

Service de l'urbanisme et de la mobilité
Direction de l'urbanisme

PAR COURRIEL

Le 10 mars 2020

Mme Élise Naud
Coordonnatrice des analystes
Office de consultation publique de Montréal

Objet : Réponses aux questions de la commission – consultation publique sur la vision et les principes de mise en valeur du quartier Namur-Hippodrome

Madame,

Vous trouverez ci-joint les réponses aux questions transmises par courriel le 5 mars dernier.

1. En comptabilisant les projets de développement identifiés sur la carte présentée en séance d'information¹ se trouvant sur le territoire de la Ville de Montréal au sud de l'autoroute Métropolitaine, quel sera le nombre d'unités et le pourcentage de logements sociaux et communautaires ainsi que le nombre et le pourcentage de logements abordables qui seront construits?

Afin de préserver le caractère mixte de Montréal et de favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous, la Ville mise sur une multitude d'outils. En matière d'habitation, la Stratégie actuelle mise sur le développement de 12 000 logements sociaux et abordables en mobilisant l'ensemble de ses programmes et de ses mesures. Notamment le financement du développement de logements sociaux et communautaires, les pratiques d'inclusion, l'aide à de nouveaux modèles de logement abordable, l'aide à la rénovation de logements pour sauvegarder les logements sociaux et abordables existants et le soutien à l'acquisition de propriétés abordables.

Le pourcentage de logements sociaux et communautaires et de logements abordables prévus par projets dépend de certaines considérations qu'il est impératif de préciser :

1. La Stratégie d'inclusion adoptée en 2005 est encore en vigueur et celle-ci sera remplacée par un règlement (le Règlement pour une métropole mixte) qui fait actuellement l'objet d'une étude par l'OCPM dont le rapport devrait être rendu public incessamment. De plus, la Stratégie (ainsi que le futur Règlement) s'applique exclusivement sur le territoire de la Ville

¹ Présentation de la Ville lors de la séance d'information du 20 novembre 2020, doc. 3.17, p. 30

de Montréal. Par conséquent, les projets sur le territoire des villes liées comme Mont-Royal et Côte-Saint-Luc n'y sont pas assujettis.

2. Les projets identifiés lors de la séance d'Information à laquelle vous référez se trouvent à différentes étapes de planification et de négociation. Voici les informations publiques que nous pouvons vous fournir en date d'aujourd'hui pour les projets qui se situent sur le territoire de la Ville de Montréal :
 - a. Westbury : Le promoteur a signé une entente avec la Ville en 2016 pour l'inclusion de 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables privés, en conformité avec la Stratégie d'inclusion. Il est prévu que 2 terrains soient vendus à des fins de logements sociaux et communautaires. Ce projet devrait compter environ 115 logements sociaux et communautaires et environ 70 logements abordables privés.
 - b. Cité Mid-Town : Le promoteur a signé une entente avec la Ville en 2018 pour l'inclusion de 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables privés, en conformité avec la Stratégie d'inclusion. Il est prévu qu'un terrain soit vendu à des fins de logements sociaux et communautaires. Ce projet devrait compter environ 85 logements sociaux et communautaires et environ 65 logements abordables privés.
 - c. De La Savane : Des négociations sont en cours avec le promoteur et l'arrondissement
 - d. TOD Mitchell : Aucune négociation en cours avec le Service de l'habitation - projet à venir.
 - e. Bourdon : Aucune négociation en cours avec le Service de l'habitation – projet à venir
 - f. Les autres projets ne sont pas sur le territoire de la Ville de Montréal

a. Si aucuns logements sociaux et communautaires ou abordables ne sont prévus, est-ce qu'une compensation financière des promoteurs sera exigée?

Voir la réponse précédente qui contient l'ensemble des logements sociaux et communautaires, des logements abordables prévus pour les différents projets. Pour le moment, aucune garantie bancaire n'a été encaissée et aucune compensation n'a été faite sous la forme de contribution financière.

2. Dans plusieurs mémoires reçus par la commission, il est mentionné que seulement 44 unités de logements sociaux et communautaires ont été réalisées sur 2 231 unités construites dans le secteur du triangle.

a. Où sont situées ces 44 unités?

La coopérative Fleur de l'île a été construite en 2015 et est localisée au 4955, rue Buchan.

b. Pour quelles raisons le pourcentage de logements sociaux et communautaires est-il si faible?

Tout d'abord, il est essentiel de rappeler que la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal ne vise que les projets de 100 unités et plus (200 unités jusqu'en 2015) nécessitant une modification réglementaire importante. Par conséquent certains projets peuvent ne pas avoir de contribution à cet égard et donc, il est périlleux de faire un lien direct entre le nombre d'unités de logements sociaux et communautaires et le nombre d'unités total réalisés dans un secteur donné.

Pour ce qui est des contributions, la Stratégie comporte différentes formes; il peut s'agir d'unités réalisées sur le site ou un terrain adjacent, elles peuvent être réalisées hors-site à proximité ou encore le promoteur peut verser une contribution financière en guise de compensation. Dans le Triangle, on retrouve ces trois formes de contribution pour le logement social et communautaire :

- 1- Inclusion sur site
 - a. La Coopérative Fleur de l'Île (44 unités)
- 2- Inclusion hors-site à proximité
 - a. La Coopérative Les Fondations du Quartier (98 unités)
 - b. L'OMHM Victoria (61 unités)
- 3- Outre ces projets, les ententes conclues ont également permis de recueillir un montant total de 1 336 500 \$. Ces sommes ont été versées dans le Fonds d'inclusion pour le logement social et communautaire. Le montant se décline de la façon suivante :

Projets	Montant
Projet Vue ²	858 500 \$
Condos Rêve	200 000 \$
Condos Luz	138 000 \$
Condos Mä	140 000 \$

c. Est-ce que des unités de logements abordables ont été construites dans le secteur du triangle?

Plusieurs logements abordables ont été construits dans le Triangle. Mentionnons que les 4 premières phases du projet Vue ont permis de livrer plus de logements abordables que requis pour l'ensemble des 8 phases (175 au lieu de 135). De plus, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a réalisé 254 unités abordables privées dans le projet Côté Ouest. Enfin, les projets Rouge 1 et 2 offraient une part de logements naturellement abordables.

3. L'acte de cession liant le Gouvernement du Québec et la Ville de Montréal pour le terrain de l'hippodrome mentionne au point 5.2.3 « Le lien Cavendish-Cavendish est une route qui relève de sa responsabilité et elle s'engage à inscrire ce dernier au plan de transport de l'agglomération et à son programme triennal d'immobilisation;³ »

a. Est-ce que cela signifie que seul Montréal payera pour le lien Cavendish même si une partie de celui-ci desservirait le parc industriel de Ville de Mont-Royal ?

Le projet de raccordement de l'axe Cavendish est financé par l'agglomération de Montréal.

Le projet de raccordement de l'axe Cavendish vise à améliorer l'accessibilité, notamment en transport collectif et actif, au secteur dans un but de développement économique et d'amélioration de la qualité de vie des citoyens. Par ailleurs, ce projet permet de mettre à profit

² Il s'agit de l'encaissement d'une garantie bancaire pour le non-respect de certains engagements pour une contribution à des fins de réalisation de logements sociaux et communautaires.

³ Acte de cession, doc. 3.16, p. 11

la présence de deux stations de métro, Namur et De la Savane, qui offrent des capacités résiduelles pour faciliter et optimiser les déplacements des résidents du secteur.

b. L'agglomération en paiera-t-il une partie ?

Le projet de raccordement de l'axe Cavendish est financé par l'agglomération de Montréal.

Je vous prie d'agréer, madame, mes salutations les meilleures.

Maude Ladouceur
Conseillère en aménagement
Direction de l'urbanisme, Ville de Montréal