

**HABITER
MONTRÉAL**

Direction
de l'habitation

Service de la mise en
valeur du territoire

Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels



Montréal 

- ❑ Adoption par le Comité exécutif le 24 août 2005
 - Approche incitative (absence de pouvoirs habilitants)

- ❑ Outil de mise en œuvre du Plan d'urbanisme
 - Identification d'une cible de 30 % de logements abordables: « on vise 15 % social et communautaire et 15 % abordable privé »
 - Préoccupation à l'égard du logement pour familles (Politique famille de 2008 et du Plan de fidélisation des familles en 2013)

- ❑ Deux grands objectifs de la Stratégie
 - Maintien de la mixité sociale en favorisant l'inclusion sur site
 - Soutien à la production de logements abordables

- ❑ Application
 - Projets de 200 unités et plus nécessitant une modification réglementaire importante

Réalizations entre 2005 et 2015

- ❑ Environ **70 projets** (réalisés, en cours de réalisation, en planification)
- ❑ Un potentiel d'environ **44 000 logements** au total dont:
 - +/- 15 % de logements sociaux et communautaires et des contributions financières (création du Fonds en 2012)
 - +/- 15 % de logements abordables privés



Principaux enjeux

- ❑ Bien que les fondements de la Stratégie d'inclusion soient simples, sa mise en œuvre entraîne la prise en compte de nombreuses variables qui rendent l'application ardue.
- ❑ L'existence de règles différentes d'un arrondissement à l'autre donne l'impression d'incohérence et rend confus les paramètres applicables en matière d'inclusion (imprévisibilité).
- ❑ Dissonances apparues au fil du temps entre les paramètres des ententes les plus anciennes et l'évolution du marché.

Orientations guidant la révision de la Stratégie

- ❑ Favoriser la réalisation de l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site
- ❑ Maintenir la compétitivité de Montréal (viabilité des projets résidentiels privés)
- ❑ S'assurer que la Stratégie soit appliquée avec la même approche partout sur le territoire (effort d'harmonisation, équité transversale, transparence et prévisibilité du processus)
- ❑ S'appuyer sur l'expérience acquise et tenir compte des éléments d'application particuliers des arrondissements, le cas échéant

Modifications

Taille du projet

Avant

- Projet de **200 unités et plus** nécessitant une modification réglementaire importante

Maintenant

- Projet de **100 unités et plus** nécessitant une modification réglementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur

Contribution demandée

Avant

- Un terrain permettant de réaliser **15 %** des unités (en superficie) du projet résidentiel total (pour le social et communautaire)
- **15 %** d'unités abordables dans le projet privé

Contribution financière (logement social)

- **15 %** des unités du projet résidentiel total (comprenant donc les unités sociales et communautaires)

Maintenant

- Un terrain permettant de réaliser **15 %** des unités (en superficie) du projet résidentiel total (pour le social et communautaire)
- **15 %** d'unités abordables dans le projet privé

Contribution financière (logement social)

- **20 %** des unités du projet résidentiel total (comprenant donc les unités sociales et communautaires)

Calcul de la contribution financière – Logement social et communautaire

Avant

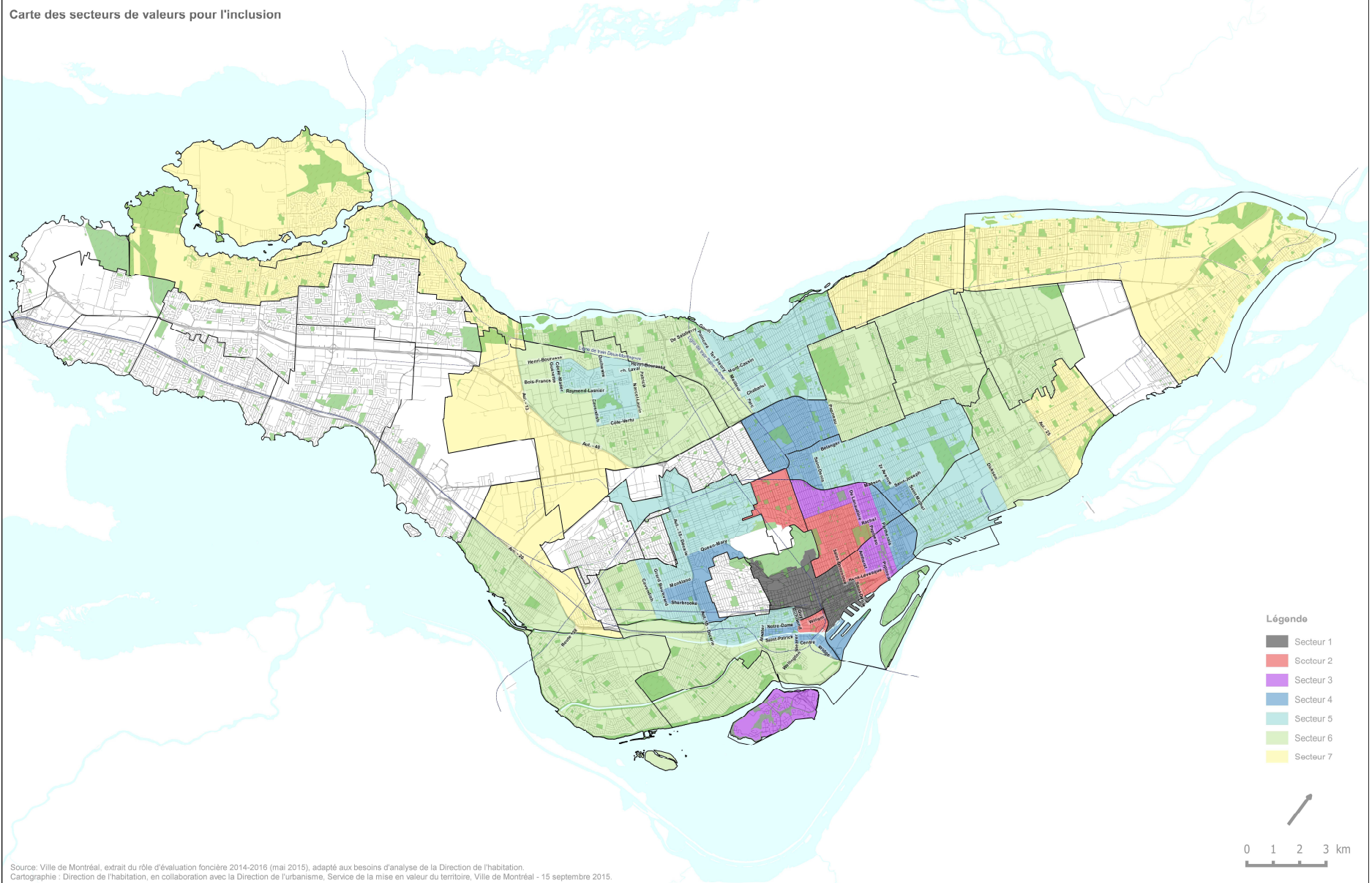
- Le montant de la contribution est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité et 12 000\$ (prix du terrain viable dans AccèsLogis).
- Le calcul requiert une évaluation de la juste valeur marchande des terrains dans le secteur du projet **au cas par cas**.

Maintenant

- Le montant de la contribution est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité et 12 000\$ (prix du terrain viable dans AccèsLogis).
- Le calcul est basé sur la valeur marchande des terrains prédéterminée **par secteurs de marché**. Est aussi prévue une méthode pour leur mise à jour à chaque nouveau rôle d'évaluation.

Secteur	Valeur marchande par logement du terrain prêt à construire du secteur (un terrain décontaminé et desservi en infrastructures) A	Capacité de payer des organismes (par logement) pour les projets sociaux subventionnés via le programme AccèsLogis. B	Valeur servant à établir le montant des contributions financières à verser au Fonds de contribution (et les garanties financières) C = A - B
Secteur 1	41 000 \$	12 000 \$	29 000 \$
Secteur 2	33 000 \$	12 000 \$	21 000 \$
Secteur 3	32 500 \$	12 000 \$	20 500 \$
Secteur 4	29 000 \$	12 000 \$	17 000 \$
Secteur 5	26 000 \$	12 000 \$	14 000 \$
Secteur 6	23 500 \$	12 000 \$	11 500 \$
Secteur 7	22 500 \$	12 000 \$	10 500 \$

Carte des secteurs de valeurs pour l'inclusion



Source: Ville de Montréal, extrait du rôle d'évaluation foncière 2014-2016 (mai 2015), adapté aux besoins d'analyse de la Direction de l'habitation.
Cartographie : Direction de l'habitation, en collaboration avec la Direction de l'urbanisme, Service de la mise en valeur du territoire, Ville de Montréal - 15 septembre 2015.

Paramètres – logement abordable privé

Avant

- Une garantie financière est prévue pour chaque logement abordable à réaliser. Le montant est actuellement fixé à 10 000 \$ par logement abordable privé à réaliser.

Maintenant

- Une garantie financière est prévue pour chaque logement abordable à réaliser et cette valeur est prédéterminée **par secteurs de marché**.

Secteur	Montant des garanties financières pour la réalisation des logements abordables privés
Secteur 1	20 000 \$
Secteur 2	10 000 \$
Secteur 3	10 000 \$
Secteur 4	10 000 \$
Secteur 5	10 000 \$
Secteur 6	5 000 \$
Secteur 7	5 000 \$

Paramètres – logement abordable privé

Avant

- Un logement est jugé abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds sont prévus au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété.
- Lorsque les logements abordables privés sont des logements locatifs, des loyers maximums par typologies avaient été établis en 2008 et n'ont pas été révisés depuis.

Maintenant

- Un logement est jugé abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds sont prévus au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété.
- Lorsque le logement abordable privé est un logement locatif, des loyers maximums par typologies ont été établis pour la première année. Est aussi prévue une méthode pour leur mise à jour annuelle. À partir du 1^{er} janvier 2016, la grille est:

Studio	1 cc	2 cc	3 cc
773 \$	927 \$	1 043 \$	1 237 \$

Secteur 4	Secteur 6
<p>Projet résidentiel sur un terrain zoné résidentiel, avec un potentiel de 100 logements.</p> <p>Modification règlementaire : Hausse de la densité, permettant un projet de 300 logements.</p> <p>La hausse de la densité permet un gain de 200 logements.</p> <p><u>Logements sociaux et communautaires</u></p> <p>La superficie de plancher attribuable au changement d'usage est de 18 000 m².</p> <p>La contribution à l'inclusion peut prendre la forme de a) ou b) * :</p> <p>a) Terrain : $(18\ 000\ m^2 \times 15\ %) \div 90m^2 = 30\ \text{logements}$ Prix de vente : $30 \times 12\ 000\ \\$ = 360\ 000\ \\$</p> <p>b) Contribution financière : $(18\ 000\ m^2 \times 20\ %) \div 90m^2 = 40\ \text{logements}$ Contribution : $40 \times 17\ 000\ \\$ = 680\ 000\ \\$</p> <p>Garantie : $40 \times 17\ 000\ \\$ = 680\ 000\ \\$</p> <p><u>Logements abordables privés</u></p> <p>Le projet comporte 170 ou 200 logements privés, selon la forme de contribution pour les logements sociaux et communautaires qui a été choisie.</p> <p>Contribution volontaire:</p> <p>a) $(200-30) \times 15\ \% = 26\ \text{logements}$ Garantie : $26 \times 10\ 000\ \\$ = 260\ 000\ \\$</p> <p>b) $200 \times 15\ \% = 30\ \text{logements}$ Garantie : $30 \times 10\ 000\ \\$ = 300\ 000\ \\$</p>	<p>Projet résidentiel sur un terrain zoné industriel.</p> <p>Modification règlementaire : Changement d'usage, permettant un projet résidentiel.</p> <p>Le projet résidentiel comporte 450 logements.</p> <p><u>Logements sociaux et communautaires</u></p> <p>La superficie de plancher attribuable au changement d'usage est de 45 000 m².</p> <p>La contribution à l'inclusion peut prendre la forme de a) ou b) * :</p> <p>a) Terrain : $(45\ 000\ m^2 \times 15\ %) \div 90m^2 = 75\ \text{logements}$ Prix de vente : $75 \times 12\ 000\ \\$ = 900\ 000\ \\$</p> <p>b) Contribution financière : $(45\ 000\ m^2 \times 20\ %) \div 90m^2 = 100\ \text{logements}$ Contribution : $100 \times 11\ 500\ \\$ = 1\ 150\ 000\ \\$</p> <p>Garantie : $100 \times 11\ 500\ \\$ = 1\ 150\ 000\ \\$</p> <p><u>Logements abordables privés</u></p> <p>Le projet comporte 375 ou 450 logements privés, selon la forme de contribution pour les logements sociaux et communautaires qui a été choisie.</p> <p>Contribution volontaire:</p> <p>a) $(450-75) \times 15\ \% = 56\ \text{logements}$ Garantie : $56 \times 5\ 000\ \\$ = 280\ 000\ \\$</p> <p>b) $450 \times 15\ \% = 68\ \text{logements}$ Garantie : $68 \times 5\ 000\ \\$ = 340\ 000\ \\$</p>

* Pour les projets où le promoteur, la Ville et l'arrondissement concerné conviennent qu'il n'est ni souhaitable, ni pertinent d'inclure sur site des composantes de logements sociaux et communautaires, l'inclusion est alors réalisée hors site. Si cette option s'avère difficile voire impossible, le recours à une contribution financière constitue alors le moyen d'atteindre les objectifs de la Stratégie.

Précision de certaines notions

- ❑ La notion de « modification réglementaire importante » est clarifiée : Il s'agit d'une modification qui porte sur l'usage, la hauteur ou la densité autorisée sur le site, et qui se traduit par une superficie résidentielle brute ou un nombre plus grand de logements pouvant être construits par le promoteur.

- ❑ Le calcul de l'inclusion se fait sur la différence de superficie brute de plancher résidentiel entre le projet constructible avant et après la modification réglementaire.

- ❑ Le seuil d'application à partir duquel un projet nécessitant une modification à l'usage, la hauteur ou la densité est calculé comme suit :
 - Projet dont le nombre d'unités résidentielles est égal ou supérieur à 100 répartis dans une ou plusieurs phases;

ou

 - Projet dont la superficie de plancher résidentielle brute (incluant les aires communes), lorsque divisée par 90 m², donne un résultat égal ou supérieur à 100.

- ❑ Un document administratif est proposé aux arrondissements afin d'établir les modalités de collaboration (Direction de l'habitation, arrondissements, GRT et promoteurs) dans la conclusion d'ententes d'inclusion sur leur territoire. La Direction de l'habitation a des discussions avec 2 arrondissements qui sont favorables à conclure de telles ententes. À ce jour, 5 ententes ont été ratifiées.

