

Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables

TABLE DES MATIÈRES

La stratégie montréalaise	3
Habiter Lachine	3
Le parc immobilier lachinois : Données statistiques	4
Application de la stratégie locale : Outils du Plan d'action	5
Objectifs	5
Projets assujettis	6
Projets de 25 à 99 logements	6
Projets de 100 logements ou plus	6
Calcul de la contribution	6
Nombre de logements	6
Contribution financière au Fonds	6
Formule établissant le montant de la contribution	7
Conclusion	7

La stratégie montréalaise

En 2005 la Ville de Montréal a adopté la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (la « Stratégie »).

Outil de mise en œuvre du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, cette Stratégie a pour but d'identifier une cible de 30% de logements abordables : « 15% social et communautaire et 15% abordable privé » ainsi que l'inclusion de logements pour familles

Les principaux objectifs de cette Stratégie sont :

- Assurer une mixité sociale en favorisant l'inclusion sur le site en particulier sur les territoires en développement;
- Soutenir la réalisation de propriétés à prix abordable;

Cette Stratégie s'appliquait aux projets incluant un minimum de 200 logements en plus de nécessitant des dérogations réglementaires majeures.

En s'appuyant sur l'expérience acquise et afin de s'assurer que la Stratégie soit appliquée avec la même approche partout sur son territoire, la Ville de Montréal a annoncé la révision de sa Stratégie par l'introduction de nouvelles mesures en 2015.

Avec la nouvelle Stratégie, les projets visés sont établis à 100 logements et plus nécessitant une modification réglementaire à l'usage, la densité ou à la hauteur et la contribution financière est fixée à 20 % des unités du projet résidentiel total (comprenant donc les unités sociales et communautaires).

Habiter Lachine

L'arrondissement de Lachine compte 41 616 habitants, ce qui représente 2,5 % de la population totale de la Ville de Montréal. Il est constitué de 2 quartiers de référence en habitation, soit Lachine-Ouest et Vieux-Lachine/Saint-Pierre.

Son territoire est bordé de l'arrondissement de Saint-Laurent et des villes de Côte-Saint-Luc et de Montréal-Ouest au nord, de la ville de Dorval à l'ouest, du lac Saint-Louis au sud et de l'arrondissement de LaSalle à l'est.¹

Considérant l'état de la situation du logement sur son territoire et les particularités de son environnement, la *Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels* de l'arrondissement de Lachine se veut une démarche et un outil concret pour permettre la réalisation de logements sociaux et communautaires pour tout projet résidentiel dérogeant au règlement de zonage applicable.

¹ Montréal en statistiques, Profil des ménages et des logements Arrondissement de Lachine, Édition 2014

Cette Politique locale comprend les modalités d'inclusion applicables aux projets résidentiels nécessitant une dérogation au règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine concernant l'usage, la densité, la hauteur.

Le parc immobilier lachinois : Données statistiques

L'arrondissement de Lachine compte 21 427 unités résidentielles toutes typologies incluses.

Environ 7 % (1 578) de ce parc immobilier abrite des logements sociaux et communautaires, dont 45,9 % de HLM, 21,4 % de coopératif et 19,6 % pour les OBNL.²

Tableau 1 : Répartition des logements sociaux et communautaires³

Arrondissement et quartier	Tous les logements sociaux et communautaires	Logements HLM				Logements publics non HLM		Les OBNL	Les coopératives d'habitation
		HLM	Familles et personnes seules, moins de 60 ans	Personnes âgées, 60 ans ou plus	Unités adaptées, avec services, chambres, autres	SHDM	OMHM		
Lachine	1 578	725	427	278	20	0	206	309	338
Lachine-Ouest	316	0	0	0	0	0	0	186	130
Vieux-Lachine/Saint-Pierre	1 262	725	427	278	20	0	206	123	208

Tableau 2 : Liste des projets AccèsLogis Québec & Logements abordables Québec. Arrondissement de Lachine. Situation au 28 février 2018⁴

Intervention	Adresse	Unités	Volet	Interv.	État
Lachine					
ACL-5134	COOPÉRATIVE HAB. L'ENVOL DE LACHINE	690 2e Avenue (LCH)	16	1	C OC
ACL-5152	COOPÉRATIVE D'HAB. CHÂTEAU DES ÉRABLES	111 rue des Érables (LCH)	19	1	C OC
ACL-5180	GROUPE D'ENTRAIDE LACHINE		24	3	C OC
ACL-5208	C.H. ST-PIERRE-AUX-LIENS	31-43 avenue Ouellette (LCH)	44	1	C OC
ACL-5290	HABITATION COMMUNAUTAIRE DE LACHINE	3111 rue Sherbrooke (LCH)	91	2	C OC
ACL-5356	LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES LASALLE	550 33e Avenue (LCH)	36	1	C OC
ACL-5368	OMHM - REMEMBRANCE	2211 rue du Dépôt-Manning (LCH)	123	1	C OC
LAQ-6017	OMHM - ST-PIERRE-AUX-LIENS	55 avenue Ouellette (LCH)	83	2	C OC
LAQ-6023	COOPÉRATIVE D'HAB. LE JARDIN D'ÉDEN	940-954 24e Avenue (LCH)	61	1	C OC
LAQ-6029	COOPÉRATIVE D'HABITATION LOUISIANE	1901 rue Notre-Dame (LCH)	24	1	C OC
LAQ-6053	LES BRISES DE LACHINE	300 place des Brises (LCH)	141	2	C OC
Total Lachine			662		

Volet:

- Familles et ménages de petite taille
- Personnes âgées en perte d'autonomie
- Clientèles à besoins spécifiques

Intervention:

- C: Construction neuve
- R: Achat/rénovation
- T: Transformation

État:

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

² Montréal en statistiques, Profil des ménages et des logements – Arrondissement de Lachine, novembre 2014.

³ Répartition des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal / Faits saillants et tableaux / Données à jour au 31 décembre 2016

⁴ Source: Service De La Mise En Valeur Du Territoire - Habitation - Division Du Développement Résidentiel (Mars 2018)

Tableau 3 : Unités de logement mises en chantier selon les segments de marché, arrondissement de Lachine, 2003-2013

Année de mise en chantier	Typologie			Total
	Unifamiliale	Copropriété	Locatif et coopératif	
2003	2	85	0	87
2004	1	106	221	328
2005	0	134	461	595
2006	2	64	83	149
2007	28	64	3	95
2008	68	31	6	105
2009	23	76	8	107
2010	71	108	10	189
2011	50	255	95	400
2012	2	248	250	500
2013	2	139	4	145

Tableau 4 : Compilation des statistiques des permis⁶

Année	Nombre de permis émis	Unités de logements créés	Unités de logements supprimées
2017	569	44	2
2016	626	103	6
2015	569	79	1
2014	510	102	10
2013	547	93	5
2012	657	475	8
2011	675	394	7
2010	683	237	3
2009	594	110	9
2008	547	70	5
2007	583	152	9
2006	552	99	7
2005	588	456	6
2004	631	657	8

Application de la stratégie locale : Outils du Plan d'action

Objectifs

La Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables vise trois objectifs :

- Encourager et promouvoir la mixité sociale par l'inclusion de logements sociaux et abordables avec comme cible 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables;
- Informer et sensibiliser les promoteurs de projets résidentiels de plus de 25 unités aux objectifs et aux outils de la Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels;

⁵ «PROFILÉCONOMIQUE», Ville de Montréal, Arrondissement de Lachine, 2014

⁶ Source: Développement Du Territoire Et Des Services Administratifs - Division Des Permis Et Inspections (Février 2018)

- Négocier avec tous les promoteurs privés afin d'inclure des logements sociaux et communautaires et des logements abordables dans les projets de plus de 25 unités, nécessitant une modification réglementaire.

Projets assujettis

Comme la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels vise seulement les projets de 100 logements et plus, l'arrondissement a décidé de se doter de sa propre Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables pour assurer la réalisation d'un nombre supérieur de logements sociaux sur son territoire.

Projets de 25 à 99 logements

Pour tous les projets résidentiels de 25 à 99 unités qui requièrent une ou des mesures d'exception à la réglementation notamment à l'usage, la densité de construction et ou la hauteur, l'arrondissement s'engage à informer et à inciter les promoteurs et les développeurs de l'application de la Politique locale afin de favoriser l'inclusion d'un volet social, communautaire et abordable.

L'inclusion de logements sociaux et abordables doit se faire sur le site. Cela représente au moins 15 % du nombre total de logements du projet pour le volet social et 15 % pour le volet abordable.

Dans le cas où l'inclusion sur le site n'est pas possible, l'arrondissement est ouvert à examiner deux possibilités :

- ✓ L'inclusion sur un autre site : au moins 22,5 % du nombre total de logements du projet.
- ✓ Une contribution financièrement au fonds de la Stratégie montréalaise : La compensation monétaire est équivalente à 25 % du nombre de logements du projet.

Projets de 100 logements ou plus

Pour les projets comprenant 100 logements ou plus, c'est la « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » de la Ville de Montréal qui s'applique.

Calcul de la contribution

Nombre de logements

Le calcul du nombre de logements sociaux et communautaires à compenser est établi sur base de la superficie totale de plancher brute du projet résidentiel, divisé par 90 m², pour obtenir l'équivalence en nombre de logements privés (un logement de deux chambres à coucher couvre une superficie de 90 mètres carrés). Le nombre obtenu est ensuite multiplié par le pourcentage d'inclusion requis selon l'envergure du projet. À chacune de ces étapes, les résultats sont arrondis aux nombres entiers les plus près.

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.

Concernant l'arrondissement de Lachine, la valeur marchande par logement du terrain prêt à construire du secteur (un terrain décontaminé et desservi en infrastructures) est de 22 500 \$ ou 23 500 \$ par unité construite (dépendamment du secteur). La capacité de payer des organismes

(par logement) pour les projets sociaux subventionnés via le programme Accès Logis est de 12 000 \$.

En soustrayant cette capacité de payer de la valeur marchande du terrain, la valeur servant à établir le montant des contributions financières à verser au Fonds de contribution (et les garanties financières) est de 10 500 \$ ou 11 500 \$ (dépendamment du secteur).

Les sommes perçues par l'arrondissement seront versées dans un fonds réservé à l'achat de terrains ou de bâtiments requis pour le développement de nouveaux projets de logements sociaux ou communautaires dans l'arrondissement de Lachine

Formule établissant le montant de la contribution

Afin de déterminer le montant de la contribution qui sera exigé du promoteur, la formule de calcul suivante sera utilisée :

Exemple 1

Nombre d'unités du projet X taux de participation (25 %) X écart de la valeur marchande = contribution exigée

$$50 \times 25 \% \times 11\,500 \$ = 143\,750 \$$$

L'exemple ci-dessus illustre le montant de la contribution financière pour un projet de 50 unités qui est visé par la Stratégie locale et dont l'écart de la valeur de l'immeuble a été établi à 11 500 \$.

Conclusion

La Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels de l'arrondissement de Lachine se veut une démarche et un outil concret pour permettre la réalisation de logements sociaux et abordables pour tout projet résidentiel dérogeant au règlement de zonage applicable.

Conscient de son rôle essentiel à jouer et de son pouvoir discrétionnaire qu'il pourrait mettre à contribution, le conseil d'arrondissement souhaite adopter sa propre Politique d'inclusion afin d'encourager et d'accroître la construction de logements sociaux et abordables sur le territoire et contribuer à assurer des niveaux élevés d'inclusion et de cohésion sociales.

La Politique locale d'inclusion confirme le soutien et l'appui de l'arrondissement au développement innovant et efficace de bonnes pratiques dans la mise en œuvre du droit au logement des groupes particulièrement vulnérables et exclus.