

## **Projet immobilier du 7400, boulevard Saint-Laurent**

Contribution financière pour le soutien au développement de projets de logements sociaux et communautaires - méthode de calcul

La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels vise à susciter, dans le cadre de la réalisation d'un projet de 200 logements et plus, pour lequel des modifications réglementaires importantes sont requises, la production de logements sociaux et communautaires (logements locatifs subventionnés dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec) ainsi que des logements abordables privés (dont le prix de vente, taxes incluses, permet à l'acheteur de bénéficier de l'aide financière de la Ville de Montréal octroyée par le programme d'accession à la propriété). Dans les quartiers centraux, là où les besoins sont importants, la stratégie propose une cible de 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables, comme c'est le cas pour le projet du 7400, boulevard Saint-Laurent.

Généralement, l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels s'exprime par la vente par le promoteur à un organisme communautaire (OBNL ou Coopérative d'habitation), d'un terrain à un prix inférieur à la valeur marchande et permettant la réalisation d'un projet de construction à l'intérieur des paramètres financiers du programme Accès-Logis. Dans les faits, pour assurer la viabilité financière d'un projet communautaire pour familles, le coût dédié à l'achat d'un terrain ne doit pas dépasser environ 12 000 \$ par unité de logement à réaliser.

Lorsque, comme dans le cas du 7400 boulevard Saint-Laurent, l'inclusion de logements sociaux ne peut se réaliser sur le site même du projet, certains promoteurs offrent d'acheter un terrain ailleurs dans le quartier et de le rétrocéder à un prix permettant la réalisation d'un projet d'habitation sociale et communautaire, ou de donner une contribution pour compléter le montage financier d'un autre projet de logement social.

Les balises pour le calcul de la contribution financière se traduisent de la façon suivante dans le cas du projet du 7400, boulevard Saint-Laurent :

- La cible d'unités de logements communautaires a été établie en basant le calcul du 15% sur la partie du projet portant sur les nouvelles constructions, (en excluant les 84 unités projetées dans le bâtiment patrimonial restauré); cette approche prend en considération les contraintes importantes de restauration du bâtiment existant; dans le cas présent, le nombre d'unités communautaires a été établi à 33;
- le calcul de la valeur marchande des terrains pour le secteur a été estimé sur la base de projets résidentiels récents; ainsi, cette valeur moyenne a été établie à 22 000 \$ par unité de logement, permettant d'établir l'écart avec la capacité de payer des organismes communautaires dans le cadre du programme AccèsLogis.

À titre indicatif, la contribution financière se calcule comme suit :  
(nb. d'unités de logements communautaires) X ( valeur marchande – 12 000 \$)  
( 33 ) X ( 22 000 \$ - 12 000 \$ ) = 330 000 \$.

Dans le présent cas, le promoteur consent à verser une contribution financière maximale de 300 000 \$. Cette somme servira à compléter le montage financier d'un ou des projets de logements sociaux et communautaires actuellement en élaboration dans le secteur.