

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

POLITIQUE LOCALE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Dans les projets résidentiels



Février 2017

MOT DU MAIRE



Il me fait plaisir de vous présenter cette deuxième version améliorée de la *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels* de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. Les nouvelles orientations incluses dans la présente Politique ont été développées en regard de nos dernières expériences. Nos objectifs restent toutefois les mêmes : répondre au contexte particulier de densité et de rareté des logements abordables sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, tout en proposant des mesures concrètes pour y arriver.

Cette Politique locale s'inscrit dans les orientations de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de la Ville de Montréal, qui a elle aussi été revue récemment. Nous sommes d'avis qu'il est possible d'en faire davantage localement en nous fixant des objectifs plus ambitieux répondant au contexte particulier de notre arrondissement, à la hauteur des besoins réels. Voici donc les objectifs que nous nous sommes fixés dès le début avec cette Politique locale d'inclusion :

- Promouvoir et soutenir l'accessibilité à un logement abordable en favorisant des projets de nouvelles constructions ou de transformation ;
- Informer et inciter les promoteurs de projets résidentiels dérogatoires de cinq unités et plus aux objectifs et aux outils de cette Politique locale d'inclusion ;
- Encourager l'accès à la propriété pour des familles à revenus modestes.

Afin de progresser vers les résultats espérés, nous souhaitons faire preuve de transparence et d'équité en présentant les modalités d'inclusion de façon claire pour tous. Nos cibles ont été fixées en regard du contexte local de haute spéculation immobilière et du cadre bâti déjà très densément construit du Plateau-Mont-Royal. Le développement résidentiel devra se poursuivre dans le respect des besoins et des moyens de la population, et nous croyons avoir plus de chances d'y arriver en misant sur un juste partage de la richesse qui mènera à terme à une atténuation des écarts dans l'accès au logement entre tous les citoyens ayant divers revenus.

Le maire d'arrondissement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luc Ferrandez'.

Luc Ferrandez

MOT DU CONSEILLER DE LA VILLE DU DISTRICT MILE END

ET RESPONSABLE DU DOSSIER HABITATION



Je suis très heureux du chemin parcouru depuis l'adoption de notre première Politique locale d'inclusion de logements abordables en juin 2015. Nous avons réussi, en si peu de temps, à obtenir des contributions au Fonds de logement abordable totalisant près de 500 000 \$, représentant en moyenne entre 1% et 3% du coût de construction par unité dans les projets résidentiels dérogatoires de moins de 100 unités. Cette somme, ainsi que les autres qui s'ajouteront au Fonds local, contribuera principalement à l'acquisition éventuelle de terrains ou bâtiments pour de nouveaux projets sur notre territoire.

Cette Politique locale vise à répondre à des besoins tout en favorisant un développement résidentiel mixte encadré par des balises claires en matière d'inclusion en logement social et communautaire. Le Plateau-Mont-Royal se donne les moyens d'intervenir auprès des promoteurs pour qu'ils contribuent à l'atteinte de nos objectifs dans tout projet dérogatoire de cinq unités de logement ou plus.

Dans le but d'élargir la population ciblée, un volet visant à encourager l'accès à la propriété pour des familles à revenus modestes est également abordé dans cette Politique. L'arrondissement est prêt à faire la promotion de l'inclusion de modèles de propriétés abordables à perpétuité, qui sont en développement présentement à Montréal. Ces nouvelles formes d'accès à la propriété pourraient répondre à des besoins pour la classe moyenne sans encourager la spéculation foncière. La ville mixte de demain doit pouvoir continuer d'accueillir de jeunes familles de la classe moyenne et assurer leur présence essentielle dans les quartiers centraux de Montréal.

En 2017, nous suivons de près le développement du projet de loi sur la métropole qui prévoit donner à Montréal et ses arrondissements les pouvoirs de régler en matière d'inclusion. Si tel est le cas, les stratégies en matière d'inclusion de logement abordable pourraient s'adresser non seulement aux projets dérogatoires, mais aussi à tout projet de construction ou de transformation.

Évidemment, cette Politique ne vise pas à répondre à elle seule aux nombreux besoins des gens à revenus modestes en matière d'habitation. D'autres aspects de cette problématique complexe devront continuer d'être étudiés afin de trouver des solutions novatrices en matière d'habitation abordable.

Le conseiller de la Ville du district Mile End,

A handwritten signature in black ink that reads "Richard Ryan".

Richard Ryan

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1. Contexte d'intervention.....	6
1.1 La Stratégie montréalaise.....	6
1.2 L'état de la situation du logement.....	6
1.3 Les caractéristiques de la trame urbaine.....	9
2. Modalités d'application	11
2.1 Les projets assujettis	11
2.2 Les modalités d'inclusion	12
2.3 La contribution financière au Fonds	13
2.4 La gestion et l'utilisation du Fonds de contribution.....	14
2.5 L'exemption de la cession pour fins de parcs.....	15
CONCLUSION	16
ANNEXE	17

LISTE DES FIGURES

<i>Tableau 1</i> – Répartition des logements sociaux et communautaires, 2013.....	6
<i>Carte 1</i> – Localisation des logements sociaux et communautaires, 2013	7
<i>Tableau 2</i> – Unités de logements mises en chantier, 2004-2013	8
<i>Tableau 3</i> – Projets de logements sociaux et communautaires réalisés, en travaux ou à l'étude, en nombre d'unités, 2009-2016.....	8
<i>Tableau 4</i> – Logements selon le type de bâtiment, 2014.....	9
<i>Tableau 5</i> – Permis de construction ou de transformation, par nombre de logements par bâtiment (nombre total d'unités), 2011-2015	10

INTRODUCTION

En 2005, la Ville de Montréal a adopté la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*¹ qui vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés ;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires² ;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Cette Stratégie invite, par ailleurs, les arrondissements à établir des objectifs en matière de création de logements abordables³ qui doivent tenir compte des besoins et des potentiels d'intervention sur chacun de leur territoire. Par l'adoption de la présente *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*⁴, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal vise à maximiser principalement les opportunités de création de logements sociaux et communautaires, en considérant l'état de la situation du logement sur son territoire et les particularités de son cadre bâti.

Cette Politique locale énonce ainsi certaines modalités d'inclusion applicables aux projets résidentiels nécessitant une dérogation à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal concernant l'usage, la hauteur ou la densité d'un immeuble et permettant un plus grand nombre de logements ou une plus grande superficie résidentielle brute. Elle s'articule principalement autour des éléments centraux suivants, qui en font sa spécificité :

- Un élargissement des objectifs d'inclusion de logements sociaux et communautaires aux projets résidentiels dérogatoires de cinq unités et plus ;
- Une priorisation de l'inclusion sur site⁵ de logements sociaux et communautaires ;
- Une ouverture à d'autres formes de compensations dans le cas de grande difficulté à inclure des logements sociaux et communautaires sur le site même du projet résidentiel ;
- Une introduction de la notion d'accès à la propriété abordable à perpétuité de type propriété à capital partagé.

1 Ville de Montréal, *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, août 2005. (modifiée en décembre 2015)

2 Voir les définitions en annexe, page 17.

3 *Idem.*

4 Remplace la précédente *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*, déposée en juin 2015

5 Voir les définitions en annexe, page 17.

1. CONTEXTE D'INTERVENTION

1.1 LA STRATÉGIE MONTRÉALAISE

La Stratégie montréalaise vise l'inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés⁶ dans les projets résidentiels de 100 unités et plus nécessitant une modification réglementaire importante. Cette approche est incitative, s'inscrivant dans le cadre d'une négociation entre le requérant et la Ville pour l'approbation d'une telle modification ou d'un projet dérogatoire conformément à un règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMO)⁷.

Cette négociation s'appuie notamment sur le principe que l'approbation ainsi donnée par l'administration municipale ajoute une certaine plus-value à la propriété concernée, qu'il est justifié de compenser par un retour à la communauté sous la forme d'une inclusion de logements abordables. De même, cette nouvelle offre de logements pour les ménages à faible ou à très faible revenu peut contribuer à limiter les impacts de la gentrification risquant de découler de la réalisation de tels projets de développement.

Par ailleurs, en 2012, la Ville de Montréal a approuvé la création d'un Fonds de contribution financière à la Stratégie pour répondre aux situations où il n'est ni souhaitable, ni pertinent d'inclure sur site des unités de logements abordables ou encore lorsque l'identification d'une alternative d'inclusion hors site⁸ s'avère difficile, voire impossible.

1.2 L'ÉTAT DE LA SITUATION DU LOGEMENT

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal compte 61 948 logements⁹, dont 3 821 (6,2 %) sont des logements sociaux et communautaires, en majorité des Habitations à loyers modiques (HLM)¹⁰ et des coopératives d'habitation (voir le tableau 1). Ces logements sont répartis sur l'ensemble du territoire, mais plusieurs se concentrent dans la partie ouest du Plateau-Mont-Royal, dans les quartiers Mile End et Milton-Parc (voir la carte 1).

Tableau 1

Répartition des logements sociaux et communautaires, 2013¹¹

Quartier	HLM	Publics non HLM	OBNL	Coopératives	Total
31 - Lorimier	157	163	75	142	537
32 - Parc La Fontaine	215	356	30	76	677
33 - Parc Laurier	170	2	64	36	272
34 - Mile End	452	214	83	292	1 041
35 - Saint-Louis	166	4	183	125	478
36 - Milton-Parc	96	0	308	412	816
Plateau-Mont-Royal	1 256	739	743	1 083	3 821
	32,9 %	19,3 %	19,4 %	28,3 %	100 %

6 Voir les définitions en annexe, page 17.

7 Pour plus d'information sur les procédures d'urbanisme, vous référer aux fiches disponibles sur le site Web de l'arrondissement.

8 Voir les définitions en annexe, page 17.

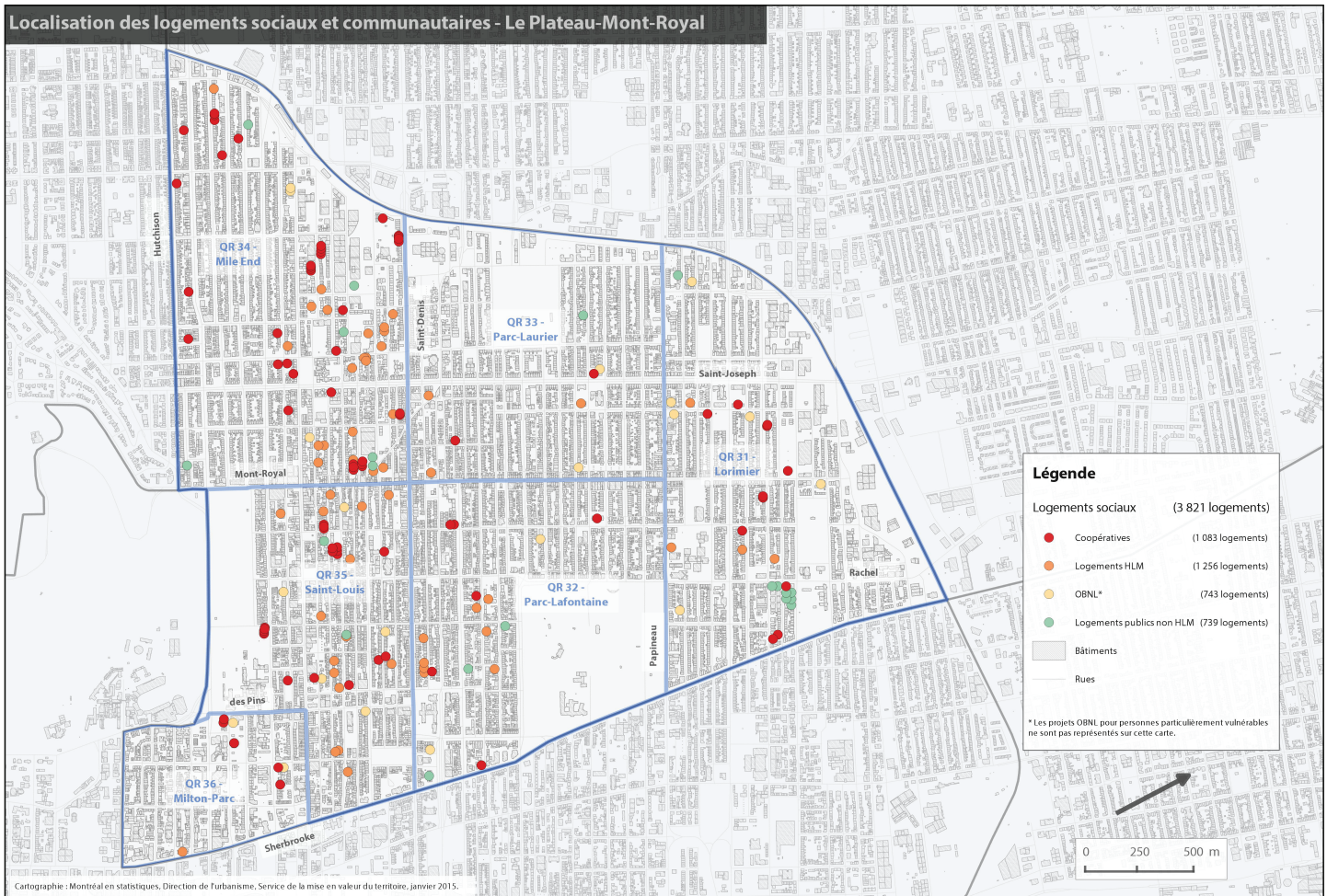
9 Montréal en statistiques, *Profil des ménages et des logements – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, novembre 2014.

10 Voir les définitions en annexe, page 17.

11 Montréal en statistiques, *Répartition 2013 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal*, février 2013.

Carte 1

Localisation des logements sociaux et communautaires, 2013¹²



De 2004 à 2013, 396 unités locatives ou coopératives ont été mises en chantier sur le territoire du Plateau-Mont-Royal, comptant pour moins de 15 % de l'ensemble des nouvelles unités résidentielles (voir le tableau 2). De même, un inventaire des projets de construction de logements sociaux et communautaires démontre que seulement quatre ont été réalisés depuis 2009, alors que deux sont en travaux et quatre sont à l'étude, pour un total de 357 unités (voir le tableau 3).

¹² Montréal en statistiques, janvier 2015.

Tableau 2

Unités de logements mises en chantier, 2004-2013¹³

Année	Unifamiliale	Copropriété	Locatif et coopératif	Total
2004	2	403	21	426
2005	0	122	36	158
2006	0	319	14	333
2007	0	235	195	430
2008	0	148	12	160
2009	3	201	72	276
2010	6	279	40	325
2011	0	435	6	441
2012	5	142	0	147
2013	2	62	0	64
Total	18	2 346	396	2 760
	0,7 %	85,0 %	14,3 %	100 %

Tableau 3

Projets de logements sociaux et communautaires réalisés, en travaux ou à l'étude, en nombre d'unités, 2009-2016¹⁴

Projet	Réalisés	En travaux	À l'étude	Autres possibilités
Coopérative d'habitation Funambule	46			
Les Habitations du Réseau de l'Académie - phase 6	24			
Auberge Madeleine	27			
Coopérative de solidarité La Familiale	20			
Coopérative d'habitation l'Égali-Terre		24		
Utopie Créatrice		8		
Coopérative d'habitation Mile-End			92	
Foyer Portugais Santa Cruz - phase 2			64	
Les Habitations du Réseau de l'Académie - phase 8			12	
Coopérative d'habitation Marie-Anne - phase 2			40	
Site de l'Hôtel-Dieu				275
Total	117	32	208	275
Grand total			632	

¹³ Montréal en statistiques, *Profil économique – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, octobre 2014.

¹⁴ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Direction du développement du territoire et des travaux publics, 2016.

Durant la période de 2004 à 2013, 2 346 unités en copropriété ont été mises en chantier (voir le tableau 2). Parallèlement, dans la décennie 2000, les projets de conversion de logements locatifs en copropriétés divisées et indivises ont mené à une perte moyenne estimée à 600 logements locatifs par année¹⁵. Déjà, en 2011, plus de 20 % des ménages du Plateau-Mont-Royal vivaient ainsi dans un ensemble de logements en condominium¹⁶.

Par ailleurs, certaines statistiques démontrent les difficultés d'accès à des logements abordables sur le territoire du Plateau-Mont-Royal :

- La valeur des terrains et des immeubles a augmenté de 35,6 % entre le rôle d'évaluation de 2008 et celui de 2011¹⁷ ;
- Le loyer moyen d'un logement de deux chambres a augmenté de 59,3 % en 10 ans, s'établissant à 919 \$ en 2014¹⁸ ;
- 864 ménages sont sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) pour un HLM¹⁹ ;
- 44,3 % des ménages locataires consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation²⁰ ;
- Plus de la moitié des logements comptent moins de deux chambres à coucher, alors que 31,8 % en comptent deux et seulement 17,3 % en comptent trois ou plus²¹.

1.3 LES CARACTÉRISTIQUES DU CADRE BÂTI

Mis à part quelques stationnements de surface et anciennes friches industrielles à proximité des voies ferrées, le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est essentiellement déjà construit et ne présente donc pas de grands sites à développer. Son potentiel de construction résidentielle réside ainsi dans le redéveloppement de sites (démolition-reconstruction et transformation) et les insertions dans un cadre bâti existant, marqué par une prédominance de bâtiments de petit ou moyen gabarit. Ainsi, 70 % des logements se retrouvent dans des plex de deux à cinq logements ou dans des immeubles de trois étages et moins (voir le tableau 4).

Tableau 4

Logements selon le type de bâtiment, 2014²²

Type de bâtiment	Nombre	%
Unifamiliales	1 690	2,7
Plex (2 à 5 logements)	25 073	40,5
Immeubles à logements de 3 étages et moins	18 059	29,2
Immeubles à logements de 4 étages et plus	14 672	23,7
Autres	2 454	4,0
Total	61 948	100

15 Ville de Montréal, Cabinet de la deuxième opposition, *La progression invisible des copropriétés indivises* (analyse fondée sur une étude réalisée par NourEddine Ben Yarro au deuxième semestre de 2011), mars 2012.

16 Montréal en statistiques, *Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal*, 2011.

17 Ville de Montréal, Rôle d'évaluation foncière, 2008 et 2011.

18 Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif*, automne 2014.

19 Office municipal d'habitation de Montréal, *Demandeurs par territoire de résidence – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, décembre 2014.

20 Montréal en statistiques, *Profil économique – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, octobre 2014.

21 Montréal en statistiques, *Profil sociodémographique – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, juillet 2014.

22 Montréal en statistiques, *Profil des ménages et des logements – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal*, novembre 2014.

Cet état de fait, jumelé à un souci d'intégration architecturale dans le respect des caractéristiques du cadre bâti et du caractère des quartiers du Plateau-Mont-Royal, a comme conséquence un faible nombre de permis émis pour des projets de construction ou de transformation à des fins résidentielles de grande envergure. De 2011 à 2015, seulement deux projets comptaient un nombre de logements de 100 ou plus, soit de 104 et de 428 unités (voir le tableau 5). Durant cette période, 231 projets de construction ou de transformation à des fins résidentielles de moins de 100 logements ont été initiés, totalisant 1 070 unités.

Tableau 5

Permis de construction ou de transformation, par nombre de logements par bâtiment (nombre total d'unités), 2011-2015²³

Année	1-2	3-4	5-8	9-12	13-36	37-49	50-99	100-199	200 +	Total
2011	32	11	16	2	3	0	0	1	0	65
2012	24	7	5	1	5	0	1	0	0	43
2013	11	3	3	4	0	1	1	0	1	24
2014	34	3	8	1	3	0	0	0	0	49
2015	32	2	17	1	0	0	0	0	0	52
Total	133 (168)	26 (90)	49 (324)	9 (101)	11 (236)	1 (42)	2 (109)	1 (104)	1 (428)	233 (1602)

²³ Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Direction du développement du territoire et des travaux publics, 2016.

2. MODALITÉS D'APPLICATION

Le contexte de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal se différencie de la moyenne montréalaise sur deux plans, rendant l'application de la Stratégie montréalaise difficile. D'abord, Le Plateau-Mont-Royal est un territoire déjà largement construit qui a peu de places pour des projets de 100 logements et plus. Ensuite, le contexte spéculatif qu'a connu l'arrondissement au cours des 20 dernières années amène l'administration locale à innover avec des pistes de solutions adaptées au contexte, tout en s'inspirant des principes de la Stratégie montréalaise.

La présente Politique locale vient donc énoncer les modalités d'application qui seront utilisées par l'arrondissement en complément de la Stratégie montréalaise. Ainsi, les différents promoteurs du milieu connaîtront les modalités d'application en amont afin de pouvoir élaborer leurs projets en conséquence. La présente Politique invite les promoteurs de projets résidentiels dérogatoires de cinq unités et plus à un dialogue avec les responsables en arrondissement pour favoriser l'inclusion de logements abordables, préférablement sociaux et communautaires, ou la contribution compensatoire au Fonds.

2.1 LES PROJETS ASSUJETTIS

La Politique locale vise essentiellement l'inclusion de logements sociaux et communautaires lors d'une demande relative à un projet dérogatoire de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment qui correspond à l'une ou l'autre des situations suivantes, le premier seuil atteint prévalant :

- La création ou l'ajout de cinq logements ou plus, ou l'augmentation du nombre de logements portant celui-ci à cinq ou plus ;
- La création ou l'ajout d'une superficie de plancher brute de 450 m² ou plus à des fins résidentielles, ou portant cette superficie à 450 m² ou plus.

Le seuil établi aux projets de cinq logements, ou équivalents en superficie, s'appuie sur les éléments suivants :

- L'objectif d'inclure l'équivalent d'au moins un logement social ou communautaire dans un projet résidentiel ;
- Les caractéristiques du cadre bâti et le potentiel réel de construction résidentielle sur le territoire du Plateau-Mont-Royal ;
- L'alternative à l'inclusion que constitue le Fonds de contribution à la Stratégie.

La barre de 100 unités de logements dans la Stratégie montréalaise est difficilement applicable dans le contexte de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, puisqu'au cours des années 2011 à 2015, seulement deux projets ont atteint ce seuil. En contrepartie, il est à noter que 72 projets de construction ou de transformation à des fins résidentielles de bâtiments de cinq logements et plus, mais de moins de 100 unités, ont tout de même été initiés, totalisant 812 unités (voir le tableau 5).

La superficie de plancher établie à 450 m² est le résultat de la multiplication de ces cinq logements par une superficie moyenne de 90 m² brut par unité, soit l'équivalent d'un logement comprenant deux chambres à coucher. La superficie de plancher totale des logements sociaux et communautaires à inclure doit également correspondre minimalement à une moyenne de 90 m² par unité. Ainsi, le requérant et l'arrondissement peuvent convenir de l'inclusion d'un nombre de logements moindre, à la condition que le minimum en superficie soit atteint, afin d'encourager la construction de plus grands logements répondant aux besoins des familles.

La Politique locale s'applique aussi aux projets comportant une mixité d'usages et répondant aux conditions énumérées précédemment. Seule la superficie de plancher occupée ou projetée à des fins résidentielles est alors considérée dans le calcul du nombre de logements sociaux et communautaires à inclure.

2.2 LES MODALITÉS D'INCLUSION

Un des objectifs de la Stratégie montréalaise est de favoriser la création de communautés mixtes et inclusives. Par conséquent, l'inclusion de logements sur site y est privilégiée. La Politique locale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal confirme cette priorisation en la modulant selon l'envergure des projets. Différentes formules, avec des partenaires variés, sont ainsi proposées afin de faciliter son application et l'atteinte des objectifs qui la sous-tendent.

Si les caractéristiques du projet s'y prêtent, l'entente entre le requérant et l'arrondissement pour l'atteinte des objectifs d'inclusion peut prendre la forme d'une combinaison de moyens. Dans tous les cas, le calcul de l'inclusion se fait sur la totalité du projet résidentiel faisant l'objet de la demande, y compris sa partie constructible avant la modification réglementaire ou la dérogation, que le projet soit réparti dans une seule ou dans plusieurs phases.

1. Projets de cinq à 49 logements

Pour les projets comprenant de cinq à 49 logements, l'arrondissement privilégie le versement, par le requérant, d'une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 20 % du nombre total de logements du projet.

2. Projets de 50 à 99 logements

Pour les projets comprenant de 50 à 99 logements, l'arrondissement privilégie l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site. Ces derniers doivent alors représenter au moins 20 % du nombre total de logements du projet. Par exemple, un projet comprenant 80 logements doit minimalement inclure 16 logements sociaux et communautaires, les 64 autres pouvant être des logements privés offerts au coût du marché.

Les modalités d'inclusion sur site devront être négociées avec un partenaire du domaine de l'habitation sociale et abordable du territoire, soit un groupe de ressources techniques (GRT), l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ou tout autre organisme ou société à but non lucratif, assurant l'implantation durable de logements sociaux et communautaires ou, alternativement, abordables.

Dans un cas où il sera impossible d'inclure du logement social et communautaire et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 40 % du nombre de logements du projet.

3. Projets de 100 logements ou plus

Pour les projets comprenant 100 logements ou plus, l'arrondissement privilégie l'inclusion d'une combinaison de 20 % de logements sociaux et communautaires et de 20 % de logements abordables privés sur site. Par exemple, un projet comprenant 150 logements doit minimalement inclure 30 logements sociaux et communautaires et 30 logements abordables privés, les 90 autres pouvant être des logements privés offerts au coût du marché.

A l'instar des projets de moindre envergure, les modalités d'inclusion dans ceux de 100 logements ou plus devront être négociées avec un partenaire du domaine de l'habitation sociale et abordable du territoire.

Dans un cas où il sera impossible de répondre aux objectifs d'inclusion sur site et qu'aucune autre solution alternative ne sera possible, l'arrondissement pourra accepter que le requérant verse une compensation monétaire dans le Fonds de la Stratégie montréalaise équivalente à 50 % du nombre de logements privés du projet.

Une alternative à explorer : l'inclusion de propriétés abordables à perpétuité

L'un des volets de la Stratégie montréalaise difficile à mettre en application dans le contexte des quartiers centraux, et en particulier dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, est celui de l'inclusion en logements abordables qui ne sont pas du logement social et communautaire. Cette Politique, par souci de souplesse dans son application, et par souci de maintien d'une mixité sociale dans l'arrondissement, fait place à une alternative à l'inclusion de logement social et communautaire, qui visera également l'inclusion de propriétés abordables à perpétuité quand elle sera possible.

Nous n'en sommes qu'aux premiers balbutiements de ce modèle de propriété, mais s'il se confirme, il pourrait devenir, comme d'autres idées novatrices à développer, un moyen pour répondre aux objectifs de cette Politique. Ce modèle, visant à la fois l'accès à la propriété aux ménages à revenus modestes, tout en ne soutenant pas la spéculation immobilière à moyen et long terme, permettrait de répondre à l'objectif à long terme d'un maintien d'une mixité sociale dans un arrondissement central comme Le Plateau-Mont-Royal.

Par ailleurs, la Stratégie montréalaise privilégie, comme première alternative à l'inclusion sur site, une inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés hors site. Bien que l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal ne favorise pas une telle option, une proposition d'inclusion hors site à proximité du projet résidentiel, sur son territoire, pourrait être considérée si les conditions s'y prêtent.

2.3 LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE AU FONDS

La contribution financière au Fonds de la Stratégie montréalaise est basée sur l'écart entre la valeur marchande du terrain résidentiel du projet en négociation et la capacité de payer des organismes communautaires et coopératifs. Dans le contexte particulier de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et dans le cadre de cette Politique locale, cette valeur marchande est établie à 33 000\$ par unité construite, alors que la capacité de payer des organismes financés par le programme AccèsLogis est actuellement de 12 000 \$ par logement.

En soustrayant cette capacité de payer de la valeur marchande du terrain, la contribution à verser au Fonds pour chaque unité non construite en logement social et communautaire est donc de 21 000\$.

EXEMPLES DE CALCULS DE LA CONTRIBUTION AU FONDS

Superficie totale de plancher du projet résidentiel :	3 000 m ²	5 000 m ²	10 000 m ²
Équivalent d'un logement de 2 chambres à coucher :	÷ 90 m ²	÷ 90 m ²	÷ 90 m ²
Équivalent du nombre de logements privés du projet :	33	56	111
Pourcentage d'inclusion requis :	x 20%	x 40%	x 50%
Nombre de logements à compenser :	7	22	56
Écart entre la valeur marchande et la capacité de payer :	x 21 000\$	x 21 000\$	x 21 000\$
Montant total de la contribution :	147 000\$	462 000\$	1 176 000\$

Le calcul du nombre de logements sociaux et communautaires à compenser repose d'abord sur la superficie totale de plancher brute du projet résidentiel, divisé par 90 m², pour obtenir l'équivalence en nombre de logements privés. Le nombre ainsi obtenu est ensuite multiplié par le pourcentage d'inclusion requis selon l'envergure du projet. À chacune de ces étapes, les résultats sont arrondis aux nombres entiers les plus près.

2.4 LA GESTION ET L'UTILISATION DU FONDS DE CONTRIBUTION

Les contributions versées dans le Fonds sont gérées par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et identifiées au nom de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal dans une comptabilité distincte, conformément aux règles de la Stratégie montréalaise à cet effet. Chaque affectation d'une somme provenant du Fonds doit faire l'objet d'une approbation par l'arrondissement, en concertation avec les principaux acteurs locaux du milieu en matière d'habitation et de développement social et communautaire.

Le Fonds ainsi constitué par l'accumulation des contributions versées est utilisé aux fins suivantes, selon l'ordre des priorités ainsi établi :

1. Acheter des terrains ou des bâtiments spécifiquement destinés au développement de projets de logements sociaux et communautaires ;
2. Compléter le montage financier de projets de logements sociaux et communautaires en élaboration.

2.5 L'EXEMPTION DE LA CESSION POUR FINS DE PARCS

En vertu du *Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (12-049)*, le propriétaire doit verser à l'arrondissement une somme compensatoire équivalente à 10 % de la valeur réelle du site préalablement à la réalisation des projets suivants :

- Construction d'un nouveau bâtiment qui a pour effet de créer des logements ;
- Transformation ou modification d'un bâtiment existant qui a pour effet de créer plus de deux logements.

Ces sommes sont versées à même un fonds spécial pour créer ou aménager des parcs, des terrains de jeux et des espaces naturels.

L'article 8 de ce règlement stipule ce qui suit : « *Le présent règlement ne s'applique pas lorsqu'une entente a été conclue entre le requérant et l'arrondissement quant à l'inclusion de logements sociaux et communautaires ou de logements abordables sur le site.* ».

Ainsi, lorsqu'une entente est conclue conformément à la présente Politique locale ou à la Stratégie montréalaise pour l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires, le requérant est exempté de l'obligation de contribuer à ce Fonds de parcs, en proportion de la superficie de plancher du bâtiment occupée par ces logements, incluant leurs espaces accessoires, par rapport à la superficie totale de plancher du projet.

Une résolution du conseil d'arrondissement relativement à l'approbation du projet dérogatoire précisant l'inclusion de logements sociaux et communautaires peut faire office d'entente conclue au sens de l'article 8 du Règlement.

La présente exemption ne s'applique pas aux alternatives de contribution financière au Fonds de la Stratégie montréalaise, d'inclusion hors site et d'inclusion de logements abordables privés.

CONCLUSION

Tout en priorisant l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur site, l'arrondissement reste ouvert à étudier, avec le promoteur d'un projet dérogatoire, d'autres formules ou types de projets de logements abordables pour des citoyens à faibles revenus, pour répondre à l'objectif de maintien de la mixité sociale dans le Plateau-Mont-Royal. De même, l'intégration au projet de composantes permettant de répondre à des besoins de clientèles vulnérables (personnes âgées ou handicapées, artistes, etc.) peut être considérée dans l'atteinte des objectifs visés par la présente Politique locale.

Par ailleurs, l'utilisation des outils de réglementation et de planification dont dispose l'administration municipale pour favoriser l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels ne constitue qu'un des sept volets de la Stratégie montréalaise. Cette dernière comprend aussi ces autres axes d'intervention :

- Optimiser les programmes de subvention en habitation ;
- Mettre à contribution les terrains municipaux ;
- Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics ;
- Adapter la prestation de service de la Ville ;
- Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication ;
- Assurer le *monitoring* de la Stratégie.

L'adoption de la présente Politique locale s'inscrit donc dans un contexte plus large d'actions menées à l'échelle de la Ville et de l'arrondissement visant l'ensemble de ces volets. Elle s'accompagnera entre autres d'outils de communication facilitant la compréhension des modalités d'inclusion de logements abordables²⁴ et de mesures de suivi de son application.

24 Cette présente Politique locale est disponible sur le site Web de l'arrondissement, dans la section Permis et réglementation.

ANNEXE

DÉFINITIONS

Habitation à loyer modique (HLM)

Les habitations à loyer modique (HLM) sont des logements publics gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dont le loyer est fixé à 25 % des revenus du ménage²⁵.

Inclusion hors site

Dans l'inclusion hors site, les logements ne sont pas réalisés directement sur la propriété qui fait l'objet de la demande d'approbation d'un projet dérogatoire, mais plutôt sur un autre site situé dans le secteur immédiat, idéalement pas plus loin qu'à quelques rues de celui concerné. Ce site alternatif doit cependant avoir des capacités de développement comparables, être sous contrôle du promoteur, comme propriétaire ou détenant une offre d'achat acceptée, et être acceptable à l'arrondissement et à la Direction de l'habitation.

Inclusion sur site

Dans l'inclusion sur site, les logements sont réalisés directement sur la propriété qui fait l'objet de la demande d'approbation d'un projet dérogatoire, sous le contrôle du promoteur, comme propriétaire ou détenant une offre d'achat acceptée.

Logement abordable

Le logement abordable est un terme général qui englobe le logement social et communautaire et le logement abordable privé. Aux fins de la Stratégie montréalaise, un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque, incluant les taxes foncières et les frais de chauffage, ne dépasse pas 30 % du revenu mensuel brut d'un ménage.

Logement abordable privé

Le logement abordable privé comprend le logement privé subventionné, en partie pour sa construction et pour son coût en location, tel que dans le cadre du programme de Supplément au loyer de la Société d'habitation du Québec (SHQ), par lequel les locataires ne déboursent que 25 % de leur revenu pour se loger, ou du programme Accès Condos de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).


Logement familial


Au sens de la *Politique familiale* de la Ville de Montréal de 2008 et du *Plan d'action famille de Montréal 2008-2012* qui en découle, le logement familial est essentiellement un logement, en propriété ou en location, adapté aux besoins des parents et des enfants, incluant notamment un accès direct aux cours et aux jardins, dans des quartiers vivants et bien situés. Un logement familial devrait minimalement compter trois chambres à coucher.


Logement social et communautaire

Le logement social et communautaire est une forme de logement abordable dont la construction est financée en partie par un programme gouvernemental, tel qu'AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec – volet social et communautaire, de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Il permet à des coopératives d'habitation, des offices municipaux d'habitation et des organismes ou sociétés acheteuses à but non lucratif (OBNL) de loger des personnes à revenu faible ou très faible, ou encore des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation.

25 Les derniers HLM ont été construits en 1994, le financement fédéral ayant depuis été retiré.

 /leplateaumontroyal

 /LePMR

 /LePMR

ville.montreal.qc.ca/plateau