

## Réponses pour les commissaires de l'OCPM concernant le règlement sur la mixité

### Question 1 - Il a été demandé pourquoi Cadillac Fairview croit qu'il y a un impact plus important pour les projets de plein droit versus les projets où l'on prévoit que des modifications réglementaires seront requises.

À l'amont d'un projet, un développeur se doit d'évaluer les coûts qu'il peut assumer dans un projet compte tenu des prix de vente qu'il pourra fixer (selon la capacité du marché et des clientèles visées). Il dispose donc d'un montant maximal qu'il peut investir dans l'achat du terrain ainsi que les frais qui entourent sa préparation pour la réalisation de son projet. Vient ensuite l'acquisition de la propriété.

#### Scénario 1 – Développement de plein droit

Avant d'acquiescer une propriété, un développeur effectue une analyse diligente (« *Due Dilligence* ») pour connaître le potentiel de développement du site en s'appuyant notamment sur le cadre réglementaire en place. Si le cadre réglementaire permet de réaliser un projet de l'envergure envisagée, l'investisseur sera prêt à payer un certain montant. Le terrain « idéal » et payé le plus cher est habituellement celui qui ne nécessite aucune modification ou dérogation réglementaire, qui est libre de frais de développement, de servitudes et de toutes formes de contributions (par exemple, lorsque les contributions aux fins de parc ont été payées, les autorisations du MELCC sont obtenues, etc.).

Pour l'exemple, disons que le développeur est prêt à payer **5M\$ (chiffres fictifs)** pour un terrain libre de toutes contraintes, croyant qu'il peut y réaliser un projet de plein droit.

#### Scénario 2 – Développement après modifications

L'autre situation est celle où un développeur effectue son analyse diligente et où il est établi que la réalisation de son projet impliquera inévitablement un ou divers amendements réglementaires, des frais et/ou des contributions.

Dans ce cas, le développeur évaluera ces chances d'obtenir la modification réglementaire espérée (selon le contexte urbain, selon les pratiques habituelles, etc.) et évaluera les coûts relatifs aux démarches avec la Ville, les contributions habituellement requises dans ce cas (15% de logements sociaux et 15% de logements abordables, jusqu'ici), les délais à prévoir avant l'adoption d'une nouvelle réglementation, etc. Souvent, le développeur ira même jusqu'à consulter la Ville ou l'arrondissement pour s'assurer que le type de projet qu'il envisage est globalement acceptable et que les amendements réglementaires sont réellement envisageables.

Avant de faire l'achat, le développeur déduira l'ensemble des frais estimés du montant qu'il offrira au vendeur car le terrain n'a pas la même valeur pour lui. Il prévoira aussi une perte de profit car il doit payer pour le financement et les taxes durant la période de modification réglementaire qui ne lui rapporte aucun profit (en plus de la période de construction) et une certaine marge pour les risques qu'il encourt. Ainsi, le prix payé pour un même terrain, si une modification réglementaire est requise, pourrait passer **de 5M\$ à 3,5M\$.**

Aujourd'hui, pour les propriétés acquises avant l'adoption du nouveau règlement sur la mixité, on constate donc ceci :

- Pour les propriétaires du scénario 1 : les nouvelles contributions requises impliquent d'assimiler 20% de logements sociaux, 20% de logements abordables en plus de fournir 20% de logements familiaux. Aucune des frais associés à ces contributions n'ont été déduite du montant d'achat du terrain. Le coût supplémentaire à assumer représente donc 100% de ces nouveaux frais (20-20-20).
- Pour les propriétaires du scénario 2 : ceux-ci ont déjà déduit de leur coût d'acquisition 15% pour le logement social et 15% pour le logement abordable. Il se trouvent donc seulement avec les coûts supplémentaires de 5% de logements sociaux et 5 % de logements et le 20% de logements familiaux additionnels.

## **Question 2 - Projets exemplaires de logements sociaux et abordables en formule mixed-uses avec bibliothèques à Chicago**

Nous vous avons préparé des dossiers PDF avec des documents reçus de la Chicago Housing Authority (CHA) et des articles trouvés en ligne. Certaines images ne sont visibles qu'en ligne, nous vous joignons donc des hyperliens vers les sites consultés.

**Articles sur les 3 projets nés d'une même initiative :**

[www.nytimes.com/2019/05/15/arts/design/chicago-public-housing.html](http://www.nytimes.com/2019/05/15/arts/design/chicago-public-housing.html)

[www.housingfinance.com/developments/chicago-to-co-locate-mixed-income-housing-libraries-in-3-developments\\_o](http://www.housingfinance.com/developments/chicago-to-co-locate-mixed-income-housing-libraries-in-3-developments_o)

**The Taylor Street Apartments and Little Italy Branch Library**

[www.som.com/projects/taylor\\_street\\_apartments\\_and\\_little\\_italy\\_branch\\_library](http://www.som.com/projects/taylor_street_apartments_and_little_italy_branch_library)

[www.dnainfo.com/chicago/20170809/little-italy/roosevelt-branch-library-cha-mixed-income-housing-square-abla/](http://www.dnainfo.com/chicago/20170809/little-italy/roosevelt-branch-library-cha-mixed-income-housing-square-abla/)

**Northtown Affordable Apartments and Public Library, Quartier Northtown, Chicago**

<https://nextcity.org/daily/entry/chicago-opens-new-libraries-and-affordable-housing-projects-after-design-co>

[www.architecturaldigest.com/story/perkins-will-completes-northtown-library-and-affordable-housing-complex-in-chicago](http://www.architecturaldigest.com/story/perkins-will-completes-northtown-library-and-affordable-housing-complex-in-chicago)

**Independence Library and Apartments, Quartier Irving Park, Chicago**

<https://news.wttw.com/2019/01/24/new-chicago-buildings-combine-libraries-public-housing>

<https://seniorhousingnews.com/2019/10/02/co-located-senior-housing-libraries-open-with-nearly-full-occupancy/>

[www.dezeen.com/2019/10/15/john-ronan-affordable-housing-chicago-library/](http://www.dezeen.com/2019/10/15/john-ronan-affordable-housing-chicago-library/)

<https://chicagodefender.com/chicago-housing-authority-joins-partners-to-celebrate-opening-of-independence-apts/>

[www.architecturalrecord.com/articles/14284-independence-library-and-apartments-by-john-ronan-architects](http://www.architecturalrecord.com/articles/14284-independence-library-and-apartments-by-john-ronan-architects)

[www.chicago.gov/city/en/depts/mayor/press\\_room/press\\_releases/2019/may/CHANorthtownApartments.html](http://www.chicago.gov/city/en/depts/mayor/press_room/press_releases/2019/may/CHANorthtownApartments.html)