L'arrondissement se positionne résolument comme un acteur clé du processus d'inclusion. Conformément à son rôle et conscient des besoins de sa population et de la vigueur de son marché immobilier, l'arrondissement souhaite tirer pleinement parti des moyens d'action associés à l'utilisation des outils réglementaires et de planification (Volet 4 de la *Stratégie*) pour générer de nouvelles ententes d'inclusion.

Les principaux acteurs de l'inclusion

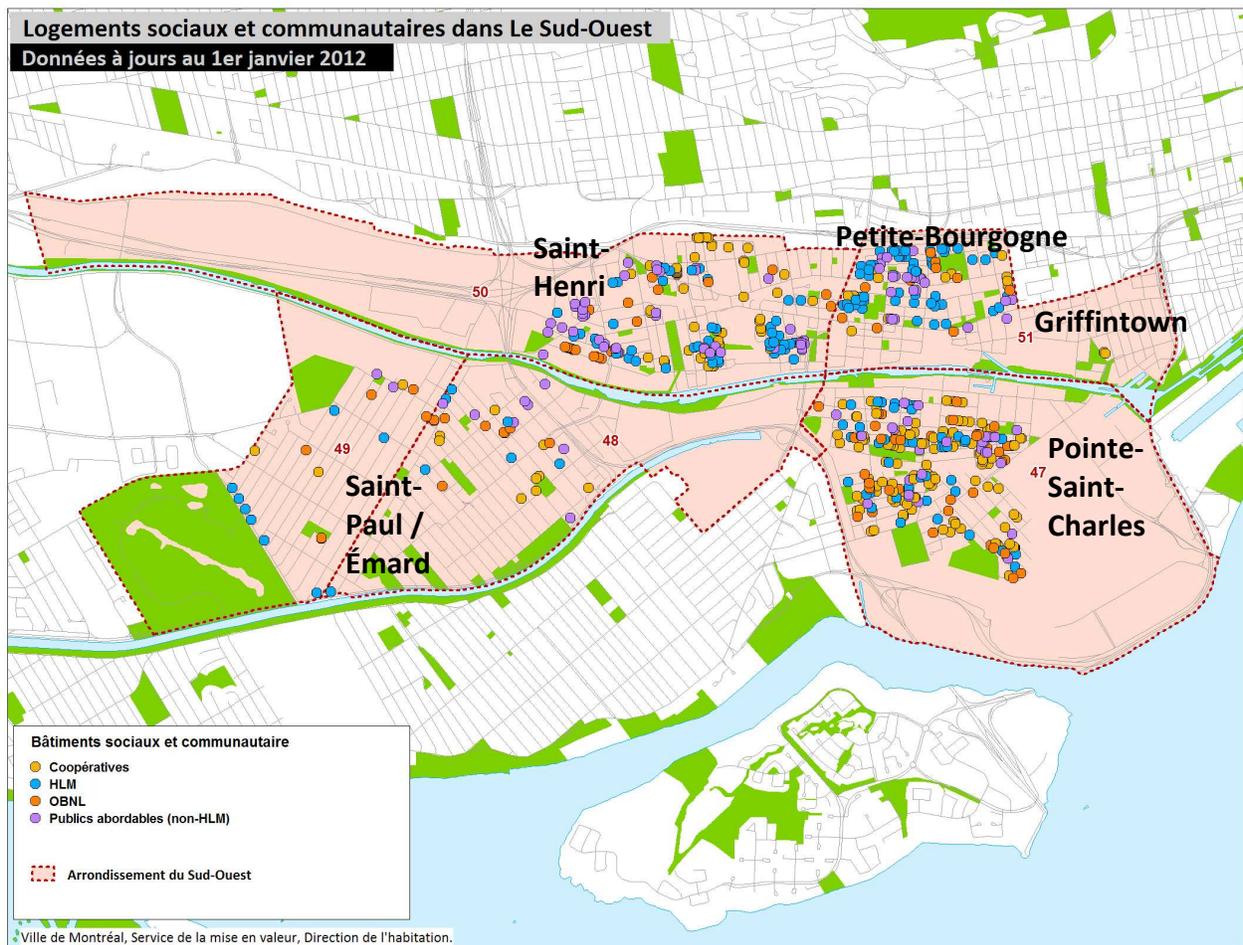


Depuis l'adoption de la Stratégie, l'évolution des pratiques et du contexte fait en sortes que, désormais, le recours à une contribution financière des promoteurs est de plus en plus envisagé comme mesure de soutien à l'inclusion. Cette pratique a mené récemment à la création par la Ville de Montréal d'un fonds de contribution à la Stratégie (*concernant la création du fonds et les modes de calculs proposés, voir Annexes A et B*).

La contribution financière favorise une mixité à une échelle géographique plus large que sur site (in situ) et permet de tirer pleinement profit de l'effervescence immobilière actuelle. Cependant, le recours systématique à la contribution au fonds ne devrait pas être envisagé. On pourrait ainsi courir le risque de s'éloigner des principes et valeurs fondamentales d'une véritable mixité tels que portés par la Stratégie. L'arrondissement adhère donc à l'idée d'un fonds, non sans s'assurer d'établir des conditions qui incitent malgré tout à une véritable inclusion d'unités résidentielles sur site ou à proximité.

L'INCLUSION DANS L'ARRONDISSEMENT DU SUD-OUEST

L'arrondissement du Sud-Ouest compte actuellement une forte proportion de logements sociaux et communautaires. Au niveau de la répartition de ces unités, elles se concentrent géographiquement dans les secteurs Petite-Bourgogne, Pointe-Saint-Charles et Saint-Henri (voir carte ci-contre). On retrouve dans le secteur Saint-Paul / Émard une concentration moins élevée de ce type de logement, tandis qu'on n'en compte pratiquement aucun dans Griffintown. Ces logements sont issus de l'évolution historique du territoire. Ils sont aussi, depuis peu, le fruit de la Stratégie.



Au-delà des projets d'inclusion que l'arrondissement compte à son actif et dont on pourrait faire individuellement état, certaines données² permettent d'apprécier à quel point l'arrondissement du Sud-Ouest joue un rôle de premier plan dans la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion et dans les efforts de mixité.

Depuis 2005, quand on tient compte de l'ensemble des logements sociaux et communautaires de l'arrondissement qui ont été occupés ou engagés (665), ceux découlant de projets d'inclusion (208) comptaient pour 31 % de ce total. Cette proportion n'a été que de 19 % pour l'ensemble de l'agglomération.

À l'heure actuelle, on dénombre pour l'arrondissement 1374 unités de logements sociaux à l'étude ou en négociation. Près de la totalité de ces unités (95 %) découleront d'efforts d'inclusion. Il s'agit là d'une proportion nettement supérieure à celle que l'on risque d'observer à l'échelle de l'agglomération, alors que seulement une unité de logement social et communautaire sur deux (55 %) à l'étude serait le fait d'un projet d'inclusion.



*Coopérative Cité des bâtisseurs
Projet d'inclusion Nordelec
(angle des rues De la Sucrierie et Du Centre)*



² La plupart des données de cette section, ainsi que la carte annexée proviennent d'une compilation spéciale de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Mai 2012.

Selon les données de 2008³, le parc de logements sociaux et communautaires de l'arrondissement comptait pour près de 15 % de celui de l'agglomération. Quant à ceux qui sont prévus dans l'arrondissement dans le cadre d'ententes récemment conclues (ex. *Nordelec*, *Devimco*), ils comptent pour pas moins de 31 % de tous ceux actuellement prévus à l'échelle de l'agglomération. Afin de bien mettre en perspective ces résultats marquants, rappelons que l'arrondissement du Sud-Ouest ne compte pourtant que pour 3.7 % de la population de l'agglomération montréalaise, selon les données de 2006.

*Coopérative d'habitation des Bassins du havre
Projet d'inclusion – Bassins du nouveau havre
(1470, rue Ottawa)*



³ *Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Sud-Ouest et Profil statistique en habitation de l'arrondissement de l'agglomération*. Mai 2009. Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les modalités locales d'application de la Stratégie contenues dans le présent plan d'action permettent à l'arrondissement de poursuivre les objectifs suivants :

- Rétitérer l'adhésion de l'arrondissement aux objectifs et aux moyens d'action de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* ;
- Clarifier et exposer, au bénéfice de l'ensemble des acteurs impliqués, et dans un esprit de transparence, les attentes particulières de l'arrondissement en matière d'inclusion.
- Tirer parti de l'activité immobilière pour élargir l'éventail des projets assujettis aux exigences d'inclusion.



*Coopérative Manoir Bourget
Projet d'inclusion Loft Imperial
(711, rue Bourget)*



LES MODALITÉS

L'arrondissement souscrit de manière générale aux modalités d'application de la *Stratégie*, mais considère, dans le contexte particulier de l'arrondissement, qu'il s'avère essentiel d'aller plus loin. Certaines particularités locales d'importance sont donc désormais mises de l'avant dans le cadre de ce Plan d'action.

Les projets assujettis au Plan d'action

Qu'il s'agisse de projets dits *de plein droit* ou nécessitant des modifications réglementaires, tout projet immobilier ayant une composante résidentielle sera assujetti au Plan d'action en matière d'inclusion, quelle qu'en soit la taille. À partir de l'annonce publique du Plan d'action, les projets qui seront dès lors soumis pour étude seront considérés.

Des modalités différentes, telles que définies ci-après, s'appliqueront selon la taille des projets.

Taille d'un projet : en nombre d'unité ou en superficie ?

*Jusqu'à ce jour, l'application de la Stratégie reposait sur des seuils définis en termes de **nombre d'unités de logement**. L'arrondissement considèrera désormais la **superficie brute** d'un projet qui est consacré à la fonction résidentielle.*

*Pour ce faire, l'arrondissement considère comme facteur d'équivalence qu'une unité de logement couvre une superficie de **90 mètres carrés** (brutes), ou 975 pieds carrés, soit l'équivalent d'un logement de **deux chambres à coucher**.*

La plus haute des deux mesures sera utilisée pour déterminer l'atteinte d'un seuil.

Les types de contributions attendues

Par rapport aux types de contributions attendues, la production sur site des unités exigibles s'avère l'avenue privilégiée. Le recours à une solution hors site, à proximité du site visé, peut également être envisagé à certaines conditions (ex. si la nature de la mixité n'apparaît pas viable). Enfin, l'avenue de la contribution financière pourra être retenue en dernier recours. L'arrondissement et la Direction de l'habitation, de concert avec le GRT, s'assureront de faire respecter cette priorisation sur la base notamment de l'argumentaire du promoteur.

L'établissement d'une valeur maximale de contribution financière

Dès les premières discussions tenues avec un promoteur dans le cadre de l'évaluation d'un projet assujéti au Plan d'action, le montant maximal de la contribution attendue au logement social et communautaire sera établi et annoncé. Avant l'adoption finale de tout projet, une lettre de garantie financière sera exigée de manière à s'assurer du respect, par le promoteur, de cette contribution aux efforts d'inclusion.

Une fois établi et garanti le montant maximal de la contribution, l'arrondissement et le promoteur négocieront les modalités d'application de cette contribution. Ces discussions permettront d'offrir aux promoteurs la possibilité d'opter pour une solution fondée sur les principes d'inclusion sur site. À défaut d'en être capable, le taux d'effort demandé se verra accru dans le cadre d'une production d'unités sociales et communautaires hors site, et le sera encore plus lorsqu'il s'agira d'une contribution financière découlant d'une incapacité à soutenir une contribution en unités hors site.

D'entrée de jeu, des discussions auront cours en vue de faciliter l'insertion des unités de logements sociaux et communautaires dans les projets, ou l'insertion de logements familiaux. Une rencontre entre le promoteur et les représentants de la Direction de l'habitation ainsi que de l'arrondissement permettra d'établir la faisabilité de cette option. La preuve devra être faite formellement de l'impossibilité de cette option. Advenant l'impossibilité de développer *in situ* le projet social, le promoteur versera une

lettre de garantie au montant total et maximum de sa contribution attendue au logement social et communautaire.

Calculs de la contribution

Le calcul de la contribution financière est établi en multipliant le niveau d'effort attendu par le nombre d'unités du projet ainsi que par une valeur monétaire.

La valeur de la contribution financière au logement social et communautaire sera calculée sur la base de l'écart entre la valeur marchande (EVM) du terrain et la capacité de payer des programmes en habitation. Afin de ne pas avoir à établir ces valeurs au cas par cas, et dans l'attente de directives plus précises de la Direction de l'habitation à cet égard, l'arrondissement se référera désormais au tableau suivant ⁴ :

Écarts entre la valeur marchande (EVM) et la contribution des programmes - Valeurs de référence	
Griffintown et les abords du canal Lachine :	16 500 \$
St-Henri, Pointe-St-Charles et Petite-Bourgogne :	12 500 \$
St-Paul / Émard :	10 000 \$

Le calcul de la contribution sera également fait en considérant le taux d'effort attendu (TEA) du promoteur. Comme exposé dans les sections suivantes, le niveau d'effort attendu variera suivant le type de projet.

Enfin, le calcul de la contribution sera fait en fonction d'un nombre d'unités (NU) résidentielles du projet. Le nombre utilisé se basera sur le plus haut des nombres suivants : le nombre d'unités résidentielles proposées ou un nombre d'unités résidentielles théoriques basé sur la transposition de la superficie résidentielle divisé par 90 mètres carrés.

⁴ Ce tableau fera l'objet d'une révision sur une base annuelle.

Donc, à titre d'exemple de calcul, pour un projet équivalant à 205 unités résidentielles dans le secteur Griffintown, la contribution financière s'établit comme suit :

Calcul de la contribution				
(TEA)	x	(EVM)	x	(NU) = <u>Contribution</u>
20 %	x	16 500 \$	x	205 = 676 500 \$

Modalités du Plan d'action suivant la taille des projets

Le Plan d'action tient compte de la taille, des types de projet, ainsi que du type de contribution attendue afin de moduler les attentes. Le tableau ci-contre illustre les exigences relatives aux logements sociaux et communautaires. Dans les pages qui suivent, ces exigences sont reprises et expliquées tour à tour.

Tableau récapitulatif des exigences d'inclusion de logements sociaux et communautaires

	Sur site	Hors site	Monétaire
Projets dérogatoires			
200 unités et plus *	15 %	17.6 %	20 %
100 à 199 unités *	10 %	12.5 %	15 %
Projets conformes			
200 unités et plus *	Voir note ⁵		15 %
100 à 199 unités *			10 %

* ou équivalent en surface

Projets de moins de 100 unités

Pour les projets de moins de 100 unités, un registre sera tenu afin de les comptabiliser. Dès la première inscription au registre, l'arrondissement informera les promoteurs des objectifs de la Ville de Montréal et de l'arrondissement en matière d'inclusion et de mixité, afin de les préparer à y participer.

⁵ Il est peu probable que les projets conformes conduisent à des solutions sur site ou hors site. Advenant le cas, des seuils similaires au projet dérogatoire seront appliqués.

Une fois le seuil de 100 unités atteint par un promoteur ou ses compagnies affiliées, par accumulation de projets, celui-ci devra participer aux objectifs de mixité et d'inclusion dans le cadre d'un nouveau projet. Les données du nouveau projet s'ajouteront dès lors à celles cumulées grâce au registre, permettant ainsi d'établir le niveau de contribution attendue.

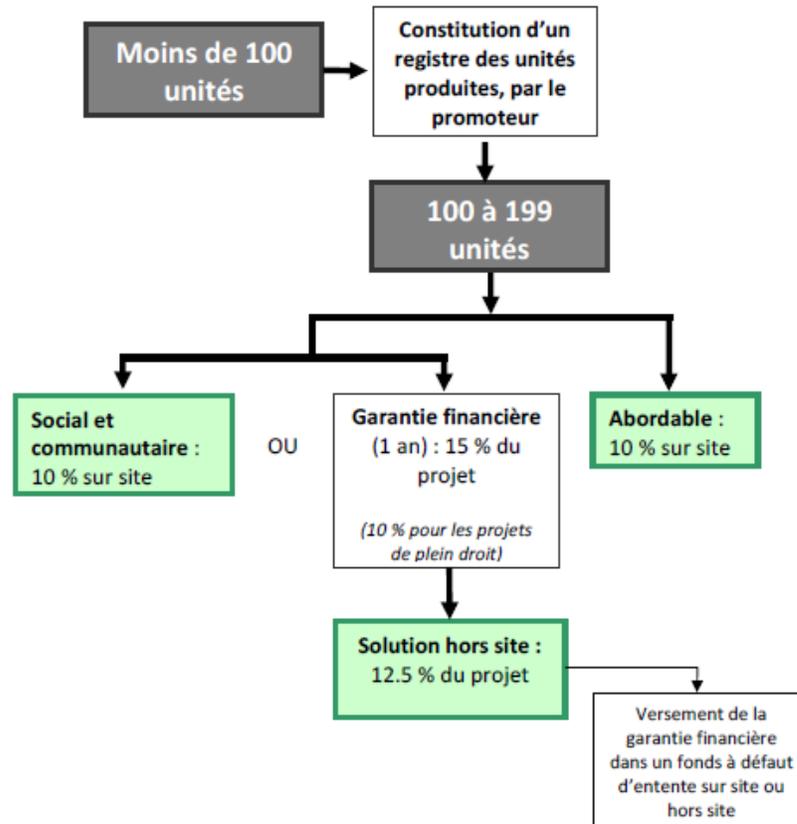
Projets de 100 à 199 unités

Tel que le montre le schéma de la page suivante, tout promoteur immobilier de projets conformes à la réglementation, comprenant entre 100 et 199 unités de logements, sera invité à contribuer aux objectifs d'inclusion à hauteur de 10 % pour le logement abordable et 10 % pour le logement social et communautaire, lorsque produit sur site.

Advenant que les autorités établissent qu'il n'est pas opportun ou viable de prévoir les unités sur site, une contribution du promoteur sera prévue, à hauteur de 15 % pour les projets nécessitant une modification réglementaire, et à hauteur de 10 % pour les autres. Cette contribution prendra la forme d'une garantie financière pouvant être libérée au terme d'une période d'un an si un projet hors site, correspondant à un effort de 12.5 %, se réalise.

Le promoteur aura donc l'occasion d'offrir au Groupe de ressources techniques (GRT) un emplacement permettant la réalisation d'un projet de logement social et communautaire dans une zone limitrophe au projet. À défaut, la garantie sera encaissée et versée dans un fonds.

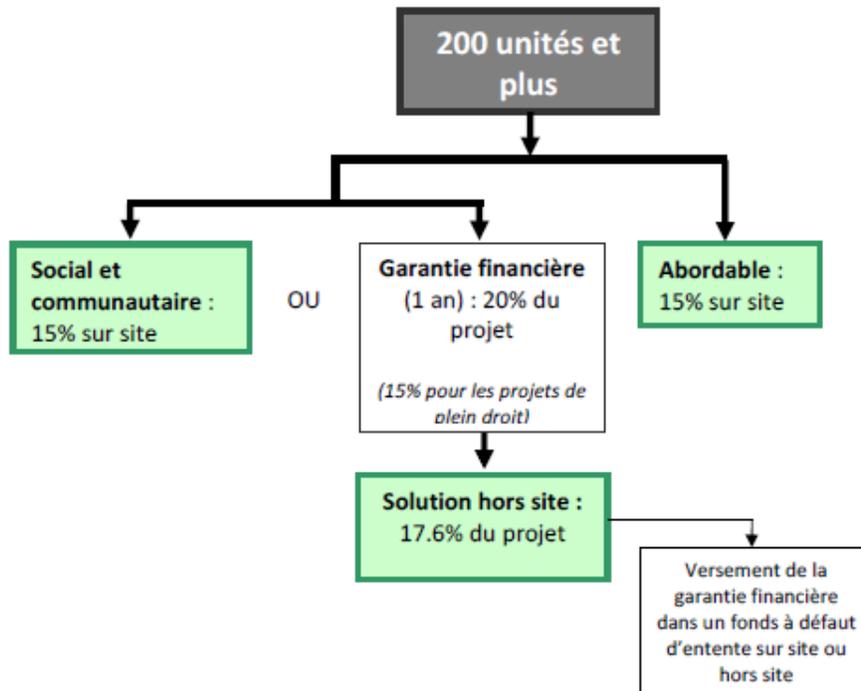
Schéma des exigences d'inclusion pour les projets de moins de 200 unités

**Projets de 200 unités et plus**

Conformément à la Stratégie, tout projet comprenant plus de 200 unités de logements devra contribuer aux objectifs d'inclusion (*voir schéma de la page suivante*). En vertu du présent Plan d'action, les projets de plein droit, de cette taille, seront également assujettis.

Advenant que les autorités établissent qu'il n'est pas opportun ou viable de prévoir les unités sur site, une contribution du promoteur sera attendue. Comme illustré au schéma de la page suivante, elle s'établira à 20 % pour les projets nécessitant une modification réglementaire et à 15 % pour les autres. Cette contribution prendra la forme d'une garantie financière pouvant être libérée au terme d'une période d'un an si un projet hors site, présentant un effort de 17.6 %, se réalise. À défaut, la garantie sera encaissée et versée dans un fonds.

Schéma des exigences d'inclusion pour les projets de 200 unités et plus

**Les logements familiaux**

Des compensations pourront être accordées aux promoteurs qui favorisent les logements familiaux de 2 chambres et plus. Les modalités de ces compensations découleront des discussions entre le promoteur et l'arrondissement.

Fonds de contribution à la Stratégie

La Direction de l'habitation de la Ville de Montréal assure la gestion du fonds. Une comptabilité sera établie afin que les sommes provenant des projets de l'arrondissement soient utilisées dans l'arrondissement.

Le GRT pourra suggérer d'utiliser ce fonds pour enclencher un nouveau projet ou bonifier un projet engagé. Cependant, la décision relative à l'utilisation du fonds revient en définitive au Comité exécutif de la Ville de Montréal, sur recommandation de la Direction de l'habitation et ce, de concert avec l'arrondissement.

CONCLUSION

Le principal facteur de réussite d'une stratégie d'inclusion réside dans la vigueur du marché immobilier, mais on ne doit pas minimiser également l'importance de l'adhésion de la collectivité aux objectifs et aux principes.

En adoptant ce Plan d'action, l'arrondissement souhaite rallier l'ensemble des acteurs locaux du développement à de nouvelles modalités d'application de la Stratégie. L'arrondissement considère cette initiative justifiable dans le contexte d'un marché immobilier très actif.

Conscient cependant que la situation du marché peut évoluer, l'arrondissement s'engage à mettre à jour son Plan d'action suivant l'évolution du contexte.



Perspective et photo, une fois réalisé, du projet d'inclusion à l'angle des rues DeCourcelle et Saint-Jacques La Tannerie (Accès condos) à gauche et Les immeubles DeCourcelle (OMHM) à droite

ANNEXE A – Sommaire décisionnel portant sur la création d'un fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion.

Identification		Numéro de dossier : 1123251001
Unité administrative responsable	Développement et des opérations , Direction de l'habitation , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Comité exécutif	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 18 c) considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste	
Compétence d'agglomération	Logement social et aide aux sans-abri	
Projet	Plan d'action en habitation 2010-2013	
Objet	Approuver la création d'un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires et de logements privés abordables ou pour familles	

Information complémentaire

Contenu

Contexte

En 2005, le comité exécutif adoptait la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* qui constitue l'un des outils de mise en oeuvre du Plan d'urbanisme. Cette stratégie municipale vise deux grands objectifs :

- Le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés, favorisant ainsi la création de communautés mixtes et inclusives.
- Le soutien de la production de logements abordables en facilitant la réalisation de logements sociaux et communautaires et en stimulant la production de copropriétés abordables.

Les objectifs visés par la Stratégie sont l'inclusion de 15 % de logements sociaux et communautaires et de 15 % de logements abordables privés dans le cadre de la réalisation de projets résidentiels de 200 logements et plus nécessitant une modification réglementaire importante. Certains objectifs "familles" ont été ajoutés à la suite de l'adoption de la Politique familiale de Montréal en 2008.

Au moment de l'adoption de la Stratégie, le contexte juridique ne permettait pas d'exiger l'inclusion par voie réglementaire; la Ville adopta alors une approche incitative. Ce contexte juridique pourrait changer avec l'adoption, prévue à l'automne 2012, de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et urbanisme*. Le projet de loi déposé à l'Assemblée nationale propose de permettre aux municipalités de réglementer l'inclusion de logements abordables (logements sociaux et communautaires, logements abordables privés et logements pour familles) et notamment de créer un fonds réservé à cette fin. Si la loi est adoptée telle que proposée, la Ville de Montréal pourrait éventuellement adopter un règlement en ce sens.

Par ailleurs, en 2007, le rapport d'avancement de la Stratégie d'inclusion a été présenté au comité exécutif afin de faire état des résultats obtenus relativement à la production de logements abordables.

Les six années de mise en oeuvre de la Stratégie ont permis de mettre en lumière certains enjeux concernant son application. En particulier, au cours des derniers mois, des difficultés sont apparues dans

certaines secteurs de la ville, tel que Ville-Marie, concernant notamment des sites de densité élevée où seuls des immeubles de grand gabarit (type gratte-ciel) pouvaient être construits. La complexité de certains projets de développement et leur incompatibilité quant à l'inclusion sur site d'une composante de logement social et de logement abordable ont conduit à négocier avec les promoteurs pour convenir d'une contribution financière afin de se conformer à la Stratégie d'inclusion.

Dans l'esprit de la Stratégie d'inclusion, qui prévoyait un suivi régulier de ses résultats, la Direction de l'habitation a reçu en novembre 2011 le mandat suivant de la Direction générale :

- d'entamer une réflexion concernant la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, en identifiant les enjeux découlant de l'application variable de la Stratégie selon les arrondissements;
- de proposer la création d'un fonds de contribution pour le logement abordable.

Dans la foulée des travaux issus de ce mandat, et en vue de l'adoption prévue de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*, la Direction de l'habitation a également jugé opportun d'aborder les questions suivantes :

- proposer des pratiques en vue d'assurer la cohérence de l'application de la *Stratégie*, notamment au plan de l'équité entre les promoteurs;
- en prévision de l'introduction, dans la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme*, de pouvoirs habilitant les municipalités en matière d'inclusion de logements abordables, de préciser les préoccupations montréalaises à cet égard et de définir les paramètres d'un projet de règlement.

Dans le cadre du mandat donné par la Direction générale, un comité de travail piloté par la Direction de l'habitation a été créé. Douze arrondissements y ont participé et trois réunions de travail ont eu lieu entre le 22 novembre 2011 et le 13 janvier 2012. La Direction de l'habitation a également rencontré les parties prenantes suivantes : la Société d'habitation et du développement de Montréal (SHDM), les représentants de certaines directions centrales (soit la Division de l'urbanisme et le Bureau des grands projets, le Bureau du Plan de développement de Montréal et la Direction des stratégies et transactions immobilières), les quatre groupes de ressources techniques (GRT), et deux groupes d'intérêt œuvrant dans l'arrondissement Ville-Marie. La Direction de l'habitation a été accompagnée dans cette démarche par le Service des finances et le Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière.

Le travail amorcé en novembre permet de répondre à un premier volet du mandat, soit celui de définir les conditions requises pour la mise en place d'un fonds de contribution. Le présent dossier décisionnel propose en conséquence la mise en place d'un fonds de contribution dans le cadre de l'application de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* .

Décision(s) antérieure(s)

CE072061 (2007-12-11) - Adoption du rapport de la consultation et des recommandations résultant du rapport sur l'avancement de la mise en oeuvre de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*

CE051708 (2005-08-24) - Adoption de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*.

Description

La présente propose la création immédiate d'un fonds de contribution de transition, de nature administrative, en attendant l'adoption de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* qui permettra la mise en place d'un fonds réglementaire. La mise en place rapide d'un fonds de transition permettra de régler divers problèmes liés à la gestion des contributions perçues des promoteurs.

Pour ce fonds de transition, les objets et principes de base de la Stratégie demeurent inchangés. Elle continue d'être de nature incitative et vise le développement de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés. Dans le contexte particulier des projets où le promoteur et les autorités

de la ville centre et de l'arrondissement concerné conviennent qu'il n'est ni souhaitable et ni pertinent d'inclure sur site des composantes de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés ou encore lorsque l'identification de projets hors site s'avère difficile voire impossible, le recours à une contribution financière constitue alors le moyen pour le promoteur de se conformer à la Stratégie d'inclusion.

La gestion du fonds doit être équitable et transparente. Dans ce but, le présent sommaire décisionnel décrit les modalités de gestion du fonds et les définitions utiles pour les fins de l'application de la Stratégie.

Définitions

Pour les fins de l'application de la Stratégie, les définitions suivantes sont utilisées pour distinguer l'inclusion sur site et hors site :

- Dans l'«inclusion sur site», le site est celui qui fait l'objet d'une demande de modification réglementaire et qui est sous le contrôle du promoteur. Dans le cas d'un secteur faisant l'objet d'une planification d'ensemble, l'arrondissement concerné et la Direction de l'habitation peuvent de concert considérer le secteur qui fait l'objet d'une planification d'ensemble comme étant «le site». Par exemple, il pourrait s'agir de secteurs faisant l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU).
- Dans l'«inclusion hors site», le site de réalisation des logements visés par l'entente d'inclusion est localisé à l'extérieur du site d'inclusion tel que défini au paragraphe précédent. Le site de réalisation de ces logements doit cependant être sous le contrôle du promoteur, localisé dans un secteur adjacent au projet du promoteur (ou adjacent au secteur de planification) et dans le même arrondissement.

Les modalités proposées pour la gestion du fonds

- Deux comptes de dépôt corporatifs dédiés seront créés dans le cadre de ce fonds dont un aux seules fins du logement social et communautaire et le deuxième aux seules fins du logement abordable privé ou pour familles. Étant donné que le logement social est une compétence de l'agglomération, le compte pour le logement social et communautaire sera identifié comme tel au budget.
- Dans chaque compte, une comptabilité distincte sera tenue pour chaque arrondissement afin de refléter l'origine des contributions reçues.
- La dotation du fonds
 - *Logement social et communautaire* : chaque contribution sera accompagnée d'une lettre d'engagement du donateur confirmant que le don est destiné aux seules fins de réalisation de logements sociaux et communautaires. Les contributions résulteront de négociations en vertu de la Stratégie, y compris les projets négociés en arrondissement qui comportent moins de 200 logements;
 - *Logement privé abordable ou pour familles* : les contributions proviendront de l'encaissement de lettres de garantie bancaire, fournies par les promoteurs dans le cadre d'accords de développement pour la réalisation de logements privés abordables ou pour familles, dont les conditions n'ont pas été respectées.
- L'utilisation du fonds
 - *Logement social et communautaire* :
 - en priorité pour l'achat d'immeubles (terrains ou bâtiments) spécifiquement requis pour le développement de nouveaux projets sociaux et communautaires;
 - en second lieu, pour compléter le montage financier de projets en élaboration.
 - *Logement privé abordable ou pour familles* :
 - pour l'achat d'immeubles (terrains ou bâtiments) destinés au développement de nouveaux logements privés abordables ou pour familles;

- pour le financement de subventions pour des projets de logements abordables privés ou pour familles.
- Chaque affectation de sommes provenant du fonds fera l'objet d'un dossier décisionnel préparé par la Direction de l'habitation; ce dossier fera état des détails du projet auquel les sommes sont destinées. L'arrondissement d'où provient la contribution sera invité à intervenir dans le dossier. Cette affectation sera approuvée selon les règles de délégation en vigueur.
- Les contributions provenant d'un arrondissement pourraient être utilisées dans un autre arrondissement à la condition que les deux arrondissements concernés donnent leur accord au dossier décisionnel.
- Le comité exécutif et les arrondissements seront informés périodiquement des contributions reçues, des sommes affectées et de l'état général du fonds.
- Le calcul du montant de la contribution
La méthode de calcul utilisée pour déterminer le montant de la contribution reposera sur les mêmes principes qui ont prévalu dans les cas où l'application de la Stratégie par la Direction de l'habitation a pris la forme d'une contribution financière. Ce calcul est basé sur la différence entre la valeur marchande d'un terrain situé dans le secteur du projet en négociation et le prix qui peut être payé pour le même terrain en vertu du programme AccèsLogis, programme gouvernemental dans le cadre duquel les logements sociaux et communautaires sont réalisés. Ce montant est multiplié par le nombre de logements sociaux et communautaires négocié en vertu de la Stratégie. Rappelons qu'en ce qui concerne les logements abordables privés, dans la période transitoire, les contributions proviendront de l'encaissement de lettres de garantie bancaire dont les conditions n'ont pas été respectées. (Pour les informations détaillées concernant la façon de déterminer le nombre de logements sociaux et communautaires négocié en vertu de la Stratégie, veuillez consulter la pièce jointe aux présentes).

Justification

Tel que déjà souligné dans le rapport d'avancement de l'application de la Stratégie qui avait été présenté au comité exécutif en août 2007, l'approche incitative a, dans son ensemble, bien fonctionné. Ainsi, depuis l'adoption de la Stratégie, 28 ententes ont été conclues ou sont en voie de l'être. Celles-ci présentent, à terme, un potentiel de 28 000 logements, dont 3 800 logements sociaux et communautaires et autant de logements dans le segment abordable privé. Parmi ces 28 ententes, la vaste majorité prévoit de l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site (20 prévoient l'inclusion sur site et 3 hors site). À cela s'ajoutent 5 projets pour lesquels une contribution financière a été négociée. La plupart de ces contributions ont été faites sous forme de lettres de garantie bancaire qui prévoient des échéances de versement étalées dans le temps. Par ailleurs, des contributions financières ont également été obtenues dans un arrondissement pour quatre projets résidentiels ayant moins de 200 logements.

En tenant compte du cadre juridique actuel, la création d'un fonds de transition vient fournir un outil clair et transparent de gestion de fonds, qui s'ajoute aux moyens actuels de mise en oeuvre de la Stratégie.

Aspect(s) financier(s)

Les contributions financières déjà négociées pour l'inclusion de logements sociaux et abordables et qui n'ont pas été affectées à des projets pourront être versées dans le compte prévu à cet effet et ultérieurement être utilisées aux fins décrites ci-haut. Par contre, tel que signalé précédemment, certaines contributions négociées prennent la forme de lettres de garantie bancaire qui ne pourront être encaissées que si les conditions ne sont pas respectées. Cela étant, on prévoit qu'une somme de l'ordre de 1 575 000 \$ pourrait être versée dans le fonds au cours des prochains 18 mois.

Il n'y aura aucun impact sur le budget de la Ville.

La création d'un fonds de contribution à l'application de la Stratégie constitue une mesure transitoire en attendant l'adoption éventuelle d'un règlement qui serait proposé en vertu des nouveaux pouvoirs que la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* devrait conférer aux municipalités. Le cas échéant, les sommes recueillies dans ce fonds pourraient être transférées dans un fonds constitué en

vertu du nouveau règlement.

Développement durable

La création d'un fonds de contribution est un instrument de mise en oeuvre de la Stratégie d'inclusion qui appuie l'orientation du Plan de développement durable qui vise à assurer la qualité des milieux de vie résidentiels. La Stratégie vise à créer du logement abordable et contribue ainsi à réduire le solde migratoire entre Montréal et la banlieue en s'adressant principalement aux Montréalais de 25 à 44 ans qui quittent la ville chaque année.

Impact(s) majeur(s)

La création de ce fonds permettra d'accepter et de disposer, en toute transparence, des contributions quand l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site ou hors site n'est pas possible.

Opération(s) de communication

Une stratégie de communication a été élaborée et approuvée par la Direction des communications

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

À la suite de la création du fonds de contribution, le comité de travail mis en place poursuivra sa réflexion à partir de l'expérience sur le terrain des acteurs concernés (les arrondissements, les groupes de ressources techniques et les directions centrales concernées) afin de poursuivre le second volet du mandat soit :

- D'identifier les principaux obstacles à la mise en œuvre de la Stratégie et les opportunités actuelles;
- D'assurer la cohérence dans l'application de la Stratégie et l'équité entre les promoteurs, notamment en accroissant la formation et en assurant une diffusion améliorée de l'information;
- D'identifier, advenant l'adoption de la loi conférant des pouvoirs habilitant aux municipalités en matière d'inclusion de logements abordables, quelles seraient les préoccupations montréalaises à cet égard ; ultimement, de préparer un règlement à cet effet.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme à la Charte, aux encadrements administratifs, au Plan d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi qu'aux orientations de la Ville en matière d'habitation, notamment la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*

Validation

ANNEXE B – Informations détaillées concernant la façon de déterminer le nombre de logements sociaux et communautaires lors de négociation en vertu de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (pièce jointe au sommaire décisionnel 1123251001)

- Le nombre de logements sociaux et communautaires doit représenter 15 % du nombre total de logements que comprend le projet (incluant les logements sociaux et communautaires et abordables privés). À titre d'exemple, si un projet comprend 200 logements, il inclura 30 logements sociaux et communautaires et 170 logements privés (dont 15 % abordables privés). Dans les faits, les 30 logements sociaux et communautaires représentent 17,6 % du nombre total de logements privés ($30/170 = 17,6 \%$);
- Lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires n'est pas possible sur le site, le calcul du nombre de logements « hors site » doit représenter au moins 17,6 % du nombre total de logements privés. Ainsi, et dans le même exemple ci-haut mentionné, si un projet de 200 logements ne peut inclure de logements sociaux et communautaires sur le site et doit le faire sur un autre emplacement dans le secteur, ce nombre équivaudra à 35 unités, soit 17,6 % de 200 logements. Dans cet exemple, les 35 logements sociaux et communautaires, par rapport au nombre total de logements du projet (incluant les logements sociaux et communautaires) sont équivalents à 15 % de 235 ($35/235 = 15 \%$);
- Lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires ne peut être réalisée et qu'une contribution financière est obtenue, le calcul reposera sur le même pourcentage que si les logements sociaux et communautaires étaient réalisés hors site, soit 17,6 % du nombre de logements privés. Ainsi, si un projet de 200 logements n'inclut pas de logements sociaux et communautaires, la contribution financière sera basée sur 35 unités, soit 17,6 % de 200 logements. Le montant de la contribution est basé sur la différence entre la valeur marchande des terrains résidentiels dans le secteur concerné, moins la capacité de payer des organismes communautaires en fonction des programmes gouvernementaux;
- Les calculs doivent toujours tenir compte du nombre de logements et de la superficie résidentielle totale du projet. Lorsque les superficies des logements sociaux et communautaires et des logements privés sont comparables, les calculs sont faits en fonction du nombre de logements. Lorsque ce n'est pas le cas ou lorsque les négociations débutent et que les typologies et dimensions des logements ne sont pas détaillées, on utilise alors la superficie résidentielle pour effectuer les calculs. Ainsi, la superficie résidentielle des logements sociaux doit toujours représenter 17,6 % de la superficie résidentielle totale du projet privé;
- Lorsqu'il s'agit d'une contribution financière, le calcul repose sur une superficie moyenne de 90 mètres carrés bruts par logement privé (soit l'équivalent d'un logement de deux chambres à coucher);
- Enfin, la contribution d'un promoteur peut être une combinaison de contributions sur site, hors site ou une contribution financière.

Exemple de calcul d'une contribution financière:

- Projet dont la superficie résidentielle brute totale équivaut à 17 000 m²
- Superficie moyenne d'un logement privé = 90 m²
- $(17\ 000\ \text{m}^2 / 90\ \text{m}^2) \times 17,6\ \% = 33$ unités
- Nombre de logements sociaux et communautaires à réaliser : 33
- Valeur marchande des terrains résidentiels dans le secteur (estimation faite en fonction des transactions récentes comparables dans le secteur) : 25 000 \$/logement
- Estimation de la capacité de payer des organismes communautaires en fonction du Programme AccèsLogis : actuellement estimé à 12 000 \$/logement
- Montant de la contribution : $33 \times (25\ 000\ \$ - 12\ 000\ \$) = 429\ 000\ \$$