



Service de l'habitation

303, rue Notre-Dame, Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

État de la situation du logement social et communautaire ainsi que les logements abordables sur le territoire du PPU Griffintown depuis son adoption

Le développement du secteur Griffintown a débuté à la même période où la Ville adoptait, en 2005, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets (ci après, la Stratégie d'inclusion), un outil incitatif et volontaire qui allait cependant s'avérer fort utile pour tirer profit des opportunités qu'offrait le développement du secteur. Le Règlement pour une métropole mixte (RMM), en vigueur depuis avril 2021, s'inscrit dans la continuité de la Stratégie d'inclusion, qu'il remplace. Par ailleurs, des logements sociaux et communautaires qui existaient déjà sur le territoire du PPU Griffintown avant l'adoption du PPU et de la Stratégie d'inclusion ne seront pas mentionnés dans le présent document.

Stratégie d'inclusion

Soulignons que dans le cas de la Stratégie d'inclusion, des ententes étaient négociées et conclues avec les promoteurs afin de prévoir des contributions en matière de logement social et communautaire et de logement abordable lorsque les projets résidentiels comportaient un minimum de 200 unités¹ et que l'approbation de ces projets nécessitait des modifications réglementaires à la hauteur, à la densité ou à l'usage. Ce ne sont donc pas tous les projets qui étaient invités à faire une contribution.

En ce qui concerne le logement social ou communautaire, la contribution pouvait prendre la forme de la vente d'un lot ou la réalisation d'un projet clé en main sur site (ou à proximité) ou une contribution financière. De plus, certains arrondissements se sont également dotés de politiques dites locales, c'est-à-dire des stratégies qui reprenaient l'essentiel des paramètres guidant les engagements des promoteurs tout en introduisant certaines variantes. L'arrondissement du Sud-Ouest fut l'un de ces arrondissements. À titre d'exemple, dans cet arrondissement, le calcul des engagements se basait sur l'ensemble du projet et non pas seulement sur la superficie résidentielle supplémentaire rendue possible par la modification réglementaire.

Pour la question du logement abordable, les promoteurs étaient invités à s'engager à ce qu'un nombre de logements privés issus de la modification réglementaire soient abordables (en location ou en accession). Dans l'éventualité où ces unités abordables sous engagements ne sont pas réalisées, les garanties financières (par unité non réalisée) sont alors encaissées et versées dans le Fonds de contribution.

¹ Ce seuil fut abaissé à 100 unités en 2015.

Règlement pour une métropole mixte (RMM)

Le RMM introduit, par règlement, une obligation associée à l'émission de chaque permis lié à l'ajout d'au moins un logement et d'une superficie résidentielle de plus de 450 m² (équivalant à environ 5 logements). Il peut s'agir d'un nouveau bâtiment, d'un agrandissement ou de la conversion d'un immeuble. Le promoteur du projet doit ainsi conclure une entente avec la Ville afin de contribuer à l'offre de logements sociaux, abordables et familiaux.

Trois modes de contribution sont possibles afin de satisfaire aux exigences en matière de logement social : la cession d'un immeuble en faveur de la Ville, sous forme de terrain vacant ou de projet clés en main, une contribution financière ou une combinaison de ces deux modes de contribution. Pour le volet abordable, il existe quatre modes de contribution soit : la construction de logements abordables pérennes, la construction de logements favorisant l'accession à la propriété, la réalisation de logements locatifs privés soutenus par un programme qui assure le caractère abordable à long terme et enfin, la cession d'un immeuble locatif abordable en faveur de la Ville. Pour le volet familial, il s'agit de logements devant respecter des superficies minimales selon les secteurs de valeur déterminés dans le Règlement.

Pour plus de détails sur le RMM et en particulier sur les différentes formes de contribution, nous référons le lecteur aux pages suivantes : <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816>.

Logements sociaux et communautaires sous ententes (depuis l'adoption du PPU Griffintown)

En date de mars 2023, les ententes relatives à la réalisation de logements sociaux et communautaires en vertu de la Stratégie d'inclusion ainsi que du RMM ont permis de réaliser 684 logements sociaux et communautaires dans le secteur du PPU Griffintown. Ces ententes pourraient également conduire à la réalisation de plus de 450 logements sociaux et communautaires supplémentaires si les programmes de financement le permettent.

À cela, il faut ajouter des contributions financières de plus de 9 M\$ provenant de l'ensemble des ententes réalisées, pour des projets sur le territoire du PPU, en vertu de la Stratégie et du RMM. Ces sommes sont utilisées pour compléter le montage financier de projets en élaboration sur le territoire de Montréal. Elles peuvent aussi être utilisées pour l'achat d'immeubles requis pour le développement de nouveaux projets sociaux et communautaires sur l'ensemble du territoire montréalais.

Logements abordables sous ententes (depuis l'adoption du PPU Griffintown)

Le nombre de logements abordables privés construits dans le secteur du PPU de Griffintown depuis son adoption est composé :

- D'un projet de 78 unités accréditées par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) et son programme Accès Condos.

- Dans la plupart des engagements formels, la réalisation de logements abordables est encadrée par des garanties financières fournies par le promoteur. Ces garanties sont libérées sur présentation des preuves pertinentes quant au prix de vente et au nombre de chambres; or, il peut se passer plusieurs années entre la livraison d'une unité abordable et la libération de la garantie qui la vise. On comptait 423 unités réalisées avant mars 2023 et pour lesquelles on avait une confirmation de réalisation. A ce nombre, pourraient s'ajouter environ 470 unités supplémentaires potentielles qui font partie d'ententes et pour lesquelles la Ville possède des garanties financières.
- Comme ce total (423 et les 470 unités potentielles) ne tient pas compte des logements qui ne font pas l'objet d'une garantie ou de ceux pour lesquels toutes les étapes de libération des garanties n'ont pas été franchies, il est probablement inférieur au nombre réel de logements abordables réalisés. Par ailleurs, des garanties financières de près de 3 M\$ ont été encaissées (ce qui représente environ 300 unités non réalisées), en raison du non-respect des engagements.

Logements familiaux sous ententes (depuis l'adoption du PPU Griffintown)

En ce qui concerne les logements familiaux, rappelons que la Stratégie d'inclusion visait essentiellement à encourager, dans les grands projets résidentiels, une gamme diversifiée de logements, essentiellement des logements sociaux et communautaires ainsi que des logements abordables. La composante familiale est introduite dans le RMM adopté plus récemment et le calcul de la contribution exigée dépend du secteur où elle se trouve.

Puisque la très grande majorité des projets d'une certaine taille², dans le PPU Griffintown, ont été réalisés (ou seront réalisés car certains projets résidentiels sous ententes sont en réalisation ou à venir) en vertu d'ententes sur la base de la Stratégie d'inclusion et que cette dernière ne comportait pas d'objectifs affirmés pour le logement familiale, la Ville a réussi à négocier une seule entente pour réaliser 30 unités familiales.

À ce jour, une entente, comportant des engagements relatifs au logement familial, a été conclue en vertu du RMM sur le territoire du PPU Griffintown. De plus, il est important de préciser que les exigences en matière de logement familial dépendent, en grande partie, du secteur de valeur RMM dans laquelle le projet se situe. Pour plus de détails sur les cibles et les calculs relatifs au logement familial, nous référons le lecteur au site suivant: <https://montreal.ca/articles/metropole-mixte-les-grandes-lignes-du-reglement-7816> Par ailleurs, l'arrondissement du Sud-Ouest peut aussi avoir des exigences supplémentaires en matière de logement familial dans le cadre de projets nécessitant des modifications réglementaires (PPCMOI, art. 89) pour se réaliser.

² La Stratégie d'inclusion visait les projets résidentiels qui comportaient un minimum de 200 unités (100 unités à partir de 2015) et dont l'approbation nécessitait des modifications réglementaires à la hauteur, à la densité ou à l'usage.