



**HABITER  
MONTREAL**

**La Stratégie d'inclusion de logements abordables  
Les habitations urbaines pour familles**

**Consultation publique  
Les Bassins du Nouveau Havre  
Le 17 février 2009**

## Objectifs de la stratégie

- Encourager le développement, dans les grands sites ( + de 200 logements ) d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés
- Stimuler la production de logements abordables d'initiative privée
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires

## **Le logement abordable : pourquoi ?**

- Contribuer à la vitalité économique
  - Inciter les entreprises et les employés à s'implanter ou à demeurer à Montréal
  - Mieux concurrencer les autres villes
- Freiner l'exode des ménages
  - Profiter du bassin important de ménages locataires habitant sur l'île et pouvant accéder à la propriété
  - Favoriser l'établissement de jeunes ménages familiales à Montréal et éviter les fuites vers la banlieue
- Répondre aux enjeux sociaux
  - Permettre un accès au logement plus facile pour les ménages à revenus faibles ou modestes

## Qu'est-ce qu'un logement abordable ?

Un logement abordable c'est :

- Un logement privé vendu à prix abordable permettant l'accession à la propriété :
  - par exemple : une famille avec un enfant qui achète un logement de 2 chambres à coucher pour un prix inférieur à 235 000 \$
- Les logements sociaux et communautaires appartenant à une coopérative d'habitation ou à un organisme à but non lucratif :
  - des logements neufs dont les loyers sont légèrement inférieurs aux loyers du marché
  - 50 % des locataires paient ces loyers
  - l'autre 50 % des locataires ont des revenus faibles et paient un loyer représentant 25 % de leur revenu (supplément au loyer)

## Le projet des Bassins du Nouveau Havre

- Projet ciblé par la Stratégie d'inclusion :
  - Un grand propriétaire foncier public
  - Un projet de plus de 200 logements
  - Un projet nécessitant une modification à la réglementation
- La SIC a confirmé son intention d'appliquer la Stratégie d'inclusion et d'inclure dans le projet :
  - 20 % de logements communautaires, soit 400 logements pour des familles et petits ménages
  - 10 % de logements abordables privés, soit 200 logements

## Application concrète de la stratégie d'inclusion

- Un accord de développement sera conclu entre la Ville de Montréal et la Société immobilière du Canada
  - Logements communautaires
    - Nombre de logements à réaliser
    - Identification des emplacements prévus pour les logements
    - Échéancier de réalisation
    - Conditions de vente
  - Logements privés
    - Nombre de logements à réaliser
    - Échéancier de réalisation
    - Prix de vente maximum
- Adoption de l'accord par le conseil municipal en même temps que l'adoption des modifications réglementaires

## Application concrète de la stratégie d'inclusion : les logements privés abordables

- Logements construits pour des accédants à la propriété – ménages à revenu moyen
- Logements pour lesquels les acheteurs peuvent bénéficier du Programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal

Acheteurs	Prix d'achat maximal	Aide financière
Ménage sans enfant	180 000 \$	6 500 \$
Ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans	235 000 \$	10 000 \$

## **Application concrète de la stratégie d'inclusion : les logements sociaux et communautaires**

- Projets pilotés par des ressources professionnelles communautaires : Groupe de ressources techniques – Bâtir son quartier
- Réalisés grâce au programme AccèsLogis de la SHQ (subvention à la construction)
- Terrains seront vendus aux coopératives d'habitation ou aux OBNL à des prix permettant la réalisation des projets selon les paramètres AccèsLogis



## **Le logement communautaire : les conditions de succès**

- Uniformité de l'architecture entre les projets
- Absence d'éléments de stigmatisation
- Respect de l'intimité des différentes clientèles
- Espaces publics, semi-publics et privés clairement identifiés

AIDE FINANCIERE

# HABITATIONS URBAINES POUR FAMILLES



Montréal 

## Habitations urbaines pour familles

- La Ville est préoccupée par l'exode des familles vers les banlieues et veut démontrer qu'on peut faire de l'habitation pour familles de qualité en milieu urbain plus dense
- Depuis le début de la planification du projet, une collaboration entre la SIC et la Direction de l'habitation afin d'identifier :
  - les éléments à inclure dans des logements pour familles
  - les qualités et services recherchés dans les quartiers
- La mise en place par la Ville d'outils pour encourage les familles à rester sur l'île :
  - Le Programme d'Aide à l'accession à la propriété
  - Le campagne de publicité «Montréal une vie poche de tout»
  - Un nouveau programme pour donner un coup de pouce pour favoriser la production de logements pour familles

## Habitations urbaines pour familles

- Le nouveau programme de subvention «habitations urbaines pour familles» a été adopté par l'administration municipale à l'automne 2008
  - Une approche inédite
    - Règlement de subvention doté de critères normatifs qui offre 15 000 \$ pour chaque «unité familiale»
    - Appel de propositions pour sélectionner les projets les plus performants
    - Jumelage avec le programme d'Accession à la propriété
    - Un coup de pouce de la Ville dans la promotion des projets retenus
- «Montréal, Une vie proche de tout»
  - Offrir une vie de quartier conviviale à proximité d'une multitude de services
    - Messages publicitaires, cartes interactives, visites libres etc.

**MERCI !**

[www.habitermontreal.qc.ca](http://www.habitermontreal.qc.ca)

## Les loyers dans les nouveaux logements sociaux

Studio	1 chambre à coucher	2 chambres à coucher	3 chambres à coucher	4 chambres à coucher	5 chambres à coucher
412 \$	502 \$	578 \$	663 \$	873 \$	958 \$

- ces loyers ne comprennent pas le coût des services (chauffage, eau chaude, électricité)
- il s'agit de loyers établis par la Société d'habitation du Québec en juillet 2008

## Les suppléments au loyer

- Certains ménages à faible revenu peuvent bénéficier d'un supplément au loyer
- Ces ménages ne payent que 25 % de leur revenu pour leur logement
- Entre 20 % et 50 % des nouveaux logements sociaux seront attribués à des ménages admissibles à un supplément au loyer
- Pour en être éligible :
  - Faut être citoyen canadien ou résidant permanent
  - Faut avoir résidé à Montréal pendant au moins 12 mois consécutifs au cours des 24 mois avant la date de la demande
  - Il faut respecter les limites de revenus maximums

Les revenus maximums			
Couple ou personne seule	2 ou 3 personnes, sauf couple	4 ou 5 personnes	6 personnes
24 500 \$	28 000 \$	33 000 \$	43 000 \$
Plafonds de juillet 2008			