



attachant

POUR LE LOGEMENT ABORDABLE, SOCIAL ET FAMILIAL

/ PRÉSENTATION DE LA POLITIQUE LOCALE
SUR LA CONTRIBUTION DES NOUVEAUX
PROJETS RESIDENTIELS AU LOGEMENT
ABORDABLE, SOCIAL ET FAMILIAL

Mercredi le 23 janvier 2019 / 19h

Présenté par Sébastien Manseau, urbaniste

Conseiller en aménagement

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises



LA STRATÉGIE D'INCLUSION QU'EST-CE QUE C'EST ?

STRATÉGIE D'INCLUSION QU'EST-CE QUE C'EST ?

- ✿ Adopté en 2005, il s'agit d'un outil de mise en œuvre du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
- ✿ Elle vise 2 principaux objectifs :
 - ✿ Favoriser l'inclusion sociale;
 - ✿ Soutenir la production de logement abordable.

STRATÉGIE D'INCLUSION QU'EST-CE QUE C'EST ?

- ✱ Il ne s'agit pas d'un règlement.
- ✱ C'est une politique qui établit un cadre officiel de négociation pour les projets résidentiels nécessitant une modification réglementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur.

Type de projet	Logement abordable	Logement social
100 unités et plus ou Projet de plus de 9 000 m ²	15 % sur le site +	15% sur le site OU 17,6% hors site OU 20 % contribution financière

**POURQUOI UNE
POLITIQUE LOCALE ?**

STRATÉGIE D'INCLUSION POURQUOI UNE POLITIQUE LOCALE ?

- ✿ La stratégie de la Ville de Montréal vise uniquement les projets de 100 unités et plus.
- ✿ 7 arrondissements ont adopté une politique locale visant à renforcer et adapter à leur réalité locale la stratégie pan-montréalaise.
- ✿ Un règlement pan-montréalais afin d'exiger les contributions lors de la demande de permis est en cours d'élaboration. Son entrée en vigueur est prévue à la fin de l'année 2019.

STRATÉGIE D'INCLUSION POURQUOI UNE POLITIQUE LOCALE ?

/ OBJECTIFS :

- ✿ Établir un cadre local en attendant l'adoption d'un règlement de la Ville de Montréal.
- ✿ Adapter les contributions exigées aux besoins de la population de CDN-NDG et à la réalité immobilière de l'arrondissement.

LA PROPOSITION DE POLITIQUE LOCALE

CONTENU DE LA POLITIQUE LOCALE

LES DÉFINITIONS PROPOSÉES

ABORDABLE

Un logement est « abordable » si son prix n'excède pas les prix fixés par la Ville.

FAMILIAL

Un logement est « familial » s'il comprend un minimum de 3 chambres fermées et une superficie de 96 m².

SOCIAL

Un logement « social » ou « communautaire » est un logement subventionné destinés à des ménages à revenu modeste ou à des clientèles ayant des besoins particuliers.

CONTENU DE LA POLITIQUE LOCALE PROPOSITION DE CONTRIBUTION EXIGIBLE

Taille du projet	Logement abordable ¹		Logement social ²
5 à 49 unités	-		15 % contribution financière Minimum de 14 000 \$
50 à 99 unités	20 % sur le site dont 5 % de logement familial ³	+	20 % contribution financière
100 à 199 unités ou 9 000 m ² à 17 999 m ²	20 % sur le site dont 5 % de logement familial ³	+	20% sur le site OU 23,5% hors site OU 25 % contribution financière
200 unités et plus ou 18 000 m ² et plus	20 % sur le site dont 5 % de logement familial ³	+	20% sur le site OU 23,5% hors site OU 30 % contribution financière

¹ Une garantie financière de 10 000 \$ par logement abordable à réaliser sera exigée.

² Une garantie financière équivalente à la contribution financière applicable sera exigée.

³ 5% des logements abordables devront avoir un minimum de 3 chambres fermées et une superficie de 96 m².

EXEMPLES

EXEMPLE DE CALCUL PROJET DE 5 À 49 UNITÉS

/ PROJET DE 6 LOGEMENTS ET D'UNE SUPERFICIE RÉSIDENTIELLE TOTALE DE 418 M² (SECTEUR 5)

Stratégie actuelle de la Ville de Montréal		Politique locale proposée
Logements sociaux	s.o.	Contribution financière (418 m ² X 15%) ÷ 90 m ² = 1 logement Contribution : 1 X 14 000 \$ = 14 000 \$
Logements abordables	s.o.	s.o.

/ PROJET DE 24 LOGEMENTS ET D'UNE SUPERFICIE RÉSIDENTIELLE TOTALE DE 1 670 M² (SECTEUR 5)

Stratégie actuelle de la Ville de Montréal		Politique locale proposée
Logements sociaux	s.o.	Contribution financière (1 670 m ² X 15%) ÷ 90 m ² = 3 logements Contribution : 3 X 14 000 \$ = 42 000 \$
Logements abordables	s.o.	s.o.

EXEMPLE DE CALCUL

PROJET DE 50 À 99 UNITÉS

/ PROJET DE 80 LOGEMENTS ET D'UNE SUPERFICIE RÉSIDENIELLE TOTALE DE 5 573 M² (SECTEUR 5)

Stratégie actuelle de la Ville de Montréal		Politique locale proposée
Logements sociaux	s.o.	Contribution financière $(5\,573\text{ m}^2 \times 20\%) \div 90\text{ m}^2 = 12\text{ logements}$ Contribution : $12 \times 14\,000\ \$ = 168\,000\ \$$
Logements abordables	s.o.	$80 \times 15\% = 12\text{ logements}$ + $80 \times 5\% = 4\text{ logements familiaux}$

EXEMPLE DE CALCUL PROJET DE 100 À 199 UNITÉS

/ PROJET DE 150 LOGEMENTS ET D'UNE SUPERFICIE RÉSIDENTIELLE TOTALE DE 10 438 M² (SECTEUR 5)

	Stratégie actuelle de la Ville de Montréal	Politique locale proposée	
Logements sociaux	<p>Terrain sur le site $(10\,438\text{ m}^2 \times 15\%) \div 90\text{ m}^2 = 17\text{ logements}^*$ Prix de vente : $17 \times 12\,000\ \\$ = 204\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Terrain hors site $(10\,438\text{ m}^2 \times 17,6\%) \div 90\text{ m}^2 = 20\text{ logements}^*$ Prix de vente : $20 \times 12\,000\ \\$ = 240\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Contribution financière $(10\,438\text{ m}^2 \times 20\%) \div 90\text{ m}^2 = 23\text{ logements}$ Contribution : $23 \times 14\,000\ \\$ = 322\,000\ \\$</p>	<p>Terrain sur le site $(10\,438\text{ m}^2 \times 20\%) \div 90\text{ m}^2 = 23\text{ logements}^*$ Prix de vente : $23 \times 12\,000\ \\$ = 276\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Terrain hors site $(10\,438\text{ m}^2 \times 23,5\%) \div 90\text{ m}^2 = 27\text{ logements}^*$ Prix de vente : $27 \times 12\,000\ \\$ = 324\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Contribution financière $(10\,438\text{ m}^2 \times 30\%) \div 90\text{ m}^2 = 35\text{ logements}$ Contribution : $35 \times 14\,000\ \\$ = 490\,000\ \\$</p>	
	Logements abordables	<p>Avec logements sociaux sur le site $(150-17) \times 15\% = 20\text{ logements}$</p> <p>OU</p> <p>Avec contribution financière ou logements sociaux hors site $500 \times 15\% = 23\text{ logements}$</p>	<p>Avec logements sociaux sur le site $(150-23) \times 15\% = 19\text{ logements}$ + $(150-23) \times 5\% = 6\text{ logements familiaux}$</p> <p>OU</p> <p>Avec contribution financière ou logements sociaux hors site $150 \times 15\% = 23\text{ logements}$ + $150 \times 5\% = 8\text{ logements familiaux}$</p>

* Le seuil minimal d'unités pour la réalisation d'un projet social est de 30.

EXEMPLE DE CALCUL PROJET DE 200 UNITÉS ET PLUS

/ PROJET DE 500 LOGEMENTS ET D'UNE SUPERFICIE RÉSIDENIELLE TOTALE DE 34 792 M² (SECTEUR 5)

	Stratégie actuelle de la Ville de Montréal	Politique locale proposée	
Logements sociaux	<p>Terrain sur le site $(34\,792\text{ m}^2 \times 15\%) \div 90\text{ m}^2 = 58$ logements Prix de vente : $58 \times 12\,000\ \\$ = 696\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Terrain hors site $(34\,792\text{ m}^2 \times 17,6\%) \div 90\text{ m}^2 = 68$ logements Prix de vente : $68 \times 12\,000\ \\$ = 816\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Contribution financière $(34\,792\text{ m}^2 \times 20\%) \div 90\text{ m}^2 = 77$ logements Contribution : $77 \times 14\,000\ \\$ = 1\,078\,000\ \\$</p>	<p>Terrain sur le site $(34\,792\text{ m}^2 \times 20\%) \div 90\text{ m}^2 = 77$ logements Prix de vente : $77 \times 12\,000\ \\$ = 924\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Terrain hors site $(34\,792\text{ m}^2 \times 23,5\%) \div 90\text{ m}^2 = 91$ logements Prix de vente : $91 \times 12\,000\ \\$ = 1\,092\,000\ \\$</p> <p>OU</p> <p>Contribution financière $(34\,792\text{ m}^2 \times 30\%) \div 90\text{ m}^2 = 116$ logements Contribution : $116 \times 14\,000\ \\$ = 1\,624\,000\ \\$</p>	
	Logements abordables	<p>Avec logements sociaux sur le site $(500-58) \times 15\% = 66$ logements</p> <p>OU</p> <p>Avec contribution financière ou logements sociaux hors site $500 \times 15\% = 75$ logements</p>	<p>Avec logements sociaux sur le site $(500-77) \times 15\% = 63$ logements + $(500-77) \times 5\% = 21$ logements familiaux</p> <p>OU</p> <p>Avec contribution financière ou logements sociaux hors site $500 \times 15\% = 75$ logements + $500 \times 5\% = 25$ logements familiaux</p>

PROCHAINES ÉTAPES

PROCHAINES ÉTAPES

ADOPTION DE LA POLITIQUE LOCALE

23 janvier 2019	Présentation publique
4 février 2019	Adoption de la politique par Conseil d'arrondissement
Février 2019	Application de la politique dans les nouveaux projets dérogatoires

PÉRIODE D'ÉCHANGES