



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



Août 2012

Réalisé par la Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises (DAUSE)

Collaboration

Stéphane Laurin
Stéphanie Lavigne

Crédits photographiques

Arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve
Ville de Montréal
François Mihos
Stéphanie Lavigne

MOT DU MAIRE



C'est avec fierté que je vous présente le *Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels* de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Même si l'arrondissement a su démontrer au fil des années sa détermination à améliorer la qualité de vie de ses citoyens par la création de milieux de vie mixtes, sains et dynamiques, notamment par l'application de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, nous sommes d'avis qu'il est possible de faire davantage, notamment en nous fixant des objectifs locaux, ce qu'encourage d'ailleurs la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.

Notre Plan d'action nous permettra de répondre plus efficacement au défi qui se pose dans l'arrondissement : atteindre et dépasser les objectifs de la Stratégie d'inclusion de la Ville qui vise 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables en ce qui concerne les projets résidentiels de moins de 200 unités. Si la mixité demeure depuis plusieurs années une priorité au sein de notre arrondissement, il nous apparaît qu'un plan local d'intervention viendra bonifier la portée de la Stratégie d'inclusion de la Ville, en lui permettant d'intervenir là où il était difficile de le faire auparavant, et ce, en établissant des règles qui seront les mêmes pour tous.

Les objectifs que nous nous sommes fixés avec ce Plan d'action sont :

- Promouvoir et soutenir la mixité sociale en favorisant la construction de logements abordables de typologie variée;
- Informer et sensibiliser les promoteurs de projets résidentiels de plus de 48 unités aux objectifs et aux outils du Plan d'action;
- Inciter tous les promoteurs privés à inclure des logements sociaux et communautaires et des logements abordables dans les projets de taille moyenne.

Si nous sommes convaincus que le développement résidentiel est nécessaire dans Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, nous sommes également persuadés qu'il doit se faire dans le respect du principe de la mixité et d'une plus grande accessibilité pour tous. L'arrondissement a également fait de la famille une priorité, et l'une des façons de répondre aux besoins des familles est de leur offrir des logements et des unités d'habitation adaptés à leurs besoins et à leurs moyens.

Le maire de l'arrondissement,

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Réal Ménard'. The signature is fluid and cursive.

Réal Ménard

Mot des élu-es



Dans l'ordre habituel : M. Laurent Blanchard, conseiller du district d'Hochelaga, M^{me} Lyn Thériault, conseillère du district de Louis-Riel, M. Réal Ménard, maire d'arrondissement, M^{me} Louise Harel, chef de l'Opposition officielle et conseillère du district de Maisonneuve–Longue-Pointe et M. Gaëtan Primeau, conseiller du district de Tétérautville.

Les élu-es de l'arrondissement de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve sont fiers de présenter le *Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*. Notre arrondissement est d'ailleurs le premier à Montréal à s'être doté d'un tel document d'orientation.

L'arrondissement participe activement, depuis plusieurs années, à accroître l'offre en logements abordables, sociaux et communautaires et à créer des milieux de vie mixtes. Ce Plan d'action, lequel vient bonifier la Stratégie d'inclusion de la Ville, sera un outil indispensable pour encadrer le développement sur le territoire de l'arrondissement, tout en s'adaptant aux réalités locales des différents districts.

Ce document traduit bien nos valeurs et témoigne une fois de plus de notre volonté de faire du logement social, communautaire et abordable une priorité pour notre arrondissement.

TABLE DES MATIÈRES

Contexte	6
Objectifs	7
Outils du Plan d'action	8
Information pour tous les projets résidentiels de 48 à 100 unités.....	8
Négociation pour tous les projets résidentiels de plus de 100 unités lors de modifications réglementaires.....	8
Application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables	8
Registre – instrument de mesure	8
Exigences liées à la production de logements familiaux	8
Instauration d'un système de compensation	9
Conclusion	10
Annexe I : Photos de projets sociaux réalisés	11
Annexe II : Fiche explicative du Plan d'action	13
Annexe III : Résolution du Conseil d'arrondissement	16
Annexe IV : Résumé de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal	17



Contexte

L'arrondissement de Mercier—Hochelaga-Maisonneuve a démontré au fil des années sa détermination à améliorer la qualité de vie de ses citoyens. Ainsi, il a favorisé la création de milieux de vie mixtes, sains et dynamiques où il y a une place pour tous.



Conscient de l'importance de favoriser la mixité sociale, l'arrondissement a participé à la **Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels** depuis sa création.



La Stratégie d'inclusion, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, a été et est toujours un outil important pour l'atteinte d'objectifs minimaux en matière d'habitation communautaire. Elle vise l'intégration d'un minimum de 15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables dans les projets résidentiels de plus de 200 unités.



L'arrondissement a connu, dans les cinq premières années de l'application de la Stratégie, plusieurs grands projets de développement résidentiel qui lui ont permis d'atteindre et même de dépasser les objectifs fixés. Cependant, les développements résidentiels réalisés récemment ont généralement été de moins de 200 unités. Cela s'explique en partie par une rareté des grands sites disponibles pour des développements résidentiels et par une hausse importante des valeurs foncières dans l'arrondissement. De plus, les projets résidentiels privés de moins de 200 unités, réalisables de plein droit, ne sont pas soumis à la Stratégie d'inclusion. Cette nouvelle réalité a eu et continuera d'avoir un impact considérable sur la production de logements sociaux et communautaires.



La Ville reconnaît, par ailleurs, que les arrondissements jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de sa Stratégie d'inclusion et demande aux arrondissements montréalais d'établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables.



L'arrondissement adhère toujours à la Stratégie et souhaite prendre une part active à sa promotion et à sa réalisation. En conséquence, l'arrondissement estime essentiel de se doter d'un **Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels**.

Objectifs

Trois objectifs, en matière d'inclusion de logements sociaux et communautaires ainsi que de logements abordables, sont visés :

- Promouvoir et soutenir la mixité sociale en favorisant la construction de logements abordables de typologie variée (logements sociaux et communautaires et logements privés abordables), à la hauteur des deux cibles visées par la Stratégie d'inclusion de 2005 (15 % de logements sociaux et communautaires et 15 % de logements abordables);
- Informer et sensibiliser les promoteurs de projets résidentiels de plus de 48 unités aux objectifs et aux outils du Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels;
- Négocier avec tous les promoteurs privés afin d'inclure des logements sociaux et communautaires et des logements abordables dans les projets de taille moyenne (entre 100 et 200 unités), nécessitant une modification réglementaire.

L'expérience démontre que dans notre arrondissement, l'inclusion de logements abordables (d'initiative privée) dans les projets résidentiels réalisés sur le territoire de l'arrondissement, dépasse généralement la cible minimale de 15 % établie par la Stratégie d'inclusion. Le Plan d'action pour l'inclusion adoptera également cette cible minimale et s'assurera que les projets résidentiels répondent à cette exigence.

L'adhésion aux objectifs du Plan d'action sera obligatoire, mais les façons d'atteindre ces objectifs feront l'objet de négociations.

Inventaire 2002-2011 des projets sociaux et communautaires réalisés sur le territoire de l'arrondissement

ANNÉE	PRIVÉ	SOCIAL
2002	241	36
2003	323	200
2004	718	135
2005	956	214
2006	917	0
2007	1548	257
2008	798	123
2009	626	98
2010	634	140
2011	567	40
TOTAL	7328	1243

Seulement 3 projets résidentiels de plus de 200 logements se sont inscrits sur le territoire de l'arrondissement depuis 2005. Ces 3 projets totalisent, à ce jour, ± 2 250 unités de logements et l'application stricte de la Stratégie d'inclusion aurait conduit à la réalisation de 340 unités de logements sociaux et communautaires.

Ainsi l'inventaire 2002-2011 des mises en chantier illustre que plus de 1 243 unités de logements sociaux et communautaires, soit 17 %, du nombre total de toutes les constructions résidentielles de logements privés, ont été réalisées sur son territoire. Cette statistique est remarquable considérant que la Stratégie d'inclusion de la Ville vise l'intégration d'un minimum de 15 % de logements sociaux et communautaires dans les projets résidentiels de plus de 200 unités.

Outils du Plan d'action

Information pour tous les projets résidentiels de 48 à 100 unités

Pour tous les projets résidentiels de 48 à 100 unités, l'arrondissement s'engage systématiquement à informer et à inciter les promoteurs et les développeurs de l'application du Plan d'action afin de favoriser l'inclusion d'un volet social et communautaire.

Négociation pour tous les projets résidentiels de plus de 100 unités lors de modifications réglementaires

Considérant que l'arrondissement joue un rôle déterminant, la négociation pour l'inclusion sociale avec les promoteurs sera une étape obligatoire dans le processus de réalisation de tous les projets résidentiels de plus de 100 unités, nécessitant une modification réglementaire sur un même site ou cumulant au moins une centaine d'unités sur plusieurs sites.

Application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables

Pour les projets de plus de 200 unités, l'arrondissement s'assurera que les promoteurs répondent aux objectifs du Plan d'action et, par la même occasion, satisfassent aux exigences de la Stratégie d'inclusion de la Ville. Ainsi, toute demande de modification réglementaire amènera l'application du Plan d'action.

Registre – instrument de mesure

Pour les développements résidentiels de moins de 200 unités d'habitation, nécessitant des modifications réglementaires, l'arrondissement propose d'implanter un instrument de mesure des projets résidentiels permettant ainsi d'étendre l'application du Plan d'action.

Afin d'intervenir sur des secteurs où plusieurs petits projets résidentiels se réalisent, pouvant ainsi échapper individuellement à l'application du Plan d'action, l'arrondissement créera un registre des projets résidentiels réalisés sur son territoire. Le registre illustrera ainsi le taux de participation des promoteurs au Plan d'action. Il agira à titre de moyen de contrôle afin de contrer le développement de sites qui s'effectue progressivement dans le temps par la succession de projets résidentiels de petite (moins de 100 unités) et de moyenne taille (entre 100 et 200 unités) ne comportant pas de volet social et communautaire.

Exigences liées à la production de logements familiaux

L'inclusion de logements sociaux et communautaires destinés aux familles est une préoccupation importante pour l'arrondissement. De cette façon, l'inclusion de logements familles sera favorisée dans tous les projets résidentiels de plus de 48 unités de logements nécessitant une modification réglementaire.

Instauration d'un système de compensation

L'arrondissement favorisera une application adaptée des paramètres d'aménagement aux promoteurs privés en échange d'inclusion de logements sociaux et communautaires. Ceci aura pour effet de compenser les efforts économiques consentis par les promoteurs privés, et ce, afin que les ensembles résidentiels demeurent économiquement viables. Ces conditions favorables seront établies lors des négociations reliées aux modifications réglementaires.

Conclusion

Le Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables permettra à l'arrondissement d'aller au-delà de la Stratégie montréalaise, notamment en :

- Intervenant directement sur des projets de 100 à 200 unités nécessitant des modifications réglementaires;
- Intervenant par le registre sur des sites qui, pris individuellement, ne seraient pas soumis au Plan d'action;
- Favorisant l'inclusion de logements familles dans les projets résidentiels de plus de 48 unités nécessitant une modification réglementaire.

Annexe I : Photos de projets sociaux réalisés



Coopérative d'habitation P'tit train de Viauville (97 log)
Rue Ida Steinberg – district de Maisonneuve–Longue-Pointe



Coopérative d'habitation Main dans la main (24 log)
Rue De Rouen – district de Maisonneuve–Longue-Pointe



Coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga –
redéveloppement du site Lavo (71 log)
Rues Joliette et De Chambly – district d'Hochelaga



Les Habitations de la SHAPEM – redéveloppement
du site Lavo (40 log)
Rue Joliette – district d'Hochelaga



Coopérative d'habitation Hermandad – redéveloppement du
site Alcatel (60 log)
Rues Aubry / Souigny / Marcelle-Ferron – district de Tétéraultville



Les Toits de Mercier – redéveloppement du site
Alcatel (126 log)
Rue Hochelaga – district de Tétéraultville



Coopérative d'habitation Émile-Nelligan – Les Cours LaFontaine (142 log)
Rue Paul-David – district de Maisonneuve–Longue-Pointe



Les Habitations Loge-Accès – redéveloppement de l'îlot Viau (88 log)
Rues Viau / Ontario / St-Clément – district de Maisonneuve–Longue-Pointe



Coopérative d'habitation Au Cœur du Paradis – Faubourg Contrecoeur (35 log)
Rue De Contrecoeur – district de Tétreaultville



Coopérative d'habitation La Providence de Contrecoeur – Faubourg Contrecoeur (35 log)
Rue Duchesneau – district de Tétreaultville



Coopérative d'habitation Cœurs vaillants – Faubourg Contrecoeur (51 log)
Rue Duchesneau – district de Tétreaultville



Coopérative d'habitation Station no1 – redéveloppement du site du 2100, avenue Jeanne-d'Arc (76 log)
Rues Orléans et Charlemagne – district d'Hochelaga

Annexe II : Fiche explicative du Plan d'action



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

Annexe III : Résolution du Conseil d'arrondissement



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 6 mars 2012

Résolution: CA12 27 0114

Il est proposé par Réal MÉNARD

appuyé par Louise HAREL

Et résolu :

D'adopter le Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables, applicable dans les projets résidentiels de plus de 48 unités;

de mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin d'assurer la mise en oeuvre du Plan d'action pour l'inclusion de logements abordables;

de mandater la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises afin de créer le registre et d'en assurer le suivi.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

47.05 1113642002

Daniel HÉBERT

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 7 mars 2012

Annexe IV : Résumé de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal

Adoptée en 2005, la Stratégie constitue l'un des moyens de réaliser les objectifs de mixité et d'abordabilité qu'on retrouve dans plusieurs Politiques et Plans d'action dont l'administration municipale s'est dotée au cours des dernières années pour mener à bien sa mission en matière d'habitation et d'inclusion sociale.

Par cette Stratégie d'inclusion, l'administration municipale vise spécifiquement deux cibles : que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soit des logements sociaux et communautaires et qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

En quelques mots, la Stratégie d'inclusion vise à :

- Encourager le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements, pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;
- Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- Stimuler la production de propriétés à prix abordable.

****Pour plus d'informations concernant la Stratégie d'inclusion, consulter le site Internet Habiter Montréal, à l'adresse suivante :***

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=4977,15917571&_schema=PORTAL