

Numéro de dossier : 1123251001

Unité administrative responsable

Développement et des opérations , Direction de l'habitation , Direction

Objet

Approuver la création d'un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires et de logements privés abordables ou pour familles

Informations détaillées concernant la façon de déterminer le nombre de logements sociaux et communautaires lors de négociation en vertu de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*



Détails du calcul de la contribution.doc

Responsable du dossier

Daniel M LEGAULT

Conseiller en aménagement

Julia Davies

Conseillère en aménagement, chef d'équipe

Tél. : 514 872-7585

Numéro de dossier :1123251001

Informations détaillées concernant la façon de déterminer le nombre de logements sociaux et communautaires lors de négociation en vertu de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*

- Le nombre de logements sociaux et communautaires doit représenter 15 % du nombre total de logements que comprend le projet (incluant les logements sociaux et communautaires et abordables privés). À titre d'exemple, si un projet comprend 200 logements, il inclura 30 logements sociaux et communautaires et 170 logements privés (dont 15 % abordables privés). Dans les faits, les 30 logements sociaux et communautaires représentent 17,6 % du nombre total de logements privés ($30/170 = 17,6 \%$);
- Lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires n'est pas possible sur le site, le calcul du nombre de logements « hors site » doit représenter au moins 17,6 % du nombre total de logements privés. Ainsi, et dans le même exemple ci-haut mentionné, si un projet de 200 logements ne peut inclure de logements sociaux et communautaires sur le site et doit le faire sur un autre emplacement dans le secteur, ce nombre équivaudra à 35 unités, soit 17,6 % de 200 logements. Dans cet exemple, les 35 logements sociaux et communautaires, par rapport au nombre total de logements du projet (incluant les logements sociaux et communautaires) sont équivalents à 15 % de 235 ($35/235 = 15 \%$);
- Lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires ne peut être réalisée et qu'une contribution financière est obtenue, le calcul reposera sur le même pourcentage que si les logements sociaux et communautaires étaient réalisés hors site, soit 17,6 % du nombre de logements privés. Ainsi, si un projet de 200 logements n'inclut pas de logements sociaux et communautaires, la contribution financière sera basée sur 35 unités, soit 17,6 % de 200 logements. Le montant de la contribution est basé sur la différence entre la valeur marchande des terrains résidentiels dans le secteur concerné, moins la capacité de payer des organismes communautaires en fonction des programmes gouvernementaux;
- Les calculs doivent toujours tenir compte du nombre de logements et de la superficie résidentielle totale du projet. Lorsque les superficies des logements sociaux et communautaires et des logements privés sont comparables, les calculs sont faits en fonction du nombre de logements. Lorsque ce n'est pas le cas ou lorsque les négociations débutent et que les typologies et dimensions des logements ne sont pas détaillées, on utilise alors la superficie résidentielle pour effectuer les calculs. Ainsi, la superficie résidentielle des logements sociaux doit toujours représenter 17,6 % de la superficie résidentielle totale du projet privé;
- Lorsqu'il s'agit d'une contribution financière, le calcul repose sur une superficie moyenne de 90 mètres carrés bruts par logement privé (soit l'équivalent d'un logement de deux chambres à coucher);
- Enfin, la contribution d'un promoteur peut être une combinaison de contributions sur site, hors site ou une contribution financière.

Exemple de calcul d'une contribution financière:

- Projet dont la superficie résidentielle brute totale équivaut à 17 000 m²
- Superficie moyenne d'un logement privé = 90 m²
- $(17\ 000\ \text{m}^2 / 90\ \text{m}^2) \times 17,6\ \% = 33$ unités
- Nombre de logements sociaux et communautaires à réaliser : 33
- Valeur marchande des terrains résidentiels dans le secteur (estimation faite en fonction des transactions récentes comparables dans le secteur) : 25 000 \$/logement
- Estimation de la capacité de payer des organismes communautaires en fonction du Programme AccèsLogis : actuellement estimé à 12 000 \$/logement
- Montant de la contribution : $33 \times (25\ 000\ \$ - 12\ 000\ \$) = 429\ 000\ \$$