

Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

Direction de l'habitation
303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Le 17 février 2009

Madame Stéphanie Espach
Secrétaire de la commission
Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal Québec H3A 1X6

Objet : Projet de réaménagement des Places l'Acadie et Henri-Bourassa – suivi des séances d'information des 28 et 29 janvier et réponses aux questions additionnelles de la commission

Madame,

Vous trouverez ci-dessous les réponses préparées par la Direction de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine aux questions transmises par la Commission le 6 février dernier.

QA1 Qui sont les acteurs impliqués au niveau financier dans la réalisation du projet ? Comment s'effectuera le partage des coûts en ce qui a trait notamment à la démolition, à la réalisation et à l'entretien des infrastructures, de la nouvelle rue proposée, des aménagements paysagers, du parc du voisinage, du parc linéaire et du mur antibruit ?

Le partage des coûts se fera de la façon suivante selon l'élément concerné :

- **La démolition : la démolition des bâtiments est à la charge du Groupe Tyron.**
- **La réalisation des infrastructures et de la nouvelle rue : Pour la construction des nouvelles infrastructures de rue (égout, aqueduc, trottoirs, pavage, lampadaires, enfouissement des services électriques, plantation des arbres de rue), une entente devra être conclue entre le promoteur et la Ville de Montréal, représentée par l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville, conformément au règlement 08-013 sur les ententes relatives à des travaux municipaux, afin de confirmer la participation financière des parties dans la réalisation de ces travaux. Conformément à ce règlement, la Ville de Montréal est en mesure d'assumer la totalité du coût des infrastructures souterraines d'aqueduc et d'égout ainsi qu'une partie du coût du réseau de conduits souterrains et des infrastructures de surface (pavage, trottoirs, lampadaires), pour desservir les logements sociaux.**
- **L'entretien des infrastructures : sera à la charge de la Ville.**
- **Les aménagements paysagers et le parc : L'aménagement du futur parc central et du parc linéaire sera réalisé par et aux frais de la Ville. Les aménagements paysagers situés sur les terrains privés seront réalisés et entretenus par les propriétaires privés concernés.**

- **Le mur antibruit : Les démarches sont en cours avec le ministère des Transports du Québec concernant la réalisation du mur antibruit. Ces démarches visent entre autres à faire assumer par le MTQ 50 % des coûts. L'autre 50 % sera assumé par la Ville de Montréal.**

QA2 Quelles sont les contributions respectives de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec dans le projet, via entre autres les divers programmes d'aide aux logements ?

Les logements sociaux et communautaires seront réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis qui est financé par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Ville de Montréal. La subvention est basée sur des coûts maximums de réalisation admissibles tels qu'établis par la SHQ. La subvention de la SHQ est égale à 50 % de ces coûts maximums admissibles tandis que la subvention de la Ville en représente 15 %. Le reste du financement prend la forme d'un prêt hypothécaire payé à même les loyers perçus par les organismes qui deviennent propriétaires des bâtiments construits qui, dans le cas du projet des Places de l'Acadie et Henri-Bourassa, seront les groupes Ressources Habitations de l'Ouest (RHO) ainsi que le Centre d'appui aux communautés immigrantes (CACI).

À titre d'exemple, les coûts maximums admissibles et les subventions correspondantes sont indiqués ci-après :

Typologie	Coûts maximums admissibles	Subvention
1 cc	98 340 \$	63 921 \$
2 cc	121 660 \$	79 070 \$
3 cc	145 970 \$	94 881 \$
4 cc	168 850 \$	109 753 \$
5 cc	189 090 \$	122 909 \$

Dans certains cas, ces subventions de base ne sont pas suffisantes pour viabiliser le projet. C'est le cas dans le redéveloppement du site des Places de l'Acadie et Henri-Bourassa notamment parce qu'il s'agit de bâtiments en béton, avec stationnements souterrains intégrant des mesures de mitigation à cause de la proximité de l'autoroute et intégrant des logements pour familles dans les 3 premiers étages et des petits logements aux étages supérieurs. Ainsi, ce projet bénéficie également de budgets additionnels versés à même le programme Rénovation Québec, un programme cadre de la Ville financé à 50 % par la Ville de Montréal et 50 % par le gouvernement du Québec. De plus, ce projet a été identifié comme un projet novateur par la SHQ, donc les coûts maximums admissibles sont augmentés de 10 %, ce qui résulte en une subvention plus élevée.

QA5 Il a été indiqué en séance que les unités de stationnement des logements sociaux seraient à la charge des résidants qui souhaiteraient en bénéficier. Pouvez-vous fournir un estimé du coût à prévoir pour la location d'une unité de stationnement dans les bâtiments de logements sociaux ? Conséquemment, les organismes impliqués dans le développement des logements sociaux ont-ils établi un budget de rentabilité à cet égard ?

Les 2 OBNL, Maison CACI et Ressources Habitation de l'Ouest, accompagnés par leur Groupe de Ressources Techniques, décideront d'une tarification pour les espaces de stationnement dans le cadre de leur budget d'exploitation annuel.

Pour ne pas créer de privilèges à l'égard de certains locataires et de façon à pouvoir couvrir les coûts de construction, d'entretien et d'assurances liés à ces places de stationnement, les organismes se dotent d'une politique qui encadre la location des places de stationnement tant du point de vue de leur octroi, des usages permis et de leur coût.

Le montant sera fixé par les organismes lors de l'engagement définitif du projet lorsque l'ensemble des conditions de financement seront confirmées.

QA6 Avez-vous de l'information sur les besoins en logements sociaux dans l'arrondissement ? Quel est le taux d'inoccupation pour ces logements en particulier pour les familles (3 chambres à coucher et plus), à l'échelle de l'arrondissement et de la Ville de Montréal.

Il n'y a pas eu d'étude spécifique pour évaluer les besoins en logements sociaux dans l'arrondissement. La majorité des logements construits sur le site sont réservés pour les anciens résidents des Places de l'Acadie et Henri-Bourassa. Il est évident que ce projet ne répondra pas tout seul à l'ensemble des besoins dans l'arrondissement.

La liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal (l'OMHM) peut servir d'indicateur des besoins. Ainsi, en septembre 2008, il y avait 1 846 demandes pour un logement dans un HLM dans l'arrondissement; plus de 80 % étaient en attente d'un logement pour familles (OMHM).

En ce qui concerne les taux d'inoccupation, les données fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ne touchent que les immeubles locatifs privés de trois logements ou plus. Pour 2008, le taux d'inoccupation de l'arrondissement d'Ahunatic-Cartierville s'élève à 3,5 % comparativement à 2,5 % pour l'ensemble de la Ville.

Pour les deux chambres à coucher, les taux d'inoccupation sont respectivement de 2,3 % et de 2,2 %. Enfin, pour les trois chambres à coucher, comme le taux de 2008 pour l'arrondissement n'est pas divulgué en raison de son faible degré de fiabilité, le taux 2007 était de 0,2 % comparativement à 2,3 % pour l'ensemble de la Ville; ce qui témoigne d'une rareté de grands logements pour familles dans l'arrondissement.

Concernant les logements sociaux et communautaires pour des familles et des personnes seules, il y a rarement des logements inoccupés puisque les projets sont élaborés à partir d'un noyau de ménages demandeurs.

Un autre indicateur du besoin en logement social et communautaire (et en HLM) est celui du taux d'effort, soit la part du revenu des ménages consacrée au logement. Selon les données du recensement de 2006, la proportion des ménages locataires de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville ayant des revenus sous le seuil des besoins impérieux est de 44,3 % contre 43,1 % pour l'ensemble de la Ville.

Toujours selon les données du recensement 2006, 36,8 % des ménages locataires de l'arrondissement avaient des problèmes d'abordabilité (taux d'effort de 30 % ou plus) contre 38,4 % pour la Ville. Enfin, mentionnons que l'arrondissement compte 3 703 unités sociales et communautaires; ce qui représente 10,5 % des logements locatifs sur son territoire; ce qui est comparable à l'ensemble de la ville avec 10,8 % (déc. 2008).

QA7 Pouvez-vous faire parvenir la liste des projets de logements sociaux dans l'arrondissement et les clientèles cibles ?

Les projets de logements sociaux et communautaires réalisés dans l'arrondissement depuis 2001 sont indiqués dans la liste ci-après ainsi que les clientèles ciblés et l'état de réalisation du projet. Pour des ménages intéressés à louer des logements dans ces projets, nous vous conseillons de consulter le site internet de la Ville de Montréal en matière d'habitation au www.habitermontreal.qc à la rubrique « Recherche de logement »

...5

Projets de logements sociaux et communautaires réalisés depuis 2001 dans l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville

Projet	Unités	Volet	GRT	Etat
COOPÉRATIVE D'HABITATION LACHAPELLE	33	1	BSQ	O C
LES HABITATIONS NICOLAS VIEL	45	1	BSQ	O C
MAISON CACI	29	1	ROMEL	O C
RESSOURCES HABITATION DE L'OUEST	27	1	BSQ	O C
COOPERATIVE D'HABITATION L'ILE DE LA VISITATION	46	1	BSQ	O C
COOPERATIVE D'HABITATION DE LA SOLIDARITE CARTIERVILLE	15	1	CDH	O C
COOPERATIVE D'HABITATION MIMOSAS	34	1	ROMEL	O C
COOPÉRATIVE D'HABITATION LA PAIX	24	1	BSQ	O C
COOPÉRATIVE D'HABITATION DE LILLE	56	1	CDH	EC
SOCAM - GRENET	33	1	BSQ	EC
SOCAM - SALABERRY	25	1	BSQ	EC
Total volet-1	367			
OMHM - RÉG. ROSALIE-CARON (LAURENTIEN)	133	2	OMHM	O C
LA PORTE D'OR DES ÎLES	67	2	ROMEL	EC
VILLA RAIMBAULT	63	2	BSQ	ED
Total volet-2	263			
FONDS DEDIE A L'HABITATION COMMUNAUTAIRE	22	3	CDH	O C
MAISON L'ÉCLAIRCIE DE MONTRÉAL	22	3	BSQ	O C
LOGIS-RAP	11	3	CDH	ED
Total volet-3	55			
Total	685			

Volet:

- 1: Familles et petits ménages
- 2: Aînées
- 3: Besoins spéciaux

État:

- OC: Occupé
- ED: Engagement définitif
- EC: Engagement conditionnel

QA8 Est-il possible d'obtenir de l'information sur le taux de possession de voiture privée des ménages actuellement sur le site et de ceux qui ont manifesté l'intention de revenir à vivre ?

Parmi les 137 ménages qui ont indiqué qu'ils voulaient revenir sur le site, il en a 43 qui disent posséder une voiture soit environ 30 %. De plus, en ce qui concerne les résidents des deux bâtiments appartenant au groupe Ressources Habitation de l'Ouest, soit le 2020 et le 2090 Place Henri-Bourassa, il y a 30 voitures pour 53 locataires ou un taux de possession de voitures de 56 %.

Madame Stéphanie Espach

-6-

...6
Le 17 février 2009

QA9 Pouvez-vous déposer l'étude sur les principes de mixité dont vous avez fait mention lors de la séance publique du 29 janvier ?

Les liens indiquant où l'étude se trouve sur le site Web de la Direction de l'habitation ont été transmis à l'OCPM le vendredi 13 février.

QP9 Question posée au promoteur mais dont des éléments de réponse relèvent de la Direction de l'habitation

Pouvez-vous fournir un estimé, par groupe d'âge, du nombre de nouveaux résidents en logement social, en condo abordable et en résidence pour personnes âgées qui occuperont le site une fois le projet complété ?

0-6 ans, 7-12 ans, 13-18 ans, 19-65 ans.

Il est très difficile de répondre avec exactitude à cette question. Parmi les résidents qui ont signalé leur intention de revenir sur le site, on compte 115 enfants dont 43 ayant moins de 7 ans, 69 ayant 7 ans et plus et deux pour lesquels l'âge n'a pas été indiqué. On compte également 245 adultes dont la plupart ont moins de 65 ans.

QP12 Question posée au promoteur mais dont des éléments de réponse relèvent de la Direction de l'habitation

Lors de l'audience, il a été indiqué que le coût des climatiseurs serait inclus dans le coût du logement. Doit-on comprendre que les frais additionnels d'électricité relatifs à l'utilisation de l'appareil seront inclus dans le prix des loyers ? Peut-on estimer à combien s'élèveront ces frais ?

L'option des climatiseurs a été demandée au promoteur en guise de mesure de mitigation pour contrer l'effet du bruit et des poussières des logements exposés le long de l'autoroute. Les frais de climatisation seront à la charge des locataires ayant choisi de louer une unité de logement avec appareil de climatisation et d'en faire usage. Les frais dépendront de la consommation de chacun. Il est difficile d'estimer un tel montant puisqu'il dépend de la superficie du logement, du temps et du moment de la consommation.

Espérant ces réponses utiles, veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Julia Davies
Conseillère en aménagement

- c.c. Mme Suzanne Gasse, architecte chargée de projet – SHDM
M. John Mignacca, président du Groupe Tyron
M. Fernando De Marco, architecte – Campanella et associés
M. Pierre Guillot-Hurtubise, associé principal Octane