

POLITIQUE LOCALE D'INCLUSION SOCIALE

2018



Résidence Alfredo-Gagliardi, rue Berri

PRÉAMBULE

En 2005, la Ville de Montréal s'est dotée de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (la «Stratégie»), un outil visant à stimuler la construction d'unités d'habitation à prix abordable ainsi qu'à assurer une mixité sociale sur le territoire montréalais, et ce, principalement dans le cadre du redéveloppement de grandes propriétés.

Soucieuse des limites d'application de la Stratégie, l'administration municipale a procédé à une révision de celle-ci et en a adopté une version bonifiée en décembre 2015. Cette nouvelle mouture visait principalement à en revoir les paramètres d'application afin que la Stratégie puisse s'appliquer à un plus grand nombre de projets, considérant le nombre toujours plus restreint de grands sites pouvant faire l'objet de transformation vers des fins résidentielles. Ainsi, la Stratégie, alors applicable à l'autorisation de projet de construction de plus de 200 unités doit maintenant être mise en œuvre dès que la proposition atteint une centaine de logements. L'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension a choisi, dès lors, d'adhérer à la stratégie montréalaise révisée.

Malgré cette adhésion, l'arrondissement n'a pas eu l'occasion de mettre en œuvre la Stratégie depuis sa révision; les projets de très grande ampleur ayant tous fait l'objet d'approbations antérieures à la révision de l'outil. De surcroît, le cadre bâti et le parcellaire plus modestes de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension offrent, hormis quelques exceptions, bien peu d'opportunités quant à la réalisation de nouveaux projets résidentiels d'importance, limitant d'autant plus les occasions d'application de la Stratégie.

Avec comme objectifs de soutenir, encourager et maintenir la mixité sociale sur son territoire, l'arrondissement compte donc adopter sa propre Politique locale d'inclusion sociale (la Politique) annonçant ainsi ses intentions en matière de logement social et abordable, tel que le propose la Stratégie montréalaise. À cet égard, la Politique sera applicable à tous les projets à vocation résidentielle profitant d'une autorisation réglementaire leur conférant un avantage (hauteur en étages, densité ou usage) par rapport à une proposition élaborée en conformité au cadre réglementaire. Cette politique sera applicable aux projets n'étant pas visés par la Stratégie montréalaise (projets de moins de 100 logements).



Coopérative Les Ambassadeurs, boulevard Pie-IX

MODALITÉS

Le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, déjà densément construit, offre peu d'opportunités à la réalisation de projets de développement ou de requalification entraînant la création d'une centaine d'unités d'habitation sur un même site, rendant ainsi difficile, comme il a été possible de le constater depuis 2016, l'application de la Stratégie montréalaise. L'arrondissement compte donc utiliser, en complément de la Stratégie, une politique d'inclusion locale visant à encourager les promoteurs à contribuer au Fonds pour le logement social et communautaire dans le but de stimuler davantage la construction de ce type d'habitation sur son territoire.

Une telle politique établit les attentes de l'arrondissement lors de l'analyse d'une demande de projet dérogatoire de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment visant une disposition réglementaire conférant un avantage à la proposition :

- Dérogation à la hauteur maximale en étages;
- Dérogation à la densité (coefficient d'occupation du sol);
- Dérogation à l'usage.

En plus de comprendre une dérogation à l'un ou l'autre de ces paramètres, la proposition doit avoir pour conséquence la création d'au moins un logement sur le site ou d'augmenter, à des fins résidentielles, la superficie de plancher d'un immeuble de 90 m² et plus. À cet égard, et aux fins de calculs du nombre de logements sur un site, la superficie moyenne brute d'une unité d'habitation a été établie à 90 m², soit l'équivalent d'un logement type de deux chambres à coucher.

Puisque l'inclusion de logements sociaux sur site, dans le cadre de projets de petite ampleur, est difficilement réalisable considérant les programmes de subventions actuellement en place, l'arrondissement estime qu'une contribution financière au Fonds permettra la réalisation, à terme, de projets d'habitation plus structurants profitant à un plus grand nombre. Pour cette raison, et pour en assurer une application plus aisée, la présente Politique favorisera donc la contribution sous forme financière plutôt qu'en unités de logements. Les sommes amassées dans le cadre de sa mise en œuvre pourront ensuite être utilisées, exclusivement, dans le cadre de la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension.



Maison des sourds, boulevard Crémazie

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 de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension et dans le cadre de la présente politique locale, la valeur variera en fonction de l'emplacement géographique du projet. À cet égard, la valeur est fixée à 29 000 \$ par unité construite pour un site localisé à l'ouest de l'avenue Papineau et à 23 500 \$ pour une unité prévue sur un terrain à l'est de cette avenue¹.

Considérant la subvention de 12 000 \$ octroyée dans le cadre du programme AccèsLogis, la contribution au Fonds exigée variera ainsi entre 17 000 \$ et 11 500 \$ par unité. L'arrondissement exigera du promoteur, dans le cadre d'un projet visé par la présente Politique, une contribution au Fonds de l'ordre de 20 %.

¹ Valeurs par secteurs fixées par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Extrait de la carte disponible en annexe

Établissement de la valeur de la contribution financière

La valeur de la contribution financière variera en fonction de la taille du projet et du secteur dans lequel l'intervention sera réalisée.

Les paramètres du calcul seront alors définis comme suit :

- TE – le taux d'effort soit la contribution attendue afin de combler l'écart entre la subvention offerte dans le cadre du programme AccèsLogis et la valeur marchande d'un terrain. Dans le cadre de la présente Politique, le TE est établi à 20 %.
- VR – la valeur de référence. Cette valeur fait référence à la valeur de terrain établi par la Direction de l'habitation pour le territoire de l'arrondissement. Deux valeurs de référence sont identifiées pour l'arrondissement : une pour les terrains à l'ouest de l'avenue Papineau (secteur #4) et une pour ceux à l'est de cette artère (secteur #6).
- NU – nombre d'unités : le nombre d'unités est établi en fonction du nombre le plus grand entre le nombre de logements prévus à un projet ou la superficie brute totale consacrée à la fonction résidentielle et divisée par 90 m².

NOMBRE D'UNITÉS (NU) x TAUX D'EFFORT (TE) x VALEUR DE RÉFÉRENCE (VR) = MONTANT DE LA CONTRIBUTION

Exemples de calcul

EXEMPLE 1 – PROJET DONT LA SUPERFICIE MOYENNE DES LOGEMENTS EXCÈDE 90 M²

Type de projet : Conversion et agrandissement d'un immeuble à des fins résidentielles dans une zone ne permettant pas cet usage (PPCMOI)

- Création de 11 nouvelles unités d'habitation/superficie brute résidentielle : 1 331 m²
- Valeur de référence (VR) : secteur # 4/29 000 \$ par unité – 12 000 \$ = 17 000 \$
- Taux d'effort (TE) attendu : 20 %
- Nombre d'unités (NU) retenu aux fins du calcul (nombre le plus élevé entre le nombre de logements proposé (11) et la superficie résidentielle brute (1 331 m²) divisée par 90 m²) : 15
- NU (15) x TE (20 %) x VR (17 000 \$) = 51 000 \$ de contribution

La contribution s'élève donc à 4 636,36 \$ par nouvelle unité créée.

EXEMPLE 2 – PROJET DONT LA SUPERFICIE MOYENNE DES LOGEMENTS EST INFÉRIEURE À 90 M²

Type de projet : Agrandissement d'un bâtiment commercial à des fins résidentielles, dérogation à la hauteur maximale permise en étages (PPCMOI)

- Création de 9 nouvelles unités d'habitation / superficie brute résidentielle : 851 m²
- Valeur de référence (VR) : 29 000 \$ par unité (secteur # 4) – 12 000 \$ = 17 000 \$
- Taux d'effort (TE) attendu : 20 %
- Nombre d'unités (NU) retenu aux fins du calcul (nombre le plus élevé entre le nombre de logements proposé (9) et la superficie résidentielle brute (851 m²) divisée par 90 m²) : 9
- NU (9) x TE (20 %) x VR (17 000 \$) = 30 600 \$ de contribution

La contribution s'élève donc à 3 400 \$ par nouvelle unité créée.

EXEMPLE 3 – PROJET SITUÉ EN SECTEUR # 6

Type de projet : Nouvelle construction dérogatoire à la hauteur maximale en étages et à la densité maximale permise (PPCMOI)

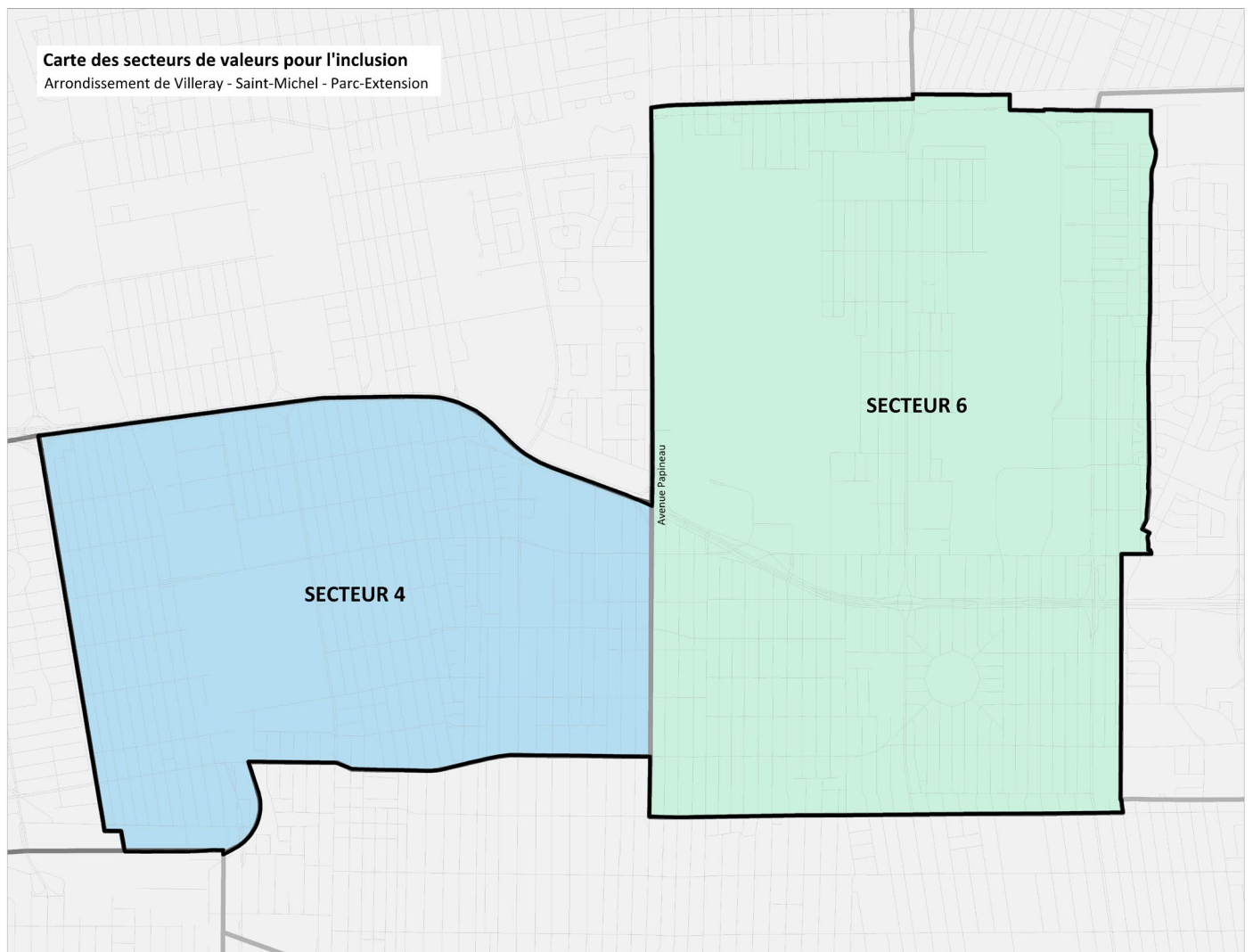
- Création de 24 nouvelles unités d'habitation/superficie brute résidentielle : 1 900 m²
- Valeur de référence (VR) : 23 500 \$ par unité (secteur # 6) – 12 000 \$ = 11 500 \$
- Taux d'effort (TE) attendu : 20 %
- Nombre d'unités (NU) retenu aux fins du calcul (nombre le plus élevé entre le nombre de logements proposé (24) et la superficie résidentielle brute (1 900 m²) divisée par 90 m²) : 24
- NU (24) x TE (20 %) x VR (11 500 \$) = 55 200 \$ de contribution

La contribution s'élève donc à 2 300 \$ par nouvelle unité créée.



Résidence Alfredo-Gagliardi, rue Berri

ANNEXE





ville.montreal.qc.ca/vsp