



# La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : **avancement de sa mise en œuvre**

S e p t e m b r e 2 0 0 7



### **Poursuivre ensemble sur la lancée**

*La mixité sociale à l'échelle de la ville et des quartiers constitue une base solide pour assurer une meilleure qualité de vie aux Montréalaises et aux Montréalais. L'un des défis les plus ambitieux qui mobilisent notre administration est certainement de la préserver et de la renforcer. Une offre résidentielle équilibrée représente sans conteste un des moyens les plus sûrs pour y arriver. Nous avons donc choisi d'agir sur le marché du logement abordable, entre autres, en nous engageant à réaliser 5 000 logements sociaux et communautaires et 10 000 interventions dans le parc résidentiel privé, en coopération avec les groupes de ressources techniques, la Société d'habitation et de développement de Montréal, les propriétaires et les promoteurs privés.*

*Par ailleurs, dans notre Plan d'urbanisme, la cible de logements accessibles aux ménages à revenu faible ou modeste parmi les mises en chantier est déjà fixée à 30%. De plus, notre Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels précise les cibles en favorisant une approche incitative basée sur le partenariat avec les secteurs privé et communautaire. Ce rapport d'étape permet de faire le point sur l'avancement de la mise en œuvre de notre Stratégie et sur la production globale de logements résidentiels abordables, tant privés que sociaux et communautaires.*

*Il est gratifiant de constater, chiffres à l'appui, que les interventions que nous avons privilégiées en matière d'habitation ont des retombées bénéfiques importantes. Nous comptons bien redoubler nos efforts pour continuer à relever les défis en matière d'habitation. Ainsi, la politique familiale que nous nous apprêtons à lancer nous aidera à tenir compte encore davantage des besoins spécifiques des familles.*

*Nous avons pris l'engagement de renforcer Montréal comme ville inclusive où il fait bon vivre. Pour y parvenir, nous nous sommes donnés différents moyens dont fait partie la Stratégie d'inclusion du logement abordable. Sa mise en œuvre repose sur l'adhésion des arrondissements mais aussi sur celle de nos partenaires, les promoteurs, privés et sociaux, qui ont dit «oui» à l'inclusion et que je tiens, ici, à saluer. Ce rapport présente certains projets pionniers dont les enseignements sont précieux. J'incite nos partenaires – constructeurs, promoteurs, acteurs publics propriétaires de terrains à développer, architectes et urbanistes – à mettre leur créativité au service des principes qui sont au cœur de notre Stratégie. L'élan est bien amorcé, à nous de poursuivre ensemble sur la lancée. C'est ainsi que Montréal se construira au bénéfice de toutes et de tous.*

**Gérald Tremblay**

*Le maire de Montréal*



*Chères concitoyennes,  
Chers concitoyens,*

*En août 2005, la Ville se dotait d'un outil novateur qui allait modifier les pratiques en matière de mixité, une Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Je suis fier de vous présenter le rapport sur l'avancement de la mise en œuvre de cette Stratégie porteuse d'une vision inclusive et solidaire dans le domaine de l'habitation.*

*La mise en place de la Stratégie a, rappelons-le, mobilisé de nombreux intervenants et organismes représentant aussi bien le secteur privé que les milieux communautaires et institutionnels. Des assemblées de consultation publique pilotées par la Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire et du patrimoine ont été tenues et ainsi confirmé l'importance d'établir de telles orientations quant à la mixité et à l'inclusion.*

*Le présent rapport permet de mesurer le degré d'atteinte des objectifs fixés, de faire le point sur les principales réalisations et de cerner les enjeux liés à la mise en œuvre de la Stratégie. Il permet également de voir à quel point la Stratégie aura influé sur la production de logements et surtout comment le milieu de la construction, les arrondissements, les groupes sociaux et communautaires et la société montréalaise en général ont adopté cette Stratégie et favorisé l'émergence de pro-*

*jets exemplaires. Enfin, à la lumière des résultats obtenus, ce rapport met en relief des enjeux sur lesquels nous devons nous pencher dès maintenant.*

*Récemment, la Ville adoptait le plan d'affaires de l'Opération 15 000 logements, qui aidera notamment à concrétiser les objectifs de la Stratégie d'inclusion. Car si les résultats obtenus relativement à la production de logements abordables et à la création de projets mixtes sont globalement très positifs, la Ville souhaite tout de même poursuivre ses efforts en maintenant ses programmes et en s'assurant de l'appui de l'ensemble de ses partenaires gouvernementaux, privés et communautaires.*

*C'est donc avec plaisir que je vous invite à prendre connaissance de ce rapport sur l'avancement de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et à me faire part de vos commentaires à l'occasion de la présente consultation – je suis certain qu'ils bonifieront les pratiques d'inclusion à Montréal.*

**Cosmo Maciocia**

*Membre du comité exécutif  
de la Ville de Montréal  
Responsable de l'habitation*

# Table des matières

|                                                                                                                                                 |           |                                                                                                                                                  |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Faits saillants et défis à relever</b> .....                                                                                                 | <b>2</b>  | <b>Graphiques</b>                                                                                                                                |    |
| <b>Contexte</b> .....                                                                                                                           | <b>6</b>  | Graphique 1 : Évolution de la production abordable sur l'ensemble des nouveaux logements, île de Montréal .....                                  | 9  |
| <b>1. Le suivi de la production abordable</b> .....                                                                                             | <b>8</b>  | Graphique 2 : Évolution de la production privée abordable sur l'ensemble des nouveaux logements, île de Montréal .....                           | 9  |
| 1.1 L'influence du marché et le soutien des programmes .....                                                                                    | 8         | Graphique 3 : Évolution de la part des logements sociaux et communautaires sur la production totale de nouveaux logements, île de Montréal ..... | 12 |
| 1.2 Une forte production de logements abordables .....                                                                                          | 8         |                                                                                                                                                  |    |
| 1.3 Les caractéristiques des unités abordables .....                                                                                            | 14        | <b>Tableaux :</b>                                                                                                                                |    |
| <b>2. L'émergence de projets d'inclusion : les éléments de leur mise en œuvre</b> .....                                                         | <b>18</b> | Tableau 1 : Répartition des condos abordables non subventionnés par aire habitable, 2006 .....                                                   | 16 |
| 2.1 Une démarche rassembleuse .....                                                                                                             | 18        | Tableau 2 : Projets d'inclusion depuis l'adoption de la Stratégie .....                                                                          | 32 |
| 2.2 La mise à contribution des terrains municipaux .....                                                                                        | 22        |                                                                                                                                                  |    |
| 2.3 La participation des grands propriétaires fonciers publics ou à caractère public .....                                                      | 27        | <b>Cartes</b>                                                                                                                                    |    |
| 2.4 La planification et les pratiques réglementaires au service de l'inclusion .....                                                            | 27        | Carte 1 : Secteurs de marché ....                                                                                                                | 16 |
| <b>3. Les axes de suivi, de recherche et de communication</b> .....                                                                             | <b>34</b> | Carte 2 : Projets d'inclusion depuis l'adoption de la Stratégie .....                                                                            | 30 |
| 3.1 Le monitoring de la Stratégie .....                                                                                                         | 34        |                                                                                                                                                  |    |
| 3.2 Les activités de recherche .....                                                                                                            | 34        | <b>Études de cas</b>                                                                                                                             |    |
| 3.3 Les opérations de sensibilisation et de représentation .....                                                                                | 35        | Le Nordelec (arrondissement du Sud-Ouest) .....                                                                                                  | 20 |
| <b>4. Les défis à relever</b> .....                                                                                                             | <b>36</b> | Lofts Impérial (arrondissement du Sud-Ouest) .....                                                                                               | 23 |
| 4.1 Planifier l'inclusion en tenant compte des autres besoins du milieu .....                                                                   | 36        | La Biscuiterie Viau (arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve) .....                                                                      | 25 |
| 4.2 Planifier l'inclusion sur des sites majeurs .....                                                                                           | 36        | Le site des ateliers Rosemont (arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie) .....                                                                | 26 |
| 4.3 Améliorer l'offre de logements abordables pour familles .....                                                                               | 37        |                                                                                                                                                  |    |
| 4.4 Faciliter l'émergence de communautés mixtes sur l'ensemble du territoire montréalais .....                                                  | 37        |                                                                                                                                                  |    |
| 4.5 Obtenir du gouvernement du Québec des engagements financiers adéquats et récurrents et la reconnaissance des spécificités montréalaises ... | 38        |                                                                                                                                                  |    |
| <b>Conclusion</b> .....                                                                                                                         | <b>39</b> |                                                                                                                                                  |    |
| <b>Sigles d'organismes et de programmes</b> .....                                                                                               | <b>40</b> |                                                                                                                                                  |    |
| <b>Annexes</b> .....                                                                                                                            | <b>41</b> |                                                                                                                                                  |    |

# Faits saillants

Le rapport sur l'avancement de la Stratégie donne suite à l'engagement de l'administration municipale de présenter les projets d'inclusion amorcés depuis son adoption et les résultats obtenus relativement à la production totale de logements abordables sur le territoire de l'île de Montréal. Voici, dans les grandes lignes, les faits saillants et les défis à relever :

## **Une forte production de logements abordables et de nombreux projets d'inclusion**

- L'objectif visé par la Stratégie, à savoir que 30 % de la production résidentielle soit abordable, a été atteint, surpassé même. Ainsi, pour 2006, on estime à 39,4 % le pourcentage d'unités abordables par rapport à l'ensemble des nouveaux logements.
- Seulement deux ans après l'adoption de la Stratégie, l'un de ses succès est sans contredit l'émergence de plus d'une dizaine de projets d'inclusion.

## **Une Stratégie rassembleuse**

- L'adhésion de la population et des élus est très importante dans la réussite de la Stratégie. Les récentes consultations publiques à propos du développement de certains projets sur des sites majeurs ont démontré à quel point la population souscrit aux objectifs de la Stratégie. L'appui politique constitue également un atout de taille, pour ne pas dire une condition essentielle, pour la concrétisation de ces objectifs.

- L'adoption de la Stratégie a donné naissance à une « pratique d'inclusion et de mixité » propre à Montréal; en effet, un nombre significatif de promoteurs privés et communautaires intègrent les objectifs d'inclusion et de mixité dès le début de la conception de leurs projets. Dans certains cas, la contribution des promoteurs privés est allée au-delà des attentes de la Stratégie.

- Les pratiques d'inclusion et de mixité s'intègrent également aux manières de faire des arrondissements et des services municipaux. Les planificateurs et professionnels ont commencé à tenir compte des objectifs de la Stratégie. L'abordabilité, l'inclusion et la mixité prennent place aux côtés des autres considérations urbanistiques, patrimoniales et environnementales dès la conception d'un projet.

## **Le développement de projets exemplaires**

- La Stratégie a permis l'émergence de projets d'inclusion exemplaires, issus de démarches fructueuses. Le Nordelec, les Lofts Impérial, la Biscuiterie Viau et le site des ateliers Rosemont ont tous, à leur façon, fait œuvre de pionnier à l'égard du développement de projets résidentiels mixtes d'envergure à Montréal.

## **Le succès d'une approche volontaire**

- Plutôt qu'une approche coercitive basée sur l'obtention de nouveaux pouvoirs, l'administration municipale a parié sur une approche volontaire soutenue par des incitatifs. Il semble que le pari ait été gagné.

## ... et défis à relever

Si les résultats obtenus en production de logements abordables sont en général très positifs, l'analyse plus fine des données ainsi que des mécanismes de mise en œuvre mettent en relief certains aspects sur lesquels les acteurs concernés doivent se pencher.

### **Planifier l'inclusion en tenant compte des autres besoins du milieu**

Le succès de la Stratégie met en lumière un nouvel enjeu, certes stimulant, mais néanmoins exigeant, celui d'attribuer suffisamment d'unités de logements sociaux et communautaires pour répondre à la demande générée par les projets d'inclusion. Le défi qui se pose consiste, dans un espace budgétaire souvent limité, à tenir compte des autres demandes provenant du milieu (projets ponctuels) et des besoins exprimés dans plusieurs quartiers, en dehors des projets d'inclusion. À cela s'ajoute la nécessité de programmer, pour l'ensemble du territoire, des interventions visant des clientèles préalablement ciblées. Ce défi s'avère plus complexe qu'il n'y paraît puisqu'il exige une très bonne concertation entre les divers partenaires afin d'établir des principes d'attribution des unités subventionnées. À court terme, il faudra effectuer des arbitrages parmi les projets. À plus long terme, la confirmation de budgets récurrents liés aux programmes est requise pour assurer une meilleure planification des futurs projets d'inclusion.

### **Planifier l'inclusion sur des sites majeurs**

La réalisation de projets résidentiels sur des sites majeurs s'échelonne sur plusieurs années et touche parfois plusieurs propriétaires et promoteurs. La planification d'un projet d'inclusion, dans ce contexte, se révèle complexe. Elle oblige à mettre au point un certain nombre de mécanismes destinés à s'assurer que la proportion visée de logements abordables soit véritablement réalisée, qu'il s'agisse de logements sociaux et communautaires ou d'initiative privée. Ces mécanismes porteraient principalement sur l'obtention et la rétention de terrains. Dans le cas des logements sociaux et communautaires, la difficulté consiste à planifier leur inclusion alors que les fonds gouvernementaux ne sont pas toujours immédiatement disponibles. La négociation avec les promoteurs pour clarifier leur engagement prend alors toute son importance.

### **Améliorer l'offre de logements abordables pour familles**

Alors que du côté social on réussit à réaliser plus du tiers des unités pour des clientèles familiales, la grande majorité des logements abordables d'initiative privée sont de petite taille et n'offrent que peu de solutions aux ménages familiaux, en particulier ceux comptant deux enfants ou plus, aussi bien sous l'angle de la superficie et de

la conception architecturale que du prix. Comment la Ville peut-elle stimuler une offre résidentielle abordable pour familles dans un contexte urbain ? Outre l'examen des incitatifs en place, l'utilisation de la réglementation de même que la recherche d'un design innovateur sont des avenues à explorer. De plus, devrait-on, au-delà de la cible déjà établie dans la Stratégie pour la production privée abordable, fixer, lorsque le milieu s'y prête, une cible particulière pour la production de logements pour familles dans certains projets d'inclusion ?

### **Faciliter l'émergence de communautés mixtes sur l'ensemble du territoire montréalais**

Les logements sociaux et communautaires sont actuellement répartis entre plus d'une vingtaine d'arrondissements et de villes reconstituées. Par contre, il existe encore des quartiers montréalais où l'on voit peu de construction de logements abordables, même si on observe des progrès depuis l'adoption de la Stratégie. C'est la situation dans certains secteurs périphériques ainsi que dans le Centre où on retrouve des projets denses avec une grande emprise au sol. En fonction du milieu d'implantation des projets d'inclusion, le rajustement des cibles à l'intérieur de l'objectif de 30 % constitue une avenue à considérer pour répondre plus adéquatement aux particularités des quartiers. Pour un projet donné,



la proportion de logements sociaux et communautaires et des unités abordables privées à l'intérieur du 30 % pourrait varier.

**Obtenir du gouvernement du Québec des engagements financiers adéquats et récurrents et la reconnaissance des spécificités montréalaises**

Pour assurer la création de logements sociaux et communautaires et stimuler la construction ainsi que l'acquisition de logements abordables privés sur le territoire montréalais, la Ville doit obtenir des engagements fermes et à long terme du gouvernement du Québec quant à :

- la poursuite des programmes AccèsLogis Québec et Rénovation Québec de même qu'à une dotation correspondant aux besoins de Montréal;
- la mise en place d'un cadre de financement du soutien communautaire en logement social ainsi que le maintien d'un programme d'aide à la décontamination des sols, nécessaire aux interventions sur le territoire montréalais compte tenu de son passé industriel.

Le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), devrait également s'engager à adapter les programmes en vigueur pour répondre aux spécificités montréalaises. Par exemple,

concernant le volet social, les demandes de la Ville portent, entre autres, sur la hausse globale des coûts maximums de réalisation reconnus et sur l'instauration d'un mécanisme de reconnaissance et de rajustement du prix des terrains pour l'agglomération de Montréal.

Enfin, débordant du financement public, il serait intéressant d'explorer des sources de financement complémentaires aux programmes gouvernementaux, pour la réalisation de projets complexes, en y associant le secteur privé (fondations privées, contributions de fournisseurs, etc.).

# Contexte

Ce rapport répond à l'engagement de l'administration municipale de présenter les projets d'inclusion amorcés depuis l'adoption de la Stratégie et les résultats obtenus pour ce qui est de la production globale de logements abordables. Il a été élaboré par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP) en collaboration avec les arrondissements concernés. Après l'étude publique du rapport devant la Commission permanente du conseil municipal sur la mise en valeur du patrimoine, l'aménagement urbain et le transport collectif, les recommandations de la Commission seront déposées au conseil municipal.

Le rapport comprend quatre parties. Les deux premières portent principalement sur les résultats obtenus depuis l'adoption de la Stratégie d'inclusion. On y présente l'évolution du pourcentage de logements abordables par rapport à l'ensemble de la livraison de nouveaux logements pour vérifier si l'objectif recherché de 30 % « d'abordabilité » a été atteint. On y indique également la liste des projets d'inclusion amorcés depuis sa mise en œuvre, de même que les pratiques développées pour favoriser la mixité dans les projets résidentiels. La troisième partie fait état des principales activités de recherche, de monitoring et de communication réalisées jusqu'ici. Enfin, la dernière traite des défis sur lesquels les intervenants devront se pencher à partir de maintenant.

## Rappel de la Stratégie

Adoptée en août 2005, la Stratégie d'inclusion mise sur trois axes d'intervention, soit encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements dans les grands sites, faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires et, enfin, stimuler la production de propriétés à prix abordable.

La Stratégie s'appuie sur deux notions qu'il importe de mettre en relief : celle du logement abordable ou de l'abordabilité et celle de la mixité sociale. Un logement est considéré comme abordable « lorsque son loyer ou son hypothèque mensuel (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne

dépasse pas 30 % du revenu mensuel brut du ménage qui l'habite ».

La seconde notion, la mixité sociale, se concrétise dans les projets d'inclusion. Dans la Stratégie, la Ville énonce ses principaux arguments pour favoriser la mixité sociale :

- c'est un facteur de développement durable;
- c'est une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement;
- c'est un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu de vie.

En plus de l'inclusion, l'action de la Ville en matière d'habitation vise, entre autres, l'amélioration de l'habitat, la revitalisation des quartiers et la pro-

## Les objectifs de la Stratégie

La Stratégie montréalaise constitue l'une des initiatives pour atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme, à savoir que 30 % de la production résidentielle globale soit abordable. Plus spécifiquement, la Stratégie vise à ce que :

- 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire montréalais soient des logements sociaux et communautaires;
- 15 % des nouvelles unités d'habitation soient constituées de logements abordables d'initiative privée (propriétés ou logements locatifs).

Il s'ajoute à cela un objectif particulier pour les grands sites (ceux dont le potentiel de construction dépasse environ 200 unités), notamment sur les terrains municipaux, publics ou à caractère public et pour d'autres projets qui requièrent une modification réglementaire importante : la Ville souhaite qu'une proportion d'au moins 30 % d'unités abordables y soit également prévue.



duction d'une offre résidentielle équilibrée répondant aux besoins de tous les Montréalais. D'un côté pratique, cela signifie que les subventions rattachées à la création de logements abordables, en plus de répondre aux demandes du milieu et aux unités planifiées dans les projets d'inclusion, doivent aussi soutenir l'atteinte d'objectifs d'autres orientations en matière d'habitation et de stratégies, telle celle de la Revitalisation urbaine intégrée (RUI). À court terme, cela exige d'effectuer des arbitrages parmi les projets soumis. À plus long terme, la confirmation de budgets récurrents est nécessaire pour mieux planifier les projets d'inclusion à venir.

### **Une Stratégie inscrite dans les grandes orientations municipales**

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.

Elle s'inscrit donc en continuité :

- du *Plan d'urbanisme adopté en 2004, qui vise le soutien de milieux de vie de qualité, diversifiés et complets et, à cette fin, pose deux objectifs : améliorer la qualité des milieux*

*de vie existants et favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014, dont 30 % abordables<sup>1</sup>;*

- *de la Stratégie de revitalisation urbaine intégrée. Issue des consensus du Sommet de Montréal, elle agit sur plusieurs éléments, dont le cadre bâti, mais aussi sur des facteurs sociaux et économiques, et ce, dans une approche intégrée et multi-sectorielle<sup>2</sup>;*

- *de la vision stratégique de la Ville, intitulée « Imaginer – Réaliser Montréal 2025 ». Un des axes sur lesquels repose cette vision est l'amélioration de la qualité du milieu de vie dans une perspective de développement durable où chacun trouve sa place<sup>3</sup>;*

- *de la récente Charte montréalaise des droits et responsabilités, qui prône un logement convenable pour tous les ménages montréalais<sup>4</sup>.*

<sup>1</sup> <http://ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme>

<sup>2</sup> <http://ville.montreal.qc.ca/devsocial>

<sup>3</sup> <http://ville.montreal.qc.ca/montreal2025>

# Le suivi de la production abordable

## 1.1 L'influence du marché et le soutien des programmes

Peu avant l'adoption de la Stratégie d'inclusion, le marché de l'habitation à Montréal affichait une forte production de logements et une augmentation rapide des coûts de construction et des prix de vente. Cette effervescence s'accompagnait d'une pénurie de logements abordables et le taux d'inoccupation était sous la barre de 3 %<sup>5</sup>. Ce contexte a donné lieu en 2002 à la mise en place de Solidarité 5 000 logements dont l'objectif était de réaliser 5 000 logements sociaux et communautaires<sup>6</sup>. En 2004, le volet création de nouveaux logements du programme Rénovation Québec (PRQ) a été modifié pour soutenir la production abordable privée. La Stratégie s'ajoute donc aux mesures déjà en place pour contrer la pénurie

de logements abordables et elle vient, par ses orientations et ses cibles, stimuler la création de milieux de vie diversifiés. Présentement en cours, l'Opération 15 000 logements<sup>7</sup> soutiendra concrètement la Stratégie jusqu'en 2009.

La forte demande des deuxièmes acheteurs à la fin des années 1990 et au début des années 2000 a de plus en plus laissé place à un marché de premiers acheteurs qui favorise naturellement la production d'unités abordables. Dans le contexte actuel de diminution des mises en chantier, ces éléments contribuent à augmenter le poids relatif de la production d'unités abordables.

Que le marché soutienne davantage la production de logements abordables ne remet toutefois pas en cause la légitimité de la Stratégie d'inclusion, qui constitue un réel incitatif à l'atteinte

de l'objectif de mixité dans les nouveaux projets résidentiels. Par contre, le contexte dans lequel s'applique la Stratégie et l'expérience acquise dans des projets d'inclusion en voie de réalisation amènent et amèneront des rajustements tant en ce qui concerne le seuil d'abordabilité que les incitatifs à l'implantation de logements abordables dans les projets résidentiels.

## 1.2 Une forte production de logements abordables

### Dépassement de l'objectif de 30 %

La proportion des unités de logement abordables – qu'il s'agisse d'unités sociales et communautaires ou d'unités privées subventionnées et non subventionnées – est calculée par rapport à la production annuelle totale de logements sur l'île de Montréal. L'analyse qui suit porte sur les années 2004, 2005 et 2006, soit un an avant, pendant et après l'adoption de la Stratégie. Pour tenir compte des variations du marché, les seuils utilisés pour déterminer l'abordabilité d'un logement neuf sont respectivement de 145 000 \$ en 2004 et de 170 000 \$ en 2005 et 2006<sup>8</sup>.

En 2004, le pourcentage de la production de logements abordables relativement à l'ensemble des nouveaux logements sur l'île de Montréal s'établissait à 32,9 %. Pour 2005 et 2006, ce pourcentage s'est

### Un exemple de changement de pratiques dicté par la conjoncture : l'accroissement de l'achat-rénovation

Pour adapter son plan au marché locatif montréalais, dont le taux d'inoccupation dépasse désormais le taux d'équilibre de 3 %, et pour relever les défis de la revitalisation urbaine de certains quartiers, la Ville cible désormais l'achat et la rénovation de bâtiments existants pour la réalisation de logements sociaux et communautaires. Dans le cadre de l'Opération 15 000 logements (2006-2009), de 15 % à 20 % des unités sociales devraient être réalisées par achat-rénovation.

5 Selon la SCHL, un taux de 3 % traduit une situation d'équilibre où l'offre et la demande de logements locatifs sont dites stables et n'entraînent pas de hausses marquées dans la structure des loyers.

6 <http://ville.montreal.qc.ca/habitermontreal>

7 <http://ville.montreal.qc.ca/habitermontreal>

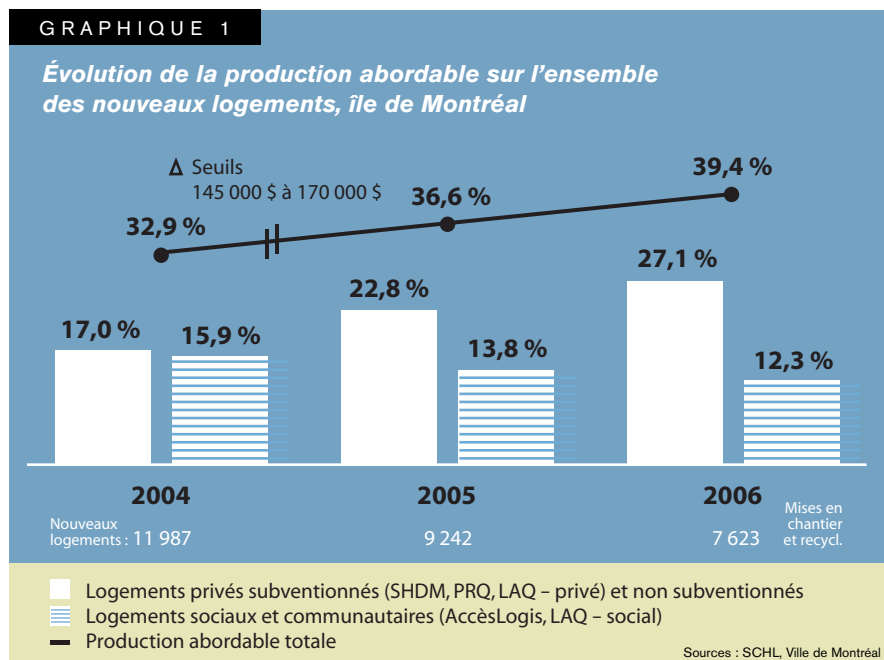
8 En annexe, on trouvera la note méthodologique portant sur l'indicateur développé pour estimer la production de logements à prix abordable du secteur privé.

élevé respectivement à 36,6 % et 39,4 %, ce qui va au-delà de l'objectif de 30 % visé par la Stratégie d'inclusion.

acheteurs et, de manière indirecte, l'impact du programme d'accèsion à la propriété<sup>9</sup>, par ses critères de prix,

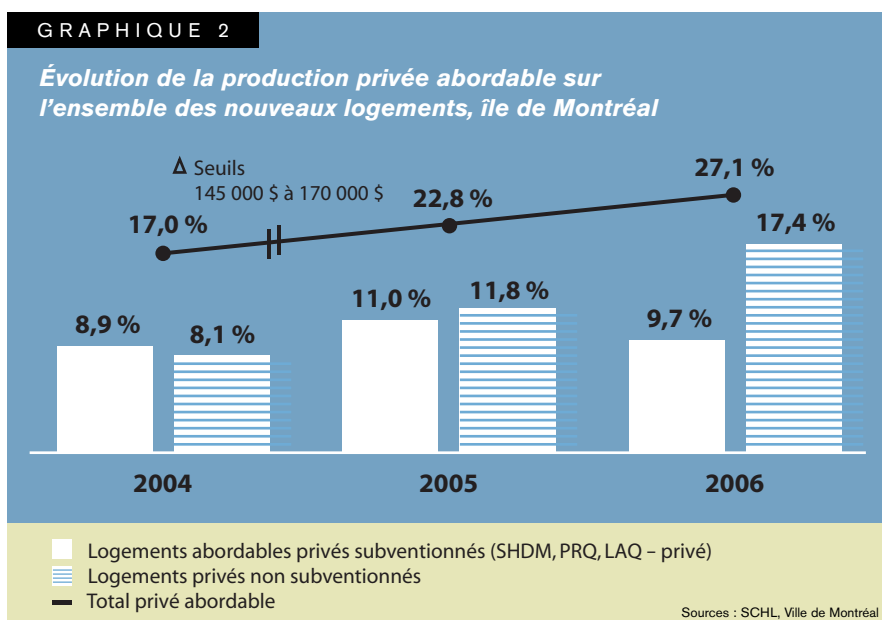
influencent la production abordable privée non subventionnée<sup>10</sup>.

Les projets Accès Condos<sup>11</sup> administrés par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), le volet locatif privé du programme Logement abordable Québec (LAQ) et le « virage unités abordables » de l'aide à la création de nouveaux logements d'initiative privée du PRQ ont tous contribué à l'offre de produits abordables privés subventionnés. Tous programmes confondus, la part du privé subventionnée s'est élevée respectivement à 8,9 %, 11 % et 9,7 % pour les années 2004, 2005 et 2006. La diminution de 2006 est attribuable à la fin du programme LAQ – volet locatif privé.



### La production abordable privée : un marché qui lui est davantage favorable et des programmes pour la soutenir

Pour le secteur privé, l'ensemble de la production abordable passe de 17 % en 2004 à plus de 27 % en 2006, ce qui est considérable. C'est la composante « abordable non subventionnée » qui connaît la plus forte progression, passant de 8,1 % en 2005 à 17,4 % en 2006. Comme mentionné auparavant, le marché des premiers



<sup>9</sup> <http://ville.montreal.qc.ca/habitermontreal>

<sup>10</sup> Les unités subventionnées par le programme Accession à la propriété n'ont pas été comptabilisées dans la production abordable subventionnée; seules les unités subventionnées par les programmes liés à la production de logements abordables ont été retenues aux fins de ce calcul. Cependant, les promoteurs reconnaissent l'impact du programme d'accèsion sur leur production.

<sup>11</sup> [www.shdm.qc.ca/](http://www.shdm.qc.ca/)



### **Le programme Rénovation Québec (PRQ), volet création de nouveaux logements**

Ce volet vise à favoriser les investissements résidentiels privés, entre autres dans des quartiers déstructurés. Depuis 2004, l'aide financière a été élargie à l'ensemble du territoire, notamment lorsqu'un projet résidentiel comporte au moins 30 % de logements abordables, et elle a été bonifiée dans les secteurs désignés par le PRQ lorsque la cible de 30 % d'abordabilité est respectée.

Signalons que la suspension temporaire du volet création de nouveaux logements de la phase III du PRQ par la SHQ a amené un gel temporaire des demandes.

Le plan d'affaires de l'Opération 15 000 logements prévoit une réouverture de ce volet en 2008 en fonction de nouvelles priorités, notamment la production de logements pour familles.



### **Le programme Accession à la propriété**

Principalement dirigé vers les locataires désireux de devenir propriétaires d'un logement à prix abordable sur le territoire montréalais, ce programme accorde une aide financière de 7 500 \$ aux ménages avec au moins un enfant de moins de 18 ans au moment de l'achat et de 6 500 \$ aux personnes seules ou aux couples sans enfant. Étant donné la tendance à la hausse du prix de vente des logements et dans l'optique de stimuler la production de logements abordables pour les familles, qui exigent une superficie habitable plus grande, le prix maximum pour l'achat d'une propriété neuve est passé en 2006 de 170 000 \$ à 200 000 \$ pour les ménages avec enfant(s) et de 150 000 \$ à 165 000 \$ pour les ménages sans enfant. De plus, ce prix maximal est majoré de 2 500 \$ lorsqu'il s'agit d'un logement certifié « Novoclimat ». Entre 2004 et 2006, près de 1 800 ménages ont bénéficié du programme d'accession à la propriété. On prévoit que 1 100 ménages en bénéficieront en 2007.



## Exemples de la production abordable privée



Place Marien, SHDM,  
Arrondissement de Rivière-des-  
Prairies-Pointe-aux-Trembles



Le Novello,  
SHDM,  
Arrondissement  
de Saint-Léonard



Le Laurendeau, Samcon,  
Arrondissement du Sud-Ouest



Portail du canal,  
Les développements Harcon Ltée,  
Arrondissement du Sud-Ouest



N.O.V.O., Conceptions  
Rachel Julien inc.,  
Arrondissement de  
Mercier-Hochelaga-  
Maisonneuve



Les cours La Fontaine, le Groupe Axxco,  
Arrondissement de Mercier-  
Hochelaga-Maisonneuve



Le 2180 De Rouen, Habitations  
Laurendeau inc., Arrondissement  
de Ville-Marie



Place Everett, Samcon, Arrondissement  
de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

## La part du secteur social et communautaire

L'évolution de la production de logements sociaux et communautaires suit celle du programme AccèsLogis Québec et du programme LAQ – volet social. En 2002, pour contrer la pénurie de logements abordables sur son territoire, la Ville créait Solidarité 5 000 logements. Au plus fort de cette opération, en 2004, le pourcentage de logements sociaux et communautaires s'élevait à 15,9 % du total des nouveaux logements sur l'île de Montréal. Avec l'Opération 15 000 logements, la Ville s'est engagée de nouveau à soutenir, d'ici 2009, la création de 5 000 logements sociaux et communautaires supplémentaires. La période de transition entre Solidarité 5 000

## Opération 15 000 logements

La Ville de Montréal a mis en place un plan d'action en matière d'habitation pour la période de 2006 à 2009 qui porte le nom d'Opération 15 000 logements et qui comprend deux volets.

Le volet social et communautaire de l'Opération vise le développement de 5 000 unités d'habitation sociale et communautaire pour les ménages à revenu faible ou modeste. Ces projets permettront de mettre en valeur des terrains vacants, de donner un second souffle à des immeubles désaffectés et de convertir des bâtiments industriels désuets en logements. Mentionnons que ce volet est la suite de Solidarité 5 000 logements et qu'il prévoit :

- 3 500 logements de toutes tailles, dont 1 750 pour les familles et 1 750 autres pour les personnes seules de moins de 60 ans ou les petits ménages;
- 1 000 logements pour les aînés en légère perte d'autonomie;
- 500 logements pour les personnes à risque d'itinérance ou ayant besoin de services.

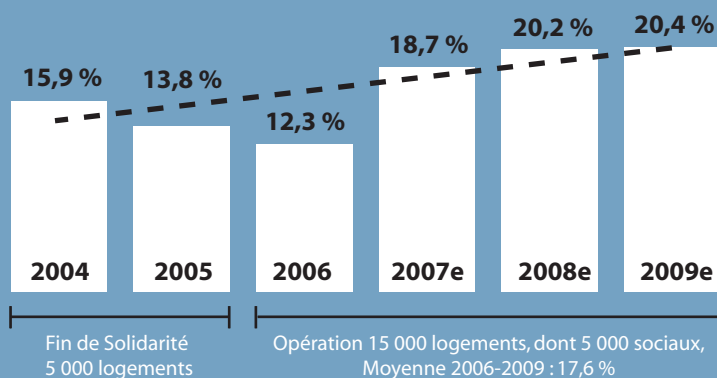
L'autre volet de l'Opération, communément appelé « privé », vise 10 000 interventions pour le parc de logements abordables par la construction d'unités d'habitation, l'aide à l'accession à la propriété et l'aide à la rénovation de logements existants :

- création de plus de 4 000 nouveaux logements, majoritairement abordables, par l'entremise du programme Accès Condos de la SHDM, la mise à contribution de terrains municipaux et l'aide offerte aux promoteurs par le PRQ;
- rénovations majeures et ciblées de 3 000 logements privés, incluant des logements insalubres;
- accession à la propriété de 3 000 ménages.

La réalisation de cette Opération implique des subventions de 480 M\$, dont 100 M\$ provenant de la Ville de Montréal.

GRAPHIQUE 3

*Évolution de la part des logements sociaux et communautaires sur la production totale de nouveaux logements, île de Montréal*



e : Part régionale de l'île estimée à 35 %

■ Logements sociaux et communautaires (AccèsLogis, LAQ – social)

Sources : Conference Board, Ville de Montréal



## Projets de logements sociaux et communautaires récents récipiendaires de distinctions



**1 - Les Maisons Transitionnelles 03,** Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, Prix Eva's Initiatives pour l'innovation 2007.



- 2 - Projet Benny Farm,** Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce :
- Trophées innovation Contech 2006 de la Société d'habitation du Québec – catégorie pratique innovatrice habitation;
  - Prix d'excellence en habitation 2006 de la SCHL – Pratiques exemplaires pour le logement abordable;
  - Prix d'excellence de l'Institut de développement urbain du Québec 2005, Société immobilière du Canada (SIC);
  - Prix au mérite ACC-ACI 2005 (Association Canadienne du Ciment - American Institute, section du Québec), L'ŒUF;
  - Prix Leadership urbain 2006 de l'Institut urbain du Canada, catégorie : Renouveau urbain;
  - Personnalité de l'année 2007 du journal *La Presse*, Benny Farm.



**3 - Coopérative d'habitation Au-Pied-du-Courant,** Ville-Marie, Prix d'excellence en architecture de l'Ordre des architectes du Québec, Brière Gilbert + associés architectes.



**4 - Les Habitations Joseph-Le Caron,** Montréal-Nord, Prix Outside the Box Awards 2007, catégorie : Innovation Housing de la revue nationale *Building* de Toronto, Affleck de la Riva, Brière architectes en consortium pour l'OMHM.



- 5 - Habitations Jean-Placide-Desrosiers,** Lachine :
- Prix Orange 2006 de Sauvons Montréal, catégorie : Intégration du neuf, Habitations Jean-Placide-Desrosiers, Office municipal d'habitation de Montréal, Lapointe Magne et associés;
  - Prix d'excellence 2006 du CISC-ICCA Québec, catégorie : Projets résidentiels – rénovations.



**6 - Coopérative d'habitation Durocher-d'Anvers,** Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Prix d'excellence en habitation 2006 de la SCHL – Pratiques exemplaires pour le logement abordable, RAMPE, Groupe CDH et Douglas Alford Architecte.

### Énergie Verte Benny Farm, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce :

- Prix Bronze aux Holcim Awards mondiaux, Ciment St-Laurent et L'ŒUF – Pearl Poddubiuk et associés en partenariat avec la firme Martin Roy et Associés;
- Prix Or aux Holcim Awards pour l'Amérique du Nord, Ciment St-Laurent et L'ŒUF – Pearl Poddubiuk et associés en partenariat avec la firme Martin Roy et Associés.



**7 - Les Demeures Sainte-Croix,** Saint-Laurent, Mérite Municipal 2007 du ministère des Affaires municipales et des Régions, catégorie : Organisme à but non lucratif.

logements et l'Opération 15 000 logements et le temps nécessaire pour mettre en œuvre les nouveaux projets expliquent la diminution de la production sociale en 2005 et 2006. Selon la programmation de l'Opération 15 000 logements et en tenant compte de la baisse prévue des mises en chantier, on estime la part de la production sociale et communautaire à 17,6 % pour la période 2006-2009, ce qui dépassera la cible de 15 %.

### 1.3 Les caractéristiques des unités abordables

#### 1.3.1 Un produit particulier selon le type de promoteur

Alors que la production sociale et communautaire se concentre exclusivement sur le logement locatif, c'est la copropriété qui constitue le produit privé abordable non subventionné offert sur l'île de Montréal. La production de maisons unifamiliales abordables détenues en propriété absolue est quasi inexistante<sup>12</sup>. Leur proportion a baissé de 2 % en 2005 à 1 % en 2006. Même en considérant un seuil d'abordabilité à 200 000 \$ pour inclure des unités plus spacieuses pouvant convenir aux familles, leur part n'était que de 3 % en 2006.

Pour la copropriété, la part de la production abordable est passée de 27,5 % en 2005 à 32,5 % en 2006.

#### Programme « Novoclimat »

Novoclimat est un concept d'habitation performant sur le plan énergétique créé par l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec (AEE). Avec l'appui financier d'Hydro-Québec, de l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada et de la SHQ, la subvention accordée est, pour le secteur privé, de 1 300 \$ à 2 500 \$ par logement ou copropriété certifié selon la taille de l'immeuble. Concernant la production sociale, les subventions sont de 2 925 \$ pour le volet I (familles et personnes seules), de 1 685 \$ pour le volet II (personnes âgées) et de 885 \$ pour le volet III (clientèles à besoins particuliers). Toujours pour la production sociale, signalons que l'entente conclue avec l'AEE date d'octobre 2003 et que plusieurs projets de Solidarité 5 000 logements étaient déjà engagés. À ces montants, la Ville ajoute une subvention de 500 \$ par unité pour les projets de logement social volet I, et de 300 \$ pour les projets des volets II et III.

De plus, comme on pouvait s'y attendre, la copropriété abordable se retrouve le plus souvent dans des bâtiments de moins de 11 logements. Quant au marché de la maison en rangée détenue en copropriété, il se comporte de manière similaire à celui de l'unifamiliale détenue en propriété absolue : selon le seuil de 170 000 \$, on ne comptait aucune maison en rangée abordable en 2006, tandis qu'en considérant un seuil de 200 000 \$, leur part s'élevait à 5 %.

#### 1.3.2 Les unités certifiées selon la norme « Novoclimat »

L'énergie constitue une variable non négligeable dans les coûts de maintien d'une propriété et elle influe indirectement sur l'abordabilité d'un logement,

qu'on en soit le locataire ou le propriétaire. Du côté social, dans le cadre de Solidarité 5 000 logements, 34 % des unités produites ont été certifiées « Novoclimat ». Du côté privé, depuis 2005, 158 logements ont été certifiés sur le territoire de l'île de Montréal. On ne peut toutefois pas savoir si ces unités sont abordables. Rappelons que pour favoriser la construction de projets résidentiels énergétiquement efficaces et abordables, en complémentarité avec les subventions accordées aux logements certifiés « Novoclimat », le prix d'achat maximal en vertu du programme montréalais d'accession à la propriété a été majoré de 2 500 \$ pour tenir compte des coûts de construction supplémentaires liés à cette certification.

### 1.3.3 Du logement abordable pour qui ?

#### La production sociale et communautaire dessert une clientèle diversifiée sur l'ensemble du territoire

Dans le cadre de Solidarité 5 000 logements, 35 % des unités ont été conçues pour les familles (dont près de 58 % offrent 3 chambres à coucher ou plus), 9 % pour les personnes seules, 43 % pour les personnes âgées en légère perte d'autonomie et 13 % pour les personnes seules ayant des besoins particuliers<sup>13</sup>. Mentionnons également que près de la moitié de ces 5 000 logements, principalement ceux destinés aux personnes âgées, sont accessibles en fauteuil roulant et adaptables, c'est-à-dire qu'ils sont aménagés de façon qu'il soit facile de les adapter aux besoins précis d'une personne handicapée.

De nombreux projets communautaires font cohabiter des ménages à revenu faible et modeste, ce qui offre, à une petite échelle, une certaine mixité. En effet, à l'exception des projets pour les personnes seules ayant des besoins spéciaux, dont les loyers équivalent à 25 % de leur revenu, le pourcentage d'unités rattachées à une subvention au loyer se situe aux alentours de 50 % dans les projets d'AccèsLogis Québec. Pour les unités dont le loyer est non subventionné, ce dernier est toutefois

inférieur à 95 % du loyer médian du marché. Cette méthode de fixation des loyers est la même pour les projets financés par le programme LAQ – volet social, qui n'accorde aucune subvention au loyer.

Répondant aux besoins du milieu, les projets sociaux et communautaires couvrent une grande partie du territoire; on en retrouve dans quelque 20 arrondissements et villes reconstituées de l'île de Montréal<sup>14</sup>. Dans l'Opération 15 000 logements, des cibles en fonction des différentes clientèles ont été fixées pour la réalisation de 5 000 logements sociaux et communautaires.

#### La production abordable privée non subventionnée offre de petites unités ne pouvant satisfaire aux besoins des familles

Bien que conforme aux objectifs quantitatifs fixés par la Stratégie d'inclusion, la production abordable privée non subventionnée n'offre pas une gamme diversifiée de produits. D'une part, elle se concentre sur les copropriétés, et d'autre part, 56 % de ces copropriétés offrent une aire habitable de moins de 74 m<sup>2</sup> (~800 pi<sup>2</sup>), répondant difficilement aux besoins des familles (île de Montréal).

Si l'on considère l'aire habitable des nouvelles unités vendues en 2006 et les superficies requises pour loger une

famille ayant plus d'un enfant, soit 93 m<sup>2</sup> ou plus (~1 000 pi<sup>2</sup>)<sup>15</sup>, il ressort que seulement 7 % des condos abordables offrent de telles superficies sur l'île de Montréal. La localisation jouant un grand rôle, cette proportion tombe à 1 % pour le secteur Centre de l'île, tandis que dans les secteurs Périphérique, Est et Ouest, elle s'élève respectivement à 7 %, 21 % et 6 %.

Consciente de cette réalité et désireuse d'inciter les jeunes familles à acheter à Montréal, la Ville a haussé le prix d'achat maximal du programme d'accession à la propriété à 200 000 \$ pour les ménages avec enfant(s). Sur la base d'un seuil de 200 000 \$, le pourcentage d'unités de 93 m<sup>2</sup> ou plus est plus intéressant. En raison du coût du terrain plus faible, le secteur Est se démarque avec 33 % de condos de 93 m<sup>2</sup> ou plus. Le secteur Centre en offre 3 % et les secteurs Périphérique et Ouest, 15 % tous les deux.

Du côté de la demande, le profil des ménages ayant bénéficié du programme d'accession à la propriété corrobore le fait que les logements abordables sont occupés majoritairement par des personnes seules et des couples sans enfant. Les familles avec enfant(s) ne représentaient que 14 % des acheteurs en 2005 et 21 % en 2006; la hausse du prix maximum d'achat à 200 000 \$ pour les ménages avec enfant(s), en 2006, explique cette

13 Selon la typologie des logements construits du volet I et du volet III, les studios et logements d'une chambre à coucher ont été attribués aux personnes seules et les autres unités aux familles.

14 <http://ville.montreal.qc.ca/habitermontreal>

15 PRP Architects, High Density Housing in Europe: lessons for London, 2002 – Étude anglaise montrant des projets familiaux européens exemplaires. Il est mentionné que les superficies des logements pour familles sont aux alentours de 72 m<sup>2</sup> (environ 775 pi<sup>2</sup>) pour un logement de deux chambres.

TABLEAU 1

**Répartition des condos abordables non subventionnés par aire habitable, 2006**

|                                                                        | Île de Montréal | Secteur Centre | Secteur Périphérique | Secteur Est | Secteur Ouest |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|-------------|---------------|
| <b>Seuil 170 000 \$</b>                                                |                 |                |                      |             |               |
| Moins de 74 m <sup>2</sup> (~ 800 pi <sup>2</sup> )                    | 56 %            | 72 %           | 52 %                 | 4 %         | 78 %          |
| entre 74 m <sup>2</sup> et 93 m <sup>2</sup> (~ 1000 pi <sup>2</sup> ) | 37 %            | 27 %           | 41 %                 | 75 %        | 16 %          |
| 93 m <sup>2</sup> et plus                                              | 7 %             | 1 %            | 7 %                  | 21 %        | 6 %           |
| <b>Seuil 200 000 \$</b>                                                |                 |                |                      |             |               |
| Moins de 74 m <sup>2</sup> (~ 800 pi <sup>2</sup> )                    | 46 %            | 63 %           | 39 %                 | 3 %         | 66 %          |
| entre 74 m <sup>2</sup> et 93 m <sup>2</sup> (~ 1000 pi <sup>2</sup> ) | 41 %            | 34 %           | 46 %                 | 64 %        | 19 %          |
| 93 m <sup>2</sup> ou plus                                              | 13 %            | 3 %            | 15 %                 | 33 %        | 15 %          |

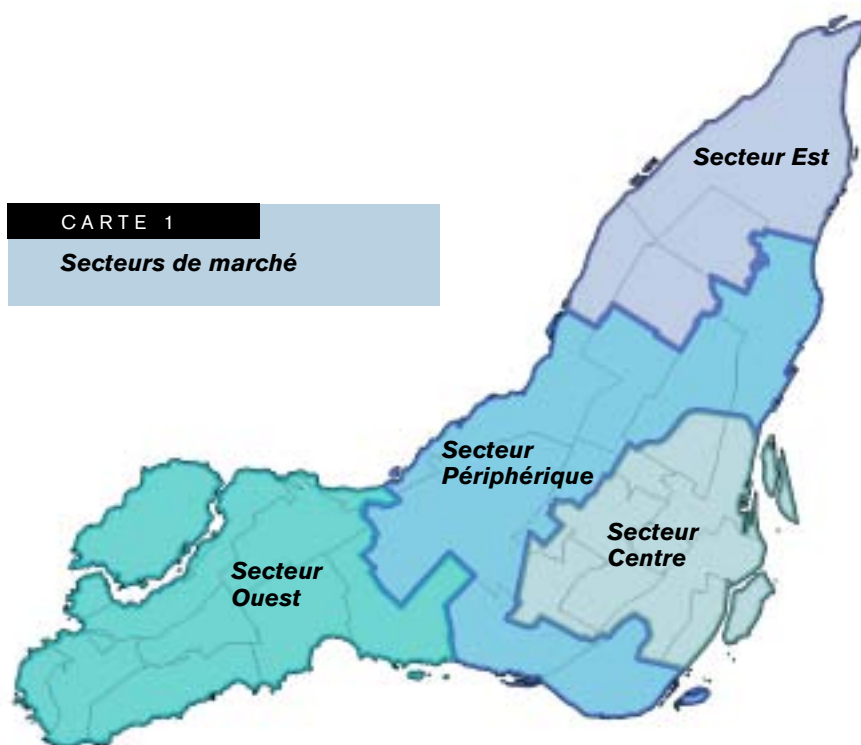
Source : Fichier des transactions 2006

progression. En 2005-2006, les familles avec plus d'un enfant représentaient seulement 4 % des acheteurs. Enfin, géographiquement, c'est dans l'Est que l'on compte le plus d'acheteurs-familles (22 %); viennent ensuite les secteurs Centre (19 %), Périphérique (15 %) et Ouest (14 %).

Comme les familles qui acquièrent pour la première fois un logement neuf à Montréal n'ont pour la plupart qu'un enfant, il n'est pas surprenant que 80 % d'entre elles demeurent dans un logement de deux chambres à coucher. Par ailleurs, signalons qu'entre 2005 et 2006, on a pu constater une réduction de la taille des logements de deux et trois chambres à coucher; la superficie moyenne d'un logement de deux chambres passe de 93 m<sup>2</sup> à 91 m<sup>2</sup> et celle d'un logement de trois chambres de 105 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup>. Les

promoteurs ont diminué les superficies habitables afin de conserver des prix abordables dans le contexte de l'explosion des coûts de construction de ces dernières années.

CARTE 1

**Secteurs de marché**

Source : Ville de Montréal



# L'émergence de projets d'inclusion : les éléments de leur mise en œuvre

L'un des succès de la Stratégie est sans contredit l'émergence de projets d'inclusion qui ont permis de créer de nouvelles communautés mixtes. Rappelons qu'à l'objectif de production globale s'ajoute une cible particulière portant sur des « projets d'inclusion ». Il s'agit d'un objectif particulier pour les grands sites (ceux dont le potentiel dépasse 200 unités), notamment sur les terrains municipaux, publics ou à caractère public et pour les projets qui requièrent une modification réglementaire importante. La Ville souhaite qu'une proportion d'au moins 30 % d'unités abordables y soit également prévue.

L'objectif de mixité dans un projet ou un quartier, tout comme à l'échelle de la Ville, fait appel à plusieurs composantes et renvoie à la notion d'équilibre quant à une offre diversifiée de typologies, de modes d'occupation et de prix. Selon les secteurs, l'équilibre peut signifier une part plus grande de logements sociaux ou communautaires, ou encore la prépondérance de logements abordables privés pour permettre notamment aux ménages qui désirent accéder à la propriété de trouver un produit répondant à leurs besoins. Par conséquent, chaque arrondissement est appelé à travailler avec les promoteurs pour déterminer les besoins résidentiels.

## 2.1 Une démarche rassembleuse

### 2.1.1 L'adhésion des citoyens et des élus

Le développement et l'approbation de nombreux projets majeurs à Montréal requièrent des modifications réglementaires. Par le fait même, ils sont assujettis à différentes formes de consultations publiques qui offrent notamment l'occasion aux citoyens de prendre connaissance des projets, de les commenter et, le cas échéant, de se prononcer sur leur réalisation. Les récentes consultations publiques sur le développement du projet Nordelec et du site Outremont ont d'ailleurs démontré que les citoyens souscrivaient aux objectifs de la Stratégie, ce qui constitue un atout solide pour leur concrétisation.

De plus, l'appui politique constitue un avantage de taille, voire une condition de succès dans la réalisation des projets d'inclusion. Les élus qui souscrivent aux objectifs de la Stratégie sont à même de les

défendre, de soutenir leurs professionnels dans les démarches de négociation et, enfin, d'approuver les modifications requises.

### 2.1.2 La participation des promoteurs

Les promoteurs privés et sociaux ont largement contribué au succès de la Stratégie. Dans le cadre des projets d'inclusion, l'apport des promoteurs privés se traduit à la fois par la réalisation de logements abordables et par leur soutien à la production de logements sociaux et communautaires. Dans ce dernier cas, leur participation peut prendre différentes formes, soit la réalisation de projets « clés en main » pour le compte des groupes communautaires, ou encore la cession de bâtiments et de terrains à prix inférieurs à ceux du marché.

L'engagement actif des groupes de ressources techniques (GRT) est vital pour la réalisation des projets sociaux et communautaires. Ce sont des partenaires privilégiés de la SHQ et de la Ville dans la mise en œuvre des pro-

Extrait du rapport de la Commission de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur le projet Nordelec : « ... Pour la Commission, l'adhésion des participants à la proposition dans son ensemble et au volet du logement social en particulier donne une bonne assise à la réalisation du projet. ... »



### **Le Groupe Prével**

*Jacques Vincent, coprésident du Groupe Prével*

*« Nous adhérons entièrement à l'objectif d'intégration sociale, mais il faut prendre en considération qu'avec un prix de vente de 250 \$ le  $pi^2$ , le marché montréalais n'offre pas les mêmes marges de manœuvre qu'à Toronto, avec 450 \$ le  $pi^2$  ou Vancouver, avec 800 \$ le  $pi^2$ .*

*Une réflexion est requise sur l'application de la Stratégie pour soutenir davantage les promoteurs qui y adhèrent, car ultimement, c'est l'acheteur qui absorbera en grande partie les coûts et les impacts de cette politique.*

*D'après mon expérience de réalisation de projets sociaux clés en main, il faut revoir les critères des programmes d'aide financière actuels pour que les montants alloués à Montréal puissent refléter le prix du terrain ainsi que le prix d'une construction de béton au centre-ville, qui ne sont pas ceux d'une construction de bois à Asbestos! »*

grammes AccèsLogis Québec et LAQ – volet social et communautaire. Ils agissent comme coordonnateurs entre les groupes communautaires (coop, OBNL), le promoteur privé ou la SHDM, les arrondissements et le SMVTP. À Montréal, quatre groupes

de ressources techniques sont reconnus à ce titre : Atelier habitation Montréal, Bâtir son quartier, Conseil en développement de l'habitation (groupe CDH) et Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL).

Soulignons également la contribution des professionnels, notamment les architectes et les urbanistes, qui travaillent en étroite collaboration avec les promoteurs privés et sociaux. Leur sens de l'innovation et leur créativité ont d'ailleurs été remarqués dans certains projets, comme Benny Farm, Lofts Impérial et, plus récemment, le site Outremont.

### **La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)**

La SHDM est un OBNL qui réalise, entre autres, des projets de développement immobilier résidentiel sur le territoire montréalais<sup>16</sup>. C'est un partenaire de la Ville dans la mise en œuvre de ses politiques et dans l'atteinte de ses objectifs et son action est complémentaire à celle des promoteurs privés et communautaires. De plus, la SHDM agit comme maître d'œuvre des projets de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

La SHDM a mené à terme de nombreux projets au cours des dernières années et plusieurs d'entre eux comportent une mixité de typologies et de modes d'occupation. C'est le cas notamment de la Biscuiterie Viau et plus récemment du Square Cartier, qui sont d'ailleurs également des projets d'inclusion. D'autres projets sont présentement à l'étude, notamment le vaste chantier sur le site Contrecoeur.



## Le Nordelec (arrondissement du Sud-Ouest)

Outre ses qualités architecturales et le dynamisme économique que le projet suscitera dans le secteur, il est important de souligner l'appui politique et le traitement accordé par l'arrondissement, le soutien du SMVTP et l'adhésion de la population locale à ce projet. Dans un accord de développement conclu avec la Ville de Montréal, et grâce à des offres d'achat formelles des groupes communautaires, le promoteur privé s'est engagé à décontaminer et à céder gratuitement deux terrains pour la construction de 15 % de logements sociaux.

Le projet jouit d'un emplacement privilégié à proximité du canal de Lachine et du centre-ville, à environ 10 minutes de marche de la station de métro Charlevoix. Le Nordelec, un immense bâtiment industriel sous-utilisé depuis la fin des activités de la Northern Electric, est actuellement



**1929**

Sur les îlots voisins, des logements sociaux et communautaires seront réalisés (îlot « C »), tandis que l'îlot « B » sera consacré à la réalisation de logements privés.



**2006**

**2008**



### Description sommaire

- Promoteur privé : le Groupe El-Ad (300 M\$)
- Promoteurs communautaires: le GRT Bâtir son quartier, la coop d'habitation le Chalutier et le conseil des aînés de Pointe-Saint-Charles.
- Concepteurs et architectes : le Groupe Cardinal Hardy et, pour le projet social, Boutros & Pratt architectes
- Nombre total d'unités : 1 185, dont 174 seront des logements sociaux et communautaires (15 %) et au moins 175 des condos abordables (15 %)
- Cases de stationnement : 1 500
- Superficie des usages commercial et de bureau : 64 961 m<sup>2</sup>
- Le projet comportera 4 phases sur une période de plus de 10 ans.

Grâce à son programme novateur Accès Condos, la contribution de la SHDM en matière de logements abordables est importante. Le programme consiste en un crédit d'achat non remboursable tant et aussi longtemps que l'acheteur demeure propriétaire-occupant. Lors de la revente ou de la mise en location de la propriété, le propriétaire rembourse la valeur du crédit d'achat à la SHDM de même qu'une part de la plus-value réalisée lors de la transaction. En plus du crédit d'achat d'Accès Condos, il est possible que le ménage soit admissible au programme municipal d'accession à la propriété.

### 2.1.3 Le rôle des arrondissements et du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP)

L'adoption de la Stratégie a donné naissance à de nouvelles façons d'analyser et de traiter les projets de développement résidentiel. Les principes d'inclusion sont désormais pris en compte dès la conception et l'évaluation des projets. En première ligne, les arrondissements jouent un rôle déterminant dans la négociation avec les promoteurs privés et communautaires et leur implication constitue un élément clé dans le succès de la mise en œuvre de la Stratégie. L'étude des projets d'inclusion tient compte également des orientations locales en matière d'urbanisme, de patrimoine, d'environnement, de développement économique, etc.



#### **Le GRT Bâtir son quartier**

*Comité de coordination*

*Pierre Doré, Christiane Laliberté, Édith Cyr, Jean-François Gilker et Christian Roberge*

*Pour Édith Cyr, directrice de l'organisme et présidente de l'Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ), la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée par la Ville de Montréal ouvre de nouvelles perspectives de développement pour le logement communautaire. « Nous en avons constaté, cette année, les effets positifs dans le travail avec les promoteurs et les arrondissements, tel que celui d'inscrire un objectif d'inclusion de logements communautaires dès le début d'un nouveau projet immobilier d'importance. »*

*Si, pour Montréal, la voie de la mixité sociale constitue un moyen de conserver un milieu de vie sain, « c'est aussi permettre à l'ensemble de la population de se loger à Montréal...c'est faire que tout le monde puisse habiter la ville, sans exclusion, sans brisures ni cassures. »*

Porteur des orientations générales de la Ville en habitation, le SMVTP travaille en concertation avec les arrondissements à la réalisation des projets d'in-

clusion et à leur conformité aux autres politiques et stratégies de la Ville au chapitre de l'aménagement du territoire. Au sein du SMVTP, la Direction



### **Le Groupe Cardinal Hardy**

*Associés de Groupe Cardinal Hardy : Michel Dufresne, Aurèle Cardinal, Michel Hardy, Roch Cayouette, Claude Jean, Josée Bérubé*

*« Les modes de vie et les situations familiales diversifiés et changeants posent de sérieux défis aux concepteurs d'habitations, qui doivent traduire ces réalités dans leurs projets résidentiels sous forme de logements abordables, d'aménagements intérieurs de qualité et flexibles ainsi que d'une nette préférence pour les quartiers centraux sécuritaires et conviviaux et pour la proximité des services et des équipements communautaires.*

*La reconversion de bâtiments industriels a apporté une intéressante solution de rechange au logement traditionnel par un bon rapport superficie-qualité-prix. Les projets Lofts Impérial, La Biscuiterie Viau, La Lowney et Le Nordelec ont grandement bénéficié de la Stratégie d'inclusion et des programmes de subvention en habitation de la Ville de Montréal. Ces outils s'avèrent essentiels pour favoriser l'accession à la propriété, soutenir la requalification de secteurs industriels en pleine mutation et offrir des incitatifs à des clientèles pionnières pour ces secteurs en repositionnement. »*

de projet – Développement du logement social et abordable agit notamment à titre de mandataire de la SHQ; son rôle de soutien aux projets l'amène

à fournir encadrement et conseils aux promoteurs communautaires et privés ainsi qu'aux arrondissements. De plus, elle gère – et dans certains cas éla-

bore – les programmes de subvention, et s'assure au besoin de la réhabilitation des terrains et de la mise en place des infrastructures. En ce qui concerne plus précisément l'inclusion, la Direction planifie la programmation budgétaire, s'assure que les objectifs locaux concordent dans l'ensemble avec ceux de la Ville et rejoignent les clientèles cibles, etc.

La réalisation de certains projets d'inclusion a fait ressortir la nécessité pour les arrondissements et le SMVTP d'accompagner les promoteurs privés et communautaires dans le développement de leurs projets afin de mieux saisir les besoins des clientèles desservies et les types de logements requis pour, ultimement, veiller à ce que les typologies et les modes d'occupation appropriés soient offerts. À cet effet, le SMVTP a réalisé des analyses socioéconomiques et d'autres portant sur les besoins résidentiels, entre autres pour les projets Nordelec, Outremont et Contrecoeur.

## **2.2 La mise à contribution des terrains municipaux**

Les programmes d'aide ne sont pas toujours suffisants pour assurer la réalisation des projets sociaux et communautaires. Pour compléter le financement de ces projets, l'Agglomération assume au besoin le coût des travaux d'infrastructure et contribue au finance-

## Lofts Impérial (arrondissement du Sud-Ouest)

Ce projet est exemplaire à bien des égards. Tout d'abord, la contribution du promoteur privé s'est révélée considérable. Grâce aux négociations entre l'arrondissement, les partenaires communautaires et le promoteur, une entente a été conclue entre le promoteur privé et les groupes communautaires confirmant :

- la vente à prix avantageux, à un OBNL, d'un bâtiment à être transformé en 18 logements;
- la construction et la vente à une coop d'habitation d'un bâtiment comprenant 60 logements, sur un terrain vacant faisant partie du projet, selon la formule « clés en main ».

À cela s'ajoute un pourcentage appréciable d'unités abordables. Le projet est également exemplaire quant à l'appui politique et au soutien de l'arrondissement où il a reçu un traitement particulier, et du SMVTP.

Le projet jouit d'un emplacement privilégié à proximité du marché Atwater, de la rue Notre-Dame et du centre-ville. L'usine, construite à partir de 1906, a subi de nombreuses transformations mais possède toujours une valeur exceptionnelle témoignant de

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| AC, J, L, P | Logements privés                    |
| E, M        | Logements sociaux et communautaires |
| H           | Bureaux                             |
| CS          | Centre sportif                      |

l'architecture rationaliste du début du XX<sup>e</sup> siècle. La mise en valeur de l'Imperial Tobacco favorise le développement durable par l'intégration d'attributs environnementaux tels des espaces de stationnement dédiés au partage auto et d'autres mesures propices à l'utilisation de moyens de transport alternatifs; les normes de stationnement ont même été adaptées pour les logements sociaux et communautaires. En 2006, l'Institut canadien des urbanistes a décerné son prix d'excellence en ré-urbanisation au Groupe Cardinal Hardy pour le projet Lofts Impérial.



**1906**



**2006**



**2008**

### Description sommaire

- Promoteur privé : le Groupe Alliance Prével (80 M\$)
- Promoteurs communautaires: le GRT Bâtir son quartier et la coop d'habitation Manoir Bourget.
- Concepteurs et architectes : le Groupe Cardinal Hardy et, pour le projet social, Jacques Coulloudon et Syd Godel
- Nombre total d'unités : 486, dont 78 (16 %) sociales et communautaires, et 408 condos, dont environ 30 % abordables. Le projet comportera huit phases sur une période de six ans.
- Superficie des usages commercial et de bureau : 3 554 m<sup>2</sup>
- Cases de stationnement : 304, dont 260 intérieures et 44 extérieures (existantes)
- Phase 1 (automne 2007) : 95 unités à des prix variant de 136 500 \$ à 265 000 \$ (avant taxes). La taille moyenne des unités de la phase 1 est d'environ 660 pi<sup>2</sup>.



ment d'études géotechniques et de caractérisation environnementale ainsi qu'à la mise en valeur des terrains (démolition et décontamination)<sup>17</sup>. De plus, à des fins de développement de logement social, la Ville vend ses propres terrains à des conditions avantageuses.

### **Poursuite des pratiques de cession des terrains municipaux**

En 2006, la politique de vente des terrains municipaux aux promoteurs sociaux a fait l'objet d'une évaluation dont les conclusions invitaient à poursuivre, malgré le contexte budgétaire difficile, les pratiques actuelles de cession, à savoir de vendre les terrains à 75 % ou à 50 % de leur valeur marchande, selon le type de projet.

Depuis 2002, 49 terrains municipaux ont été vendus ou le seront incessamment pour la réalisation d'un total de 2 003 logements sociaux et communautaires. En plus de leurs contributions financières aux programmes de création de logements sociaux et communautaires, l'Agglomération et la Ville de Montréal ont investi des sommes s'élevant à 27,6 M\$. Ce montant inclut le manque à gagner sur la vente des terrains municipaux (9,7 M\$), les coûts d'études géotechniques et de caractérisation environnementale de même que la mise en valeur des terrains (décontamination des sols et, lorsque requis, travaux d'infrastructure de rue)<sup>18</sup>.



### **L'arrondissement du Sud-Ouest**

*Julie Nadon, Normand Proulx, Sylvain Villeneuve, Nancy Shoiry*

*« Nous intégrons systématiquement la Stratégie d'inclusion à notre base de discussion et même de négociation avec les promoteurs pour les projets d'envergure. Ces échanges permettent de les sensibiliser à une meilleure intégration, à une plus grande diversité de produits résidentiels dans un quartier et à l'adhésion du milieu tant recherchée. De plus, la planification des projets Lofts Impérial et Le Nordelec n'a pas été effectuée uniquement sous l'angle technique de la transformation de bâtiments industriels à des fins d'habitation, mais également en vue de la qualité de leur insertion dans le quartier environnant et de leurs retombées éventuelles.*

*Pour le projet Lofts Impérial, les objectifs de la Stratégie ont permis de s'appuyer sur un consensus montréalais, issu des consultations sur cette stratégie, permettant de concilier les craintes des citoyens à l'égard du logement social avec les revendications des groupes d'intérêt. Pour le projet Le Nordelec, la Stratégie a permis à certains groupes de voir se réaliser des projets de logements communautaires longtemps espérés et de répondre ainsi à des besoins criants de logements adéquats à des prix modiques. »*

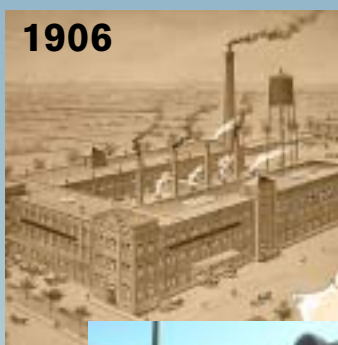
17 Signalons que la Ville de Montréal contribue à 80 % des dépenses de l'Agglomération.

18 Les montants liés aux infrastructures sur rue s'ajoutent aux seulement celles réalisées sur les terrains municipaux.

## La Biscuiterie Viau (arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)

Ce projet unique est un exemple phare de la collaboration entre la Ville, la SHDM et les partenaires associatifs. Il comporte une mixité de typologies et de modes d'occupation, et la majorité des unités vendues en copropriété dans la phase I sont abordables. Cette abordabilité a été facilitée par le programme Accès Condos de la SHDM et par le programme Accession à la propriété de la Ville de Montréal.

**1906**



la biscuiterie (A) et 78 logements communautaires (B) a insufflé un dynamisme au secteur; dans une seconde phase s'y sont ajoutés 70 lofts en copropriété (C) et un projet du promoteur Samcon comportant 56 copropriétés (D).



Témoin remarquable d'une époque industrielle significative, le bâtiment principal est devenu le moteur de la revitalisation de ce secteur et l'axe autour duquel s'articule cette revitalisation. Le projet initial de 182 unités dans l'ancien immeuble de

**2005**



**2008**

**A**



### Description sommaire

- Promoteurs : Société en commandite Viau-Ontario et la SHDM (plus de 30 M\$)
- Concepteurs et architectes : le Groupe Cardinal Hardy; pour le projet social : Atelier Chaloub Beaulieu
- Promoteurs communautaires : le GRT Bâtir son quartier et Les Habitations Loge-Accès inc.
- Nombre total d'unités : 260, dont 78 communautaires et plus de 50 % des condos abordables
- Prix moyen de vente des 182 unités de la phase 1 : 174 000 \$ (184 \$ le pied carré).

**B**

*Logements communautaires, rue Viau*





## Le site des ateliers Rosemont (arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie)

Le site des ateliers municipaux Rosemont est l'un des premiers terrains municipaux pour lequel un plan d'inclusion a été élaboré, conformément à la Stratégie d'inclusion de logements abordables. La planification du projet a fait l'objet d'une importante démarche réunissant l'arrondissement, le SMVTP et des représentants de différents groupes du quartier.

Le concept d'aménagement qui résulte de cette démarche permettra la réalisation d'un centre civique dans et autour de l'édifice du 700, boulevard Rosemont (A), la reconfiguration de l'intersection de l'avenue De Châteaubriand, du boulevard Rosemont et de la rue Saint-Hubert, la création de deux parcs sur le site, dont un à l'emplacement de l'actuelle bretelle de voirie, et enfin, la construction de 500 à 600 logements dont 270 unités sociales et communautaires. Au moins 15 % des logements privés devront comporter un minimum de deux chambres à coucher satisfaisant les ménages avec enfants(s) et seront offerts à des prix abordables. Ces logements devront également atteindre des objectifs en regard du

développement durable et de l'accessibilité universelle. En tenant compte autant des unités communautaires que des unités abordables privées, plus de 50 % des logements qui seront construits sur l'ensemble du site seront abordables.



La mise en valeur du site et l'encadrement réglementaire nécessaire à la réalisation ont été soumis à une consultation publique à l'automne 2006, sous les auspices de l'OCPM, et le projet a été adopté par le conseil

municipal en mai dernier. Mentionnons que les contributions de l'Agglomération et de la Ville rattachées à la préparation du terrain (études diverses, démolition, décontamination) de même qu'aux travaux d'infrastructure de rue sur le site attribuables aux logements sociaux s'élèvent à 6,9 M\$.

### Description sommaire

- Le promoteur privé et les concepteurs seront retenus d'ici la fin de l'année dans le cadre d'un appel d'offres.
- Promoteurs communautaires (îlot central): le GRT Bâtir son quartier, la coop le Côteau Vert, l'OBNL Un toit pour tous.
- Nombre total d'unités : 500 à 600 unités sur l'ensemble du site, dont :
  - environ 180 logements sociaux et communautaires pour familles et personnes seules dans la partie centrale du site;
  - environ 90 logements sociaux pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et des espaces commerciaux dans une phase ultérieure, aux abords du métro;
  - 250 à 350 logements privés dans la partie Est du site, le long de la rue Saint-Hubert.
- Phase 1 : Les premières mises en chantier devraient débuter en 2008.

Dans l'Opération 15 000 logements, des sommes de 4 M\$ à 5 M\$ par année ont été prévues à ces fins pour la période de 2006 à 2009. À court et moyen terme, on prévoit qu'une quinzaine d'autres terrains municipaux pourront être vendus pour la construction de quelque 600 logements sociaux et communautaires.

### **L'inventaire des terrains municipaux au service de l'inclusion**

La mise en valeur du site des ateliers Rosemont est une illustration probante de la mise à contribution des terrains municipaux pour atteindre les objectifs de la Stratégie d'inclusion et ainsi favoriser l'émergence de communautés mixtes. La Ville a amorcé le bilan quantitatif et qualitatif des terrains municipaux en dressant un inventaire exhaustif de l'ensemble de son parc immobilier, tel que prévu dans la Stratégie. Au printemps 2007, l'inventaire quantitatif était terminé pour 16 des 19 arrondissements. La Ville a également entamé la qualification de ses terrains pour déterminer lesquels possèdent un potentiel à des fins résidentielles et où des projets d'inclusion pourront être développés. Comme mentionné au paragraphe précédent, une quinzaine de terrains sont déjà réservés pour la réalisation de logements sociaux et communautaires.

## **2.3 La participation des grands propriétaires fonciers publics ou à caractère public**

La participation de grands propriétaires fonciers à la réalisation de projets d'inclusion s'est manifestée dans quelques projets d'envergure. Déjà, la mise en valeur de l'ensemble Benny Farm avait ouvert la voie au développement de projets mixtes, et ce, avant même l'adoption de la Stratégie d'inclusion. Par la suite, des négociations ont permis, *a posteriori*, d'inclure des logements sociaux et communautaires dans le vaste chantier de près de 1 000 unités qu'est le projet Louis-H. La Fontaine. Et récemment, l'Université de Montréal a présenté un important projet pour le développement du site Outremont, projet qui devrait comprendre environ 800 logements, dont 30 % d'unités abordables, et environ 1 000 places en résidences étudiantes. Le Groupe Cardinal Hardy a également remporté, dans la catégorie design urbain, le prix d'excellence en urbanisme 2007 de l'Institut canadien des urbanistes pour la réalisation du plan d'ensemble du site Outremont.

Par ailleurs, la Ville entend poursuivre ses actions de sensibilisation auprès des grands propriétaires fonciers afin de les inciter à inclure, dans la vente de leurs propriétés excédentaires, des dispositions relatives à la cession d'im-

meubles (terrains ou bâtiments) pour la création de logements abordables.

Récemment, les négociations entre la Commission scolaire de Montréal (CSDM), la Ville, les GRT et les partenaires communautaires concernés ont permis de mettre au point les modalités d'un acte type de cession, par emphytéose, des droits permettant la construction de logements sociaux et communautaires sur des propriétés excédentaires de la CSDM. Sachant que d'une part, les commissions scolaires sur le territoire montréalais font face aux défis qu'entraîne la diminution du nombre des élèves et que d'autre part, elles doivent souvent rationaliser leurs espaces en mettant notamment en valeur leurs terrains excédentaires, la Ville poursuivra sa collaboration avec l'ensemble des commissions scolaires.

Enfin, le centre de tri postal de Postes Canada situé dans le Sud-Ouest a récemment été vendu. L'acquéreur, la Société immobilière du Canada (SIC), a le défi de mettre en valeur ce très grand site qui offre une multitude de possibilités, notamment de création de logements abordables.

## **2.4 La planification et les pratiques réglementaires au service de l'inclusion**

L'adhésion à la Stratégie d'inclusion est de nature volontaire, mais sa mise en œuvre fait tout de même appel à un

amalgame d'outils réglementaires. Même si le processus d'approbation de projets déborde du cadre de la Stratégie d'inclusion, il est important de préciser que la réalisation des projets d'inclusion repose largement sur des outils de planification et d'approbation réglementaires.

Hormis l'aide financière, le principal levier que la Ville possède en matière de négociation repose sur les projets qui requièrent une modification réglementaire. De façon générale, les projets d'envergure qui lui sont soumis s'avèrent rarement conformes en tous points à la réglementation en vigueur. Cette non-conformité offre un espace de négociation qui est balisé par des outils juridiques du type modification au Plan d'urbanisme ou au Règlement de zonage, ou approbation d'un projet en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal<sup>19</sup> ou en vertu des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)<sup>20</sup>. À ces outils peuvent s'ajouter une panoplie d'ententes contractuelles qui viennent consigner les paramètres de réalisation, de mise en place d'infrastructures, de cession de terrains et d'engagements du même ordre.

Pour l'avenir, la planification détaillée de plusieurs autres secteurs est fort prometteuse en ce qui a trait à l'inclusion et à la création de communautés

mixtes. En effet, comme le développement résidentiel des prochaines décennies devrait se produire en grande partie dans des secteurs dits « à transformer », l'occasion sera propice d'y intégrer des projets d'inclusion et ainsi de créer de nouvelles communautés mixtes. Pour n'en nommer que quelques-uns, mentionnons les abords des stations de métro Namur et De la Savane dans Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, le centre de tri postal et le secteur Griffintown dans le Sud-Ouest et enfin, le secteur de Pierrefonds-Ouest.

Au-delà du nombre d'unités produites, l'adoption de la Stratégie a donc permis l'émergence de projets exemplaires dont certains émanent d'initiatives publiques alors que d'autres ont été entrepris par le secteur privé. La carte et le tableau qui suivent permettent de saisir la diversité de ces projets phares sur lesquels la Ville entend miser afin de poursuivre son action en matière d'inclusion et de mixité. Si certains sont en cours de réalisation, d'autres sont encore à l'étude.

CARTE 2

Projets d'inclusion depuis l'adoption de la Stratégie

Lac des  
deux Montagnes

L'Île-Bizard-  
Sainte-Geneviève

Pierrefonds-Roxboro

SECTEUR SAINT-LOUIS

SITE OUTREMONT

Saint-Laurent

Lac  
Saint-Louis

SITE CÔTE-SAINT-PAUL



SECTEUR MAGUIRE



ATELIERS ROSEMONT



Rivière-des-Prairies-  
Pointe-aux-Trembles

Montréal-  
Nord

Anjou

Saint-Léonard

Ahuntsic-Cartierville

Villeray-  
Saint-Michel-  
Parc-  
Extension

Rosemont-  
La Petite-Patrie

Mercier-  
Hochelaga-  
Maisonnette

SITE CONTRECOEUR



BISCUITERIE VIAU



Outremont

Le Plateau-  
Mont-Royal

Côte-des-Neiges-  
Notre-Dame-  
de-Grâce

Ville-Marie

Le Sud-Ouest

Verdun

SQUARE CARTIER



SITE DU CENTRE RAYMOND-PRÉFONTAINE



LOFTS IMPÉRIAL



NORDELEC





TABLEAU 2

**Projets d'inclusion depuis l'adoption de la Stratégie<sup>21</sup>**

| Projet                                                      | Lofts Impérial                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nordelec                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Biscuiterie Viau                                                                                                                                                         | Ateliers Rosemont                                                                                                                                                                                                  | Site Outremont                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Principaux promoteurs et partenaires                        | Promoteurs :<br>Groupe Alliance Prével, Bâtir son quartier et coop d'habitation Manoir Bourget<br><br>Arrondissement :<br>Sud-Ouest                                                                                                                                                                    | Promoteurs :<br>Groupe El-Ad et Bâtir son quartier, coop d'habitation le Chalutier et l'OBNL le conseil des Aînés de Pointe-Saint-Charles.<br><br>Arrondissement :<br>Sud-Ouest                                                                                                                                            | Promoteurs :<br>SHDM, Société en commandite Viau-Ontario, Bâtir son quartier et Les Habitations Loge-Accès inc.<br><br>Arrondissement :<br>Mercier-Hochelaga-Maisonneuve | Promoteurs :<br>Le promoteur privé sera retenu par appel d'offres.<br>Promoteur social :<br>Bâtir son quartier, coop le Côteau Vert, l'OBNL Un toit pour tous<br><br>Arrondissement :<br>Rosemont-La Petite-Patrie | Propriétaire :<br>Université de Montréal<br>Promoteurs :<br>à venir<br><br>Arrondissement :<br>Outremont                   |
| Principaux outils réglementaires et mécanismes contractuels | PPCMOI<br>Entente conclue entre le promoteur privé et les groupes communautaires pour :<br>- la vente à prix avantageux à un OBNL d'un bâtiment à être transformé en 18 logements;<br>- la construction, selon la formule « clés en main », et la vente à une coop d'un bâtiment comprenant 60 unités. | Article 89.3 de la Charte<br>Modification du Plan d'urbanisme<br>Entente conclue entre la Ville et le promoteur privé engageant ce dernier à décontaminer et à céder gratuitement deux terrains pour la construction de logements sociaux et communautaires, et à construire un minimum de 175 logements privés abordables | Article 89.4 de la Charte<br>Modification du Plan d'urbanisme<br>Modification du Règlement de zonage                                                                     | Article 89.3 de la Charte<br>Modification du Plan d'urbanisme<br>Modification du Règlement de zonage                                                                                                               | Article 89.1 de la Charte<br>Modification du Plan d'urbanisme (en projet)<br>PPCMOI (en projet)<br>Aucune entente formelle |
| Nombre total d'unités prévu                                 | 486 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1 185 logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 260 logements (+ 126 condos d'autres promoteurs)                                                                                                                         | 500 à 600 nouveaux logements                                                                                                                                                                                       | 800 logements et 1 000 places en résidences étudiantes                                                                     |
| Nombre de logements abordables (toutes catégories)          | 78 logements sociaux et communautaires (16 %) et 144 condos abordables (30 %)                                                                                                                                                                                                                          | 174 logements sociaux et communautaires (15 %) et au moins 175 condos abordables (15 %)                                                                                                                                                                                                                                    | 78 logements sociaux et communautaires (30 %) et 182 logements Accès Condos, dont 150 sont abordables (58 %)                                                             | 270 logements sociaux et communautaires (45 % à 54 %) et 40 à 50 condos abordables                                                                                                                                 | Objectifs : intégrer 15 % de logements sociaux et communautaires (120) et 15 % de logements privés abordables (120)        |
| Avancement (août 2007)                                      | Approuvé – en construction                                                                                                                                                                                                                                                                             | Approuvé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Approuvé – en construction                                                                                                                                               | Approuvé – Infrastructures à l'automne 2007 et mise en chantier au printemps 2008                                                                                                                                  | À l'étude – Une consultation publique a été effectuée par l'OCPM                                                           |



| Site Contrecoeur                                                                                                                                                  | Site du Centre Raymond-Préfontaine                                                                                                                          | Site Côte-Saint-Paul                                                                                                | Secteur Maguire                                                                                                                                                                                                      | Secteur Saint-Louis                                                                                                | Square Cartier                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Promoteurs : SHDM, Construction Frank Catania & ass. inc. et Bâtir son quartier                                                                                   | Promoteurs : SHDM, un autre promoteur privé à déterminer, Bâtir son quartier et Loggia                                                                      | Promoteurs : SHDM et 91584623 Québec inc. et OMHM                                                                   | Promoteurs : Habitations Laurendeau, Atelier habitation Montréal et OMHM                                                                                                                                             | Promoteurs : Construction Marton (condos) et SOLIM (locatifs) et OMHM                                              | Promoteurs : SHDM, Les Constructions Beau-Design, Atelier habitation Montréal et Inter-Loge Centre-Sud                                                            |
| Arrondissement : Mercier-Hochelaga-Maisonneuve                                                                                                                    | Arrondissement : Rosemont-La Petite-Patrie                                                                                                                  | Arrondissement : Sud-Ouest                                                                                          | Arrondissement : Le Plateau-Mont-Royal                                                                                                                                                                               | Arrondissement : Saint-Laurent                                                                                     | Arrondissement : Ville-Marie                                                                                                                                      |
| Article 89.3 de la Charte Modification du Plan d'urbanisme Modification du Règlement de zonage                                                                    | Privé : Procédure à définir Social : Article 89.4 de la Charte Modification du Plan d'urbanisme Modification du Règlement de zonage                         | Social : Article 89.4 de la Charte Modification du Plan d'urbanisme Modification du Règlement de zonage             | Privé : PPCMOI Social : Article 89.4 de la Charte Modification du Plan d'urbanisme Entente entre le constructeur Merlin Immobilier et l'OMHM pour la construction du projet social selon la formule « clés en main » | Entente entre Construction Marton et l'OMHM pour la réalisation du projet social selon la formule « clés en main » | Projet de plein droit Entente entre Les Constructions Beau-Design et Inter-Loge Centre-Sud pour la réalisation du projet social selon la formule « clés en main » |
| 1 836 logements                                                                                                                                                   | 250 à 300 logements                                                                                                                                         | 486 logements                                                                                                       | 361 logements                                                                                                                                                                                                        | 436 logements                                                                                                      | 395 logements                                                                                                                                                     |
| Objectifs : environ 20 % d'unités sociales et communautaires (400 logements) et environ 40 % de logements Accès Condos, dont une partie importante sera abordable | 122 logements sociaux et communautaires (41 % à 49 %). Devraient s'ajouter entre 130 et 180 logements dont une partie par Accès Condos ou à prix abordable. | 138 logements sociaux et communautaires (28 %) et 162 logements Accès Condos (33 %), dont une partie sera abordable | 181 logements sociaux et communautaires (50 %)                                                                                                                                                                       | 83 logements sociaux et communautaires (19 %), et 231 logements privés locatifs abordables (53 %)                  | 53 logements sociaux et communautaires (13 %) et 342 logements Accès Condos (87 %), dont une partie importante sera abordable                                     |
| À l'étude – Une consultation publique a été effectuée par l'OCPM                                                                                                  | Logements sociaux et communautaires construits Logements privés à venir                                                                                     | Projets en construction                                                                                             | Projet social approuvé Projets privés en planification                                                                                                                                                               | Projet social et communautaire terminé Projets privés en construction                                              | Projet en construction                                                                                                                                            |

# Les axes de suivi, de recherche et de communication

## 3.1 Le monitoring de la Stratégie

Partie intégrante de la Stratégie, le monitoring permet de mesurer de façon objective les progrès obtenus en matière de logements à prix abordable et de projets d'inclusion et, au besoin, de procéder à des rajustements, notamment en adaptant certaines interventions ou certains programmes au marché.

### Développement d'un indicateur permettant de mesurer la production abordable

La Stratégie d'inclusion a donné lieu à l'élaboration d'un indicateur pour quantifier la production abordable d'initiative privée. Malgré leurs limites, les données des transactions immobilières sur les produits neufs se sont révélées les plus fonctionnelles pour concevoir un indicateur fiable et permanent, qui sera désormais intégré au *Bilan de la mise en œuvre du Plan d'urbanisme* au chapitre de l'habitation<sup>22</sup>.

### Au-delà du quantitatif

Complémentaire aux mesures quantitatives, la qualification de l'offre abordable est également nécessaire pour évaluer correctement cette production. Le mode d'occupation et l'aire habitable des logements achetés constituent les seules données disponibles à grande échelle permettant de qualifier la production abordable privée et les clientèles qu'elle rejoint (lien entre la superficie et le nombre de personnes dans le ménage). Le profil des acheteurs ayant bénéficié d'une aide à l'accession à la propriété aide à parfaire l'analyse; la recherche et l'organisation d'informations, entre

autres par une mise à jour continue de fiches descriptives des projets d'inclusion, deviennent des éléments tout aussi importants que le prix pour qualifier la production abordable et donc bien évaluer l'impact de la Stratégie.

### Le suivi des pratiques réglementaires et des processus d'approbation

L'utilisation d'outils réglementaires dans un cadre d'inclusion est nouvelle à Montréal et la documentation des premières expériences du genre constitue l'amorce du suivi qui permettra éventuellement de mieux cibler les avenues favorables à l'émergence de projets d'inclusion. À titre d'exemple, l'arrondissement du Sud-Ouest a entamé un exercice de rétroaction relativement au processus qui a mené à la réalisation du projet Lofts Impérial afin d'en dégager les points forts et les faiblesses et, le cas échéant, d'esquisser différents modes de fonctionnement pour les projets à venir.

## 3.2 Les activités de recherche

Traduisant les préoccupations de l'administration municipale à l'égard du maintien des jeunes familles en ville, les activités de recherche et de développement appuyant la mise en œuvre de la Stratégie ont, depuis l'adoption de cette dernière, fortement été orientées vers le logement abordable pour familles. Par ailleurs, des études sur l'accessibilité universelle et un cadre d'intervention pour les maisons de chambres, entre autres sujets d'étude déterminés lors de la consultation publique de 2005 à propos de la Stratégie, ont été réalisés.

### Logements pour familles

La Ville a entamé une démarche de réflexion quant à la problématique du logement pour familles, en examinant notamment les produits et concepts résidentiels urbains conçus pour des ménages avec enfant(s). Le SMVTP a fait exécuter en 2006 une étude sur des typologies résidentielles familiales comportant une certaine densité (*Habitations urbaines pour ménages avec enfants : exploration sur les typologies et les critères architecturaux*, Groupe Cardinal Hardy). De plus, en concertation avec le programme de design urbain de l'École d'urbanisme et de l'École d'architecture de l'Université McGill, le SMVTP a participé à un atelier sur le logement et la famille; par suite de cet atelier, un guide de design pour les habitations pour familles est en cours d'élaboration.

### L'accessibilité universelle et le logement abordable

La consultation publique sur la Stratégie a donné lieu à une interprétation élargie de l'inclusion où les questions relatives à l'accessibilité universelle ont été abordées. Relativement à cette préoccupation, deux études se rapportant spécifiquement à la production de logements sociaux ont été réalisées :

- *Optimiser l'intégration des normes d'accessibilité universelle dans le cadre de Solidarité 5 000 logements et ses suites (2005);*
- *Appariement entre l'offre et la demande en matière de logement adapté sans but lucratif (2006).*

Dans une optique plus large, le SMVTP a entamé une réflexion qui a pris la forme d'un document sur l'application de

normes d'accessibilité dans la construction d'immeubles résidentiels sociaux, communautaires et privés. Ce document d'orientation fait état des principaux enjeux relatifs à l'adoption de mesures favorisant la production de logements accessibles. Ces enjeux touchent notamment les coûts, l'insertion architecturale et l'impact de l'élimination des logements en demi-sous-sol sur la viabilité financière des projets.

### **Un cadre d'intervention sur les maisons de chambres**

Reconnaissant le rôle particulier des maisons de chambres dans l'offre de logements abordables et compte tenu des engagements de lutte contre la pauvreté de l'administration municipale, la Ville de Montréal, avec la participation des organismes communautaires concernés, a élaboré en 2006 un cadre d'intervention sur les maisons de chambres. Principalement tourné vers des mesures relatives à l'habitat, ce cadre d'intervention vient préciser les objectifs de l'Opération 15 000 logements en la matière, à savoir d'engager d'ici 2009 :

- le développement de près de 700 unités pour personnes seules (chambres-studios ou studios, volets I et III du programme AccèsLogis Québec, par construction ou achat-rénovation);
- la rénovation d'environ 300 chambres sur l'ensemble du parc de maisons de chambres (du secteur privé ou des OBNL).

### **3.3 Les opérations de sensibilisation et de représentation**

Puisque la Stratégie repose sur une approche volontaire, les opérations de sensibilisation et de représentation sont

#### **Ateliers et trousse d'outils à la disposition des arrondissements**

Dans une structure décentralisée comme celle de Montréal, la mise en œuvre de la Stratégie passe par des actions visant à susciter l'adhésion des arrondissements, soutenir les professionnels de l'aménagement en leur fournissant les outils appropriés et enfin, assurer une certaine cohérence. À ces défis s'ajoutent ceux des pratiques et des visions de la planification, de la réglementation et de la gestion du territoire diversifiées d'un arrondissement à l'autre. La création des ateliers a permis aux professionnels d'échanger et d'acquérir de nouvelles connaissances à l'aide principalement d'une trousse d'outils élaborée spécifiquement pour eux.

Aux ateliers tenus en arrondissement se sont ajoutées une session pour les services municipaux et une autre plus ciblée pour les GRT avec lesquels la Ville collabore ainsi que pour l'OMHM et la SHDM. Chaque atelier comportait une période d'échanges, permettant notamment de suggérer des ajouts qui viendront enrichir le contenu de la trousse et mettre en lumière les défis et pratiques exemplaires dans les arrondissements. La réponse des participants aux ateliers a été très positive.

très importantes. Servant à la fois à informer et à convaincre, elles visent différentes clientèles et tablent sur une série d'actions.

Depuis l'adoption de la Stratégie, les opérations de communication se sont poursuivies sous l'angle de la sensibilisation des acteurs interpellés par le développement résidentiel à Montréal. Chaque rencontre de la Ville avec les promoteurs et les grands propriétaires fonciers est également l'occasion de promouvoir la Stratégie d'inclusion. Une concertation soutenue avec les groupes communautaires a en outre été maintenue. Pour ce qui est des arrondissements montréalais et des villes reconstituées, cela s'est traduit concrètement par la mise en place d'ateliers et la création d'une trousse d'outils à leur intention.

Par ailleurs, avec ses partenaires communautaires, la Ville de Montréal a fait des représentations vigoureuses et systématiques auprès du gouvernement du Québec pour s'assurer du maintien de la participation gouvernementale aux programmes nécessaires à la réalisation de logements abordables. À sa séance du 19 mars 2007, le conseil municipal de la Ville de Montréal a expressément adressé des demandes au gouvernement du Québec relativement aux programmes AccèsLogis Québec, Rénovation Québec et Revi-Sols<sup>23</sup> ainsi qu'au financement du soutien communautaire en logement social<sup>24</sup>. Le conseil d'agglomération a adopté intégralement la même résolution le 22 mars 2007. La Commission sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération a aussi énoncé, en mai 2007, des recommandations sur le volet social du plan d'affaires 2006-2009 de l'Opération 15 000 logements qui allaient dans le même sens.

23 Lancé par le gouvernement du Québec en collaboration avec la Ville de Montréal le 2 juillet 1998 et ayant pour but de favoriser la revitalisation du tissu urbain de la métropole, ce programme d'aide financière a servi de catalyseur dans le redéveloppement des terrains contaminés. L'aide financière consentie pour les travaux de réhabilitation dans le cadre de projets d'investissement divers a pris fin en juin 2006, après avoir connu un énorme succès auprès des promoteurs.

# Les défis à relever

La mise en œuvre de la Stratégie n'a pas seulement permis d'obtenir d'excellents résultats en production de logements abordables; elle a aussi fait ressortir certains enjeux quant à la planification de ces logements, à leur inclusion dans les sites majeurs, à la production de logements abordables pour familles, à l'émergence de projets d'inclusion sur l'ensemble du territoire et enfin, aux moyens financiers et aux conditions requises pour atteindre les objectifs recherchés par la Stratégie.

## 4

### 4.1 Planifier l'inclusion en tenant compte des autres besoins du milieu

Le succès de la Stratégie, en particulier à l'égard des projets d'inclusion, soulève la question de la capacité de réaliser tous les logements sociaux et communautaires planifiés dans les projets qui émergent. Le défi consiste, dans un espace budgétaire souvent limité, à tenir compte des demandes provenant du milieu (projets ponctuels) et des besoins exprimés dans plusieurs quartiers, en dehors des projets d'inclusion par exemple dans le cadre de plans de revitalisation urbaine intégrée (RUI) pour certains quartiers. À cela s'ajoute la nécessité de programmer, sur l'ensemble du territoire, des interventions spécifiques en fonction de clientèles préalablement ciblées et désignées comme prioritaires; les clientèles cibles de l'Opération 15 000 logements en témoignent.

Ce défi s'avère plus complexe qu'il n'y paraît puisqu'il exige une très bonne concertation entre les divers partenaires afin d'établir des principes d'attribution des unités subventionnées. À court terme, il faudra effectuer des arbitrages parmi les projets. À plus long terme, la confirmation de budgets récurrents liés aux programmes est requise pour assurer une meilleure planification des futurs projets d'inclusion.

### 4.2 Planifier l'inclusion sur des sites majeurs

La mise en œuvre de la Stratégie a mis en relief la problématique de l'inclusion dans les sites majeurs, dont la réalisation s'échelonne sur plusieurs années et qui, parfois, fait intervenir plusieurs propriétaires et promoteurs. L'un des moyens explorés mise sur un accord de développement qui clarifie à long terme l'engagement des promoteurs, par la cession d'une portion du terrain à un OBNL en vue de la construction éventuelle de logements. Mais que faire si la cession d'un terrain met en péril la réalisation dudit projet? Est-ce que le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un autre terrain par le promoteur constituerait une solution acceptable, à la fois pour le milieu et pour le promoteur?

La planification d'un projet d'inclusion, dans ce contexte, se révèle complexe. Elle oblige à mettre au point un certain

nombre de mécanismes destinés à s'assurer que la proportion visée de logements abordables soit véritablement réalisée, à terme, qu'il s'agisse de logements sociaux et communautaires ou d'initiative privée. Ces mécanismes porteraient principalement sur l'obtention et la rétention de terrains. Dans le cas des logements sociaux et communautaires, la difficulté consiste à planifier leur inclusion alors que les fonds gouvernementaux ne sont pas toujours immédiatement disponibles. La négociation avec les promoteurs prend alors toute son importance.

À ce chapitre, le GRT Bâtir son quartier a avancé une piste novatrice qui s'est traduite par une entente avec le Fonds de solidarité FTQ aux fins de créer le Fonds d'acquisition de Montréal. Cette nouvelle société en commandite aura pour mission d'accorder un financement temporaire à des coopératives d'habitation ou des OBNL pour leur permettre d'acquérir un immeuble dans le but d'y réaliser un projet de logements communautaires. Ce Fonds aidera ainsi Bâtir son quartier et les organismes porteurs de projets à être plus compétitifs sur le marché des acquisitions; il sera doté d'un capital de 5 M\$ et son gestionnaire sera le GRT.



### 4.3 Améliorer l'offre de logements abordables pour familles

Du côté social et communautaire, le logement pour familles constitue une cible privilégiée; 35 % des unités de Solidarité 5 000 logements étaient destinées aux familles (près de 58 % d'entre elles offrent 3 chambres à coucher ou plus), et 35 % de la programmation sociale de l'Opération 15 000 logements visent cette clientèle. Toutefois, la grande majorité des logements abordables d'initiative privée sont de petite taille. Ces logements répondent par nature à certains segments du marché, mais ils n'offrent guère de solutions abordables aux ménages familiaux ayant besoin de plus d'espace.

Pour les projets dont les terrains appartiennent à la Ville, comme le site des ateliers Rosemont, il est plus facile de négocier des produits pour familles auprès des promoteurs. Autrement, on doit penser à des mesures précises pour intéresser les promoteurs privés à produire des logements abordables pour familles, particulièrement celles de plus d'un enfant, notamment :

- à des formules d'aide adéquate, par exemple subventionner une troisième chambre ou une superficie minimale de plancher;
- aux possibilités offertes par la réglementation (nombre de chambres et superficie).

De plus, pour aider à concilier densité et famille, la Ville doit miser sur des projets-pilotes et des concours auprès d'architectes et de promoteurs afin de trouver des moyens innovateurs de développer des typologies attrayantes et viables pour familles en milieu urbain. Du côté social, si le nombre d'unités réalisées s'avère suffisant, les normes rattachées aux coûts maximums reconnus dans les programmes en vigueur limitent souvent les produits à des structures de faible densité avec stationnement extérieur. Une plus grande latitude en matière de coûts permettrait d'offrir des solutions diversifiées et ingénieuses.

Et dans certains projets d'inclusion, outre la cible déjà fixée pour la production privée, devrait-on, lorsque le milieu s'y prête, établir une cible spécifique quant aux logements pour familles? Ce questionnement devrait non seulement nourrir les idées pour la production abordable dans son ensemble mais aussi favoriser l'atteinte des objectifs de la politique familiale montréalaise, dont l'habitation constitue l'un des axes d'intervention.

### 4.4 Faciliter l'émergence de communautés mixtes sur l'ensemble du territoire montréalais

La production sociale et communautaire des dernières années se répartit entre une vingtaine d'arrondissements et de villes reconstituées. Par contre, même si on observe des progrès quant à la répartition territoriale du logement privé abordable depuis l'adoption de la Stratégie, il existe encore des quartiers montréalais où on ne trouve que très peu d'unités abordables nouvellement construites. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette situation; cependant, pour assurer la création de logements qui répondent aux besoins des gens – jeunes familles, travailleurs, population locale vieillissante – qui souhaitent demeurer dans leur quartier, l'objectif de mixité devrait se faire sentir dans tous les secteurs de la Ville. À cet égard, la sensibilisation des promoteurs par les arrondissements revêt une importance capitale.

Souvent, la production abordable est déficitaire dans certains secteurs périphériques où les besoins sont moins exprimés ainsi que dans le Centre où on retrouve des projets denses avec une grande emprise au sol. En fonction du milieu d'implantation des projets d'inclusion, le rajustement des cibles à l'intérieur de l'objectif de 30 % constitue une avenue à considérer pour répondre plus

adéquatement aux particularités des quartiers et stimuler la production abordable sur l'ensemble du territoire. Pour un projet donné, la proportion de logements sociaux et communautaires et des unités abordables privées à l'intérieur du 30 % pourrait varier.

#### **4.5 Obtenir du gouvernement du Québec des engagements financiers adéquats et récurrents et la reconnaissance des spécificités montréalaises**

Les résultats obtenus en ce qui a trait à la production de logements abordables sur l'île de Montréal sont en grande partie attribuables à l'existence de programmes visant à la fois la création de logements sociaux, communautaires et abordables privés. Afin de remplir ses engagements et de mieux planifier ses interventions, la Ville de Montréal a fait, à maintes reprises, des représentations auprès du gouvernement du Québec pour s'assurer, entre autres, de la reconduction à long terme des programmes AccèsLogis Québec et Rénovation Québec et de l'adaptation des critères de ces programmes aux spécificités montréalaises relativement aux prix, à la densité ainsi qu'à la mise en valeur et à la protection du patrimoine.

Veillant à la qualité et à la viabilité des projets de logements sociaux et communautaires, la Ville de Montréal et l'Agglomération demandent plus précisément que les coûts maximums reconnus par les programmes de la SHQ soient haussés, tant pour la construction neuve que pour l'achat-rénovation. Elles demandent également d'instaurer un mécanisme de reconnaissance et de rajustement des prix des terrains pour l'agglomération montréalaise ainsi qu'un cadre permanent de financement du soutien communautaire correspondant aux besoins de Montréal pour garantir la pérennité des projets avec services abritant les clientèles à besoins particuliers.

Dans le même ordre d'idées, compte tenu du passé industriel de l'Agglomération, le maintien d'un programme de décontamination des sols est nécessaire pour la viabilité des interventions sur son territoire. Enfin, pour la réalisation de projets complexes, il serait approprié d'explorer des sources de financement complémentaires aux programmes gouvernementaux, en y associant le secteur privé (fondations privées, contributions des fournisseurs, etc.).

# Conclusion

Deux ans seulement après l'adoption de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, force est de constater que l'approche volontaire propre à Montréal donne les résultats escomptés. En effet, l'objectif visé de 30 % de logements abordables est dépassé. De plus, on assiste à l'émergence de pratiques innovatrices en matière d'inclusion. La courte expérience acquise révèle toutefois d'autres défis et enjeux auxquels il faut s'attaquer si l'on veut poursuivre le développement et le maintien de communautés mixtes.

Ainsi, au-delà du strict critère de revenu retenu pour comptabiliser l'offre de logements abordables, la Stratégie d'inclusion devrait assurer une mixité des types de ménages, notamment des familles, des travailleurs ou des personnes âgées, en stimulant une offre adaptée à leurs besoins. La mixité fait appel à la délicate notion d'équilibre, qui varie nécessairement en fonction du milieu d'insertion d'un projet. Pour certains secteurs, la recherche d'équilibre signifie l'ajout de projets sociaux ou communautaires, alors que pour d'autres, il s'agit de favoriser l'émergence de logements abordables privés pour permettre notamment aux ménages qui désirent accéder à la propriété de trouver un produit répondant à leurs besoins. Dans les années à venir, cet exercice exigera la poursuite d'un dialogue constructif entre les organismes du milieu, les promoteurs privés et l'administration municipale.

# Sigles d'organismes et de programmes

*AEE*

Agence de l'efficacité énergétique

*Agglomération*

Agglomération de Montréal

*CDH (groupe)*

Conseil en développement  
de l'habitation

*Coop*

Coopérative d'habitation

*CSDM*

Commission scolaire de Montréal

*FTQ*

Fédération des travailleurs  
et travailleuses du Québec

*GRT*

Groupe de ressources techniques

*LAQ*

Logement abordable Québec

*OBNL*

Organisme à but non lucratif

*OCPM*

Office de consultation publique de  
Montréal

*OMHM*

Office municipal d'habitation  
de Montréal

*PPCMOI*

Projets particuliers de construction,  
de modification ou d'occupation d'un  
immeuble

*PRQ*

Programme Rénovation Québec

*ROMEL*

Regroupement des organismes du  
Montréal ethnique pour le logement

*SCHL*

Société canadienne d'hypothèques  
et de logement

*SHDM*

Société d'habitation et de  
développement de Montréal

*SHQ*

Société d'habitation du Québec

*SIC*

Société immobilière du Canada

*SMVTP*

Service de la mise en valeur du  
territoire et du patrimoine



# Annexes

## ANNEXE 1

### Note méthodologique sur l'indicateur de logements abordables d'initiative privée

Il existe plusieurs données et indicateurs pour suivre l'évolution du marché de l'habitation. Ces données englobent cependant le neuf comme l'existant. Pour déterminer la production de logements abordables d'initiative privée dans les nouveaux projets résidentiels, on peut recourir aux données sur les produits de faible densité; toutefois, rien de systématique n'est disponible pour les condos. Et comme les condos représentaient 62 % de la production résidentielle à Montréal en 2006, il a fallu développer un indicateur particulier pour dégager l'évolution de la production de logements à prix abordable.

À la suite de nombreuses démarches auprès des principaux gestionnaires de données sur le logement (pour obtenir des données pertinentes, fiables et accessibles permettant de quantifier la production abordable), il est ressorti que les données des transactions immobilières étaient les plus utiles. En effet, en jumelant les transactions aux nouvelles inscriptions au rôle foncier, il est possible de repérer les transactions liées à la construction neuve et ainsi d'estimer le pourcentage de la production abordable. Pour 2005 et 2006, la construction d'unités locatives abordables d'initiative privée non subventionnées étant quasi inexistante, seules les transactions portant sur des maisons unifamiliales et des condos ont été retenues<sup>25</sup>.

L'utilisation des transactions immobilières donne toutefois une image quelque peu déphasée du marché. La distorsion est due aux délais entre la production d'une unité et sa vente, entre l'offre d'achat et la vente, de même qu'entre la vente d'une nouvelle propriété et son ajout au rôle foncier, qui peuvent entraîner un certain décalage par rapport à la production. De plus, selon la conjoncture, ce décalage peut être plus ou moins prononcé. En 2006, par exemple, il est probable que l'analyse des transactions comporte un biais vers les produits plus abordables compte tenu que les condos plus haut de gamme du centre-ville ne se sont pas écoulés rapidement. Pour les copropriétés, une pondération selon les mises en chantier par zone de marché a été effectuée pour rendre compte de la répartition territoriale de la production. Enfin, dans le fichier des transactions, la seule variable qui permettrait de qualifier les produits abordables est l'aire habitable<sup>26</sup>, mais elle n'est pas toujours inscrite. Pour 2006, leur représentativité était très bonne.

## ANNEXE 2

### Définition des seuils d'abordabilité utilisés pour la production privée

Les seuils en deçà desquels un logement est considéré comme abordable ont été établis en fonction de la capacité de payer des ménages pouvant accéder à la propriété (120 % du revenu régional médian) et de l'évolution du marché de l'habitation. En 2004, le seuil a été établi à 145 000 \$; pour 2005 et 2006, il a été rajusté à 170 000 \$. À l'occasion, on utilise un seuil de 200 000 \$ pour vérifier l'offre de propriétés abordables pour familles, car ce montant correspond actuellement à la limite de prix fixée pour les ménages avec enfant(s) dans le programme d'accession à la propriété.

25 Pour ces années, la production locative privée s'est faite presque exclusivement dans le créneau des résidences pour personnes âgées.

26 Pour un condo, l'aire habitable équivaut à l'aire exclusive mise au plan du cadastre défini par l'arpenteur.

### **Crédits photos et illustrations**

Ville de Montréal à l'exception de :

Steve Monpetit et Marc Cramer

- Page 15 : Résidence Les Habitations  
Joseph-Le Caron

Société d'habitation et de développement  
de Montréal (SHDM)

- Page 11 : Place Marien
- Page 11 : Le Novello
- Page 31 : Square Cartier
- Page 31 : Biscuiterie Viau
- Page 31 : Site Côte-Saint-Paul
- Page 31 : Site Contrecoeur

Consortium Archiconcept –

NOMADE architecture

- Page 31 : Site du Centre Raymond-  
Préfontaine

La Stratégie d'inclusion de logements  
abordables dans les nouveaux projets  
résidentiels : avancement de sa mise en  
œuvre est une publication de la Ville de  
Montréal, Service de la mise en valeur  
du territoire et du patrimoine,  
septembre 2007.

Conception graphique :

Centre de communications visuelles,

Ville de Montréal

07.15.129-5 (08-2007)

Le masculin est employé pour alléger  
le texte.