



Pour faire suite à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, l'arrondissement a adopté un *Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*.

Les projets de développement résidentiels ont joué un rôle marquant dans le développement de certains secteurs du territoire de l'arrondissement. Plusieurs de ces projets ont été des leviers en matière de revitalisation urbaine, tels que les projets résidentiels réalisés sur les anciens sites Lavo et Alcatel.

L'arrondissement souhaite poursuivre la réalisation de telles actions structurantes sur son territoire.

Pour toutes informations contacter Stéphane Laurin, conseiller en développement-habitation, au 514 868-4145

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises



FICHE-URBANISME

ARRONDISSEMENT DE MERCIER-HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels

Le Plan d'action – Pourquoi?

Cet outil a été instauré afin d'assurer l'inclusion de logements sociaux et communautaires à l'intérieur des projets résidentiels.

Le Plan d'action – Quand?

Une négociation s'entame pour tous les projets résidentiels de plus de 100 unités qui nécessitent des modifications réglementaires.

Il est à noter que le calcul de ces 100 unités peut être réalisé sur un même site ou bien en cumulant plusieurs sites.

Le Plan d'action – Points saillants

- Sert d'outil pour l'inclusion de logements abordables (logements sociaux et communautaires et logements privés abordables);
- Est un outil de négociation;
- S'accompagne d'un registre des projets de développement, s'inscrivant dans le temps;
- Comporte des exigences liées à la production de logements familiaux.

Méthode de calcul de l'inclusion

L'inclusion doit représenter 15 % du nombre total de logements du ou des projet(s) privé(s).

Si un projet comprend 1 000 logements, il doit inclure 150 logements sociaux. En conséquence, ce projet

comprendra 850 logements privés et 150 logements sociaux ; 15% des 850 unités privés devront être abordables selon les paramètres et exigences du programme municipal.

Si l'inclusion n'est pas possible sur le site, des logements sociaux «hors site» peuvent être implantés. Ceux-ci doivent représenter au moins 17,6 % du nombre total de logements privés.

Si un projet de 1 000 logements n'inclut pas de logements sociaux sur le site du projet mais que ces derniers se retrouvent sur un autre site dans le secteur, ils devraient être au nombre de 176, soit 17,6 % de 1 000 logements. Donc, le nombre de logements sociaux par rapport au nombre de logements totaux du projet (incluant les logements sociaux) représente un pourcentage de 15 % ($176/1176 = 15\%$).

La contribution d'un promoteur peut être une inclusion sur site, hors site ou une compensation financière à être déposée dans un compte destiné au Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables.

Pour une contribution financière servant de compensation, les calculs doivent toujours tenir compte du nombre de logements et de la superficie résidentielle totale du projet.

Le calcul de la compensation financière reposera sur le même pourcentage que pour l'inclusion hors site, soit 17,6 % du nombre total de logements privés.

Le calcul repose sur une superficie moyenne de 90 mètres carrés (969 pieds carrés) brute par logement privé, soit l'équivalent d'un logement de deux chambres à coucher.

Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels

Exemple de calcul d'une contribution financière

Le calcul d'une contribution financière s'effectue en deux étapes :

1. Établir le nombre de logements sociaux et communautaires à réaliser dans le projet résidentiel :

Superficie résidentielle brute totale ÷ 90 m² (superficie moyenne d'un logement privé) = nombre d'unités de logements sociaux et communautaires à réaliser.

2. Établir le montant de la contribution financière :

La valeur marchande des terrains résidentiels dans le secteur du projet doit être établie (cette estimation est effectuée par la Direction de l'habitation). Les récentes évaluations des valeurs marchandes, effectuées sur le territoire de l'arrondissement, sont de l'ordre de ± 25 000 \$ par logement.

La capacité à payer des organismes communautaires en fonction des programmes gouvernementaux est actuellement établie à 12 000 \$ par logement.

Calcul :

Nombre de logements sociaux et communautaires à réaliser X (25 000 \$ - 12 000 \$) = montant de la contribution financière.

Définitions

Inclusion sur site :

Le ou les site(s) sont ceux qui font l'objet d'une demande de modification réglementaire et qui sont sous le contrôle du promoteur.

Inclusion hors site :

Le site de réalisation des logements visés par l'inclusion est localisé à l'extérieur du site du projet. Le site de réalisation de ces logements doit cependant être sous le contrôle du promoteur, localisé dans un secteur à proximité du projet du promoteur et dans l'arrondissement.

Contribution financière :

Ce calcul est basé sur la différence entre la valeur marchande d'un terrain situé dans le secteur concerné, moins la capacité de payer des organismes communautaires en fonction des programmes gouvernementaux.

Valeur marchande des terrains résidentiels dans le secteur :

Établie selon l'estimation faite par la Direction de l'habitation en fonction des transactions récentes comparables dans le secteur.

Superficie moyenne de 90 mètres carrés :

Représente l'équivalent d'un logement de deux chambres à couche