

**HABITER  
MONTREAL**



**Stratégie d'inclusion de logements abordables  
dans les nouveaux projets résidentiels**



Chères Montréalaises et chers Montréalais,

Faire de Montréal une ville toujours plus solidaire et inclusive, voilà un objectif que notre Administration tient à concrétiser.

Un élément novateur s'ajoute aujourd'hui aux actions déjà entreprises : une stratégie pour l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Pourquoi une telle stratégie? D'abord sur le plan démographique, elle nous assurera d'une offre résidentielle de forme et de coût variés essentielle pour répondre aux besoins, tout aussi variés, de nos concitoyens. Ceci est important à toutes les étapes du cycle de vie des ménages, mais particulièrement crucial pour les jeunes familles qui, trop souvent, optent pour la banlieue au moment de l'arrivée des enfants.

Au plan économique, un marché résidentiel comprenant des produits abordables et diversifiés confèrera à notre ville un avantage concurrentiel indéniable, pour attirer et conserver les éléments dynamiques, les compétences, la créativité dont nous avons besoin et offrira aussi aux entreprises l'assurance de pouvoir compter sur une main-d'œuvre bien logée, à proximité.



Enfin, au plan de l'équilibre social, en plus de contribuer fortement à la qualité de vie des ménages visés, l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels renforcera l'ancrage dans la communauté et permettra de conserver à Montréal la mixité sociale qui la caractérise.

Cette stratégie, conjuguée aux programmes dans lesquels la Ville investit déjà avec l'appui des gouvernements du Québec et du Canada, mobilisera les ressources municipales pour créer des milieux de vie diversifiés comme le préconise notre nouveau Plan d'urbanisme.

Par cette stratégie, Montréal lance aussi un appel. Gouvernements, institutions et autres grands propriétaires fonciers publics, ainsi que tous les acteurs du développement, sont conviés à faire leur cette vision d'une ville riche de sa diversité.

Le maire,

A handwritten signature in blue ink, which reads "Gerald Tremblay". The signature is fluid and cursive.

Gérald Tremblay



Chères concitoyennes,  
Chers concitoyens,

Après plusieurs mois de travail, des démarches soutenues de concertation auprès d'un vaste registre d'intervenants et des audiences publiques de consultation menées par la Commission du conseil sur la mise en valeur du territoire, du patrimoine et de la culture, notre administration s'apprête maintenant à mettre en œuvre sa stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels.

Le processus de consultation piloté par la Commission du conseil en avril 2005 a permis d'entendre 37 intervenants et organismes, représentant tant le secteur privé que les milieux institutionnels et communautaires. Plus de 150 personnes ont assisté aux quatre séances d'audiences publiques de la Commission. Cette consultation a confirmé l'ampleur des enjeux et la pertinence de la stratégie d'inclusion, et a permis d'apporter plusieurs précisions et bonifications au projet initial. Il était essentiel de faire ce travail d'écoute et d'échange : le projet s'en trouve non seulement amélioré, mais aussi mieux compris et partagé par nos partenaires.

Dans ses politiques, notre administration mise sur des approches globales et intégratrices. En ce sens, la stratégie d'inclusion touche au développement économique et social de notre ville.



Il faut ici rappeler que l'enjeu est de conserver – voire renforcer – deux des atouts majeurs de Montréal : une mixité sociale enviable et un bassin de logements répondant à l'ensemble des besoins de nos concitoyens.

Au cours des prochaines années, la stratégie d'inclusion s'avérera, j'en suis convaincu, une pièce maîtresse parmi les outils dont nous disposons pour façonner notre ville. Nous avons souhaité que cette stratégie soit transparente et évolutive : un bilan en sera fait d'ici deux ans pour prendre la mesure des réalisations et cibler avec nos partenaires les rajustements à apporter.

La stratégie d'inclusion n'atteindra toutefois ses objectifs que si l'ensemble des acteurs du monde de l'habitation *mettent l'épaule à la roue*. Nous les convions tous à nous appuyer dans la mise en œuvre de cette stratégie.

Cosmo Maciocia  
Membre du comité exécutif de Montréal  
Responsable de l'habitation, du développement social  
et de la sécurité du revenu

# Table des matières

## Tableaux, cartes et exemples

### Introduction

<b>A Enjeux et définitions</b>		Page
1	Qu'est-ce qu'un logement abordable?	2
2	Pourquoi du logement abordable?	4
3	Pourquoi encourager la mixité sociale?	6
<b>B État de la situation</b>		8
<b>C Stratégie</b>		
1	Optimiser les programmes de subvention en habitation	16
2	Mettre à contribution les terrains municipaux	19
3	Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics	21
4	Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification	23
5	Adapter la prestation de service de la Ville	25
6	Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication	27
7	Assurer le monitoring de la stratégie	29
<b>Annexe 1</b>	<b>Liste des ouvrages cités</b>	
<b>Annexe 2</b>	<b>Seuils de faible revenu</b>	

## Tableaux, carte et exemples

<b>Tableaux</b>	Page
Taux d'inoccupation par gamme de loyers, logements de deux chambres à coucher (2004)	8
Distribution des ménages montréalais par tranche de revenu et par mode d'occupation	9
Prix des propriétés, marché de la revente, 1 <sup>er</sup> trimestre 2005	9

### **Carte**

Étude sur l'abordabilité : secteurs montréalais du marché de la construction neuve	10
--	----

### **Exemples de réalisations**

Le projet Alcatel (arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)	18
Le site Lafleur-Rhéaume (arrondissement de Verdun)	20
Le projet Benny Farm (arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce)	22
Le site des ateliers Angus (arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie)	26
Le projet Lavo - N.O.V.O. (arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)	28





## Introduction

La stratégie d'inclusion de logements abordables est le résultat d'études et de démarches entreprises depuis 2003. Fondée d'abord sur une analyse d'expériences étrangères et sur un suivi rigoureux de la situation de l'habitation à Montréal, elle a été élaborée de concert avec un large registre d'acteurs concernés de la scène montréalaise. Au mois d'avril 2005, l'ensemble des actions proposées a été soumis à la consultation publique par le biais des audiences de la Commission permanente du conseil sur la mise en valeur du territoire et du patrimoine, exercice qui a permis de les bonifier.

Le présent document expose la stratégie d'inclusion de logements abordables telle qu'adoptée par l'Administration municipale. Le document se divise en trois parties. La première précise un certain nombre de concepts sur lesquels se fonde la stratégie : logement abordable, logement social et communautaire, mixité sociale. En outre, elle expose les principaux enjeux et le bien-fondé d'une telle stratégie. La deuxième partie présente un état de la situation montréalaise de l'habitation, les besoins en logement abordable, l'écart du prix des propriétés qui se creuse entre l'île de Montréal et sa banlieue, et les interventions actuelles de la Ville. Enfin, la dernière partie regroupe les sept axes d'intervention et les moyens d'action que la Ville mettra en œuvre.



## Enjeux et définitions

# 1. Qu'est-ce qu'un logement abordable?

## D'abord un taux d'effort

L'expression *coût abordable*, dans le langage courant, est utilisée de multiples façons. Pour les uns, il s'agit d'un coût avantageux, pour les autres, d'un coût accessible à certaines clientèles. En réalité, la notion de coût abordable, tout comme celle de logement abordable, est une notion toute relative : ce qui représente un coût abordable pour un individu ou un ménage ne l'est pas forcément pour un autre. Aux fins de la stratégie d'inclusion, un logement est considéré abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut<sup>1</sup>.

Cette définition est largement utilisée au sein d'administrations publiques au Canada et aux États-Unis. Elle doit évidemment être interprétée en tenant compte de plusieurs facteurs. D'une part, un logement doit répondre convenablement aux besoins d'un ménage, notamment en matière de superficie. D'autre part, ce logement doit également être localisé adéquatement, à distance raisonnable des emplois, des services et du transport en commun : un logement abordable ne l'est pas vraiment, en réalité, si sa localisation induit des coûts de transport élevés.

Enfin, la problématique du logement abordable ne touche pas que le secteur locatif : il est important de répondre aux aspirations des ménages qui aimeraient accéder à la propriété et en auraient les moyens, mais qui ne peuvent le faire sur le territoire de Montréal à cause du prix élevé des propriétés.

## Exemples de taux d'effort de 30 %

### Personne seule avec un enfant : infirmière

Salaire annuel : 30 000 \$

Loyer mensuel de 750 \$ (chauffage inclus)

### Couple : chauffeur de camion et secrétaire

Salaire annuel cumulé : 46 000 \$

Propriété de 140 000 \$ (hypothèque, taxes et chauffage)

### Couple : jeune technicienne en radiologie et mécanicien d'automobile

Salaire annuel cumulé : 50 000 \$

Propriété de 150 000 \$ (hypothèque, taxes et chauffage)

## Deux clientèles particulièrement visées

La notion de logement abordable est indissociable des clientèles susceptibles d'éprouver certains problèmes à se loger. Ainsi, deux types de ménages sont particulièrement visés par la présente stratégie : les ménages à faible et très faible revenu ainsi que les ménages à revenu modeste.

### • Les ménages à faible ou très faible revenu

Ces ménages éprouvent des difficultés à se trouver un logement locatif dont le loyer correspond à leur capacité de payer. Ces ménages se retrouvent principalement dans les catégories de revenu annuel inférieures à 35 000 \$.

### • Les ménages à revenu modeste

Une partie de ces ménages rencontre des difficultés sur le marché locatif, tandis qu'un segment important de ce groupe, qui aspire à accéder à la propriété, ne trouve pas à Montréal de produits résidentiels correspondant à sa capacité de payer. Les revenus de ces ménages peuvent se situer approximativement entre 35 000 \$ et 55 000 \$.

## Et le logement social?

Le logement social est une forme de logement abordable. Complémentaire au secteur privé, le logement social répond à divers besoins que le marché, seul, ne peut combler. Au fil du temps, plusieurs formules de logement social ont été créées, allant de l'habitation à loyer modique (HLM) de propriété étatique jusqu'aux coopératives autogérées. Pour les besoins de la présente stratégie, on désigne par logements sociaux et communautaires ceux qui sont issus des deux programmes gouvernementaux actuels en la matière, AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire.

Ces programmes rejoignent un vaste éventail de ménages : notamment des personnes seules, des familles nombreuses, des aînés, de nouveaux arrivants, des mères chef de famille, qui éprouvent des difficultés à trouver un logement adéquat et respectant leur capacité de payer. Pour leur répondre, les programmes privilégient certains types de projets.

- D'abord les coopératives d'habitation, qui se caractérisent par la propriété collective des immeubles et dont les occupants assument entièrement la gestion. En vertu des programmes, la sélection des membres de coopératives doit veiller à assurer une certaine mixité sociale.
- En second lieu, les sociétés paramunicipales et les OBNL (organismes à but non lucratif) répondent souvent à des besoins particuliers, tels ceux des aînés ou d'autres clientèles vulnérables. Gérées par des conseils d'administration composés de gens engagés dans la collectivité et de représentants des

locataires, ces corporations permettent d'établir les liens nécessaires avec les diverses ressources – services de santé, services sociaux, formation – qui pourraient être requises par les locataires.

Dans tous les cas, les logements sociaux et communautaires offrent aux clientèles à faible et très faible revenu non seulement une amélioration importante de leurs conditions de vie, mais aussi un milieu aidant, propice à leur épanouissement personnel, familial et social.

### Exemples :

#### **Personne âgée seule**

Revenu annuel : 12 000 \$

Loyer pour un logement d'une chambre à coucher : 250 \$ par mois (grâce à un supplément au loyer)<sup>2</sup>

#### **Une famille (deux adultes, trois enfants)**

Revenu annuel du ménage : 30 000 \$

Loyer pour un logement de trois chambres à coucher : 690 \$ par mois (sans supplément au loyer)

#### **Femme chef de famille, deux enfants**

Revenu annuel : 22 000 \$

Loyer pour un logement de deux chambres à coucher : 458 \$ par mois (grâce à un supplément au loyer)

<sup>2</sup> Certains locataires peuvent bénéficier d'une aide financière gouvernementale, appelée supplément au loyer, afin de combler l'écart entre le loyer nécessaire au financement du projet et la capacité de payer de ces locataires.

## 2. Pourquoi du logement abordable?

### Le logement abordable représente un enjeu social important

Se loger adéquatement constitue un besoin fondamental. Les logements abordables, plus particulièrement les logements sociaux et communautaires, sont un apport déterminant non seulement en matière de lutte contre la pauvreté et d'aide à l'intégration sociale, mais aussi en matière de santé publique :

- L'accès au logement est difficile pour les moins nantis et certaines clientèles mal desservies par le marché (ex. familles nombreuses) ou faisant face à des problèmes de discrimination basés sur l'origine ethnique, la monoparentalité, la présence d'enfants, etc.;
- Le logement constitue la plus importante dépense budgétaire des ménages<sup>3</sup>. La réduction du taux d'effort chez les ménages démunis ou les travailleurs à faible revenu permet de faire face aux autres besoins essentiels (l'alimentation, la santé, l'éducation, etc.);
- Les mauvaises conditions de logement sont davantage le lot des ménages à faible capacité de payer : surpeuplement (facteur aggravant de décrochage scolaire, de violence familiale, etc.), insalubrité (vermine, moisissures, froid, humidité, etc.), constructions fautives (risques d'incendie, insonorisation et isolation déficientes, etc.);
- Être bien logé contribue à la stabilité résidentielle et à l'enracinement dans un milieu, des facteurs qui agissent, par exemple, sur la réussite scolaire des enfants. Pour les clientèles plus vulnérables, notamment, cette stabilisation résidentielle est souvent la

condition préalable à des démarches de réinsertion sociale (ex. retour aux études, accès à un emploi);

- L'accession à la propriété amène une stabilisation financière des ménages, en permettant le cumul graduel d'une épargne. De plus, elle encourage l'enracinement dans les quartiers.

### La présence de propriétés abordables contribue à freiner l'exode des jeunes ménages vers la banlieue

Montréal constitue, et de loin, le plus important bassin de locataires de la région métropolitaine. En effet, les trois quarts (75 %) des ménages locataires de la Communauté métropolitaine de Montréal se trouvent sur l'île de Montréal. Or, il existe actuellement un fossé important en matière d'accessibilité à la propriété, à cause des prix élevés sur l'île, de sorte qu'une partie des locataires, notamment des jeunes familles, qui aspirent à faire l'acquisition d'une propriété tendent à s'exiler vers la banlieue où les propriétés sont moins coûteuses. Il s'agit d'une perte pour Montréal.

L'étude des soldes migratoires qu'effectue chaque année l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) permet d'illustrer ce phénomène. Ainsi, entre le 1<sup>er</sup> juillet 2001 et le 30 juin 2004, on note un déficit migratoire de l'île de Montréal avec les autres régions administratives québécoises<sup>4</sup> d'environ 60 000 personnes, dont un peu plus de 30 000 personnes dans la tranche d'âge des 25 à 39 ans et 18 000 dans la tranche d'âge des 14 ans et moins. Cette situation est préoccupante.

<sup>3</sup> En 2000, selon Statistique Canada, plus de 96 500 ménages locataires montréalais (18,7 %) dépensaient 50 % et plus de leur revenu pour payer leur loyer.

<sup>4</sup> Essentiellement, les régions de la Montérégie, de Laval, des Laurentides et de Lanaudière. Il s'agit en fait de la banlieue à l'extérieur de l'île de Montréal. Il faut noter que le solde migratoire international (entre Montréal et l'étranger) est, lui, positif.

## **Le logement abordable contribue à la vitalité économique de Montréal**

Si l'on convient aisément qu'une pénurie de logements abordables peut entraîner une multitude de problèmes sociaux, on entend moins parler, cependant, des bienfaits d'une offre adéquate de logements abordables sur la vitalité économique d'une grande ville comme Montréal. En avril 2003, le Toronto Board of Trade<sup>5</sup> publiait un rapport mettant en lumière le fait que cette offre était nettement insuffisante à Toronto, comme dans nombre d'autres grandes villes. Pourquoi une association de gens d'affaires se préoccupe-t-elle de logement abordable? Les arguments présentés dans ce rapport sont aussi valables pour Montréal que pour Toronto : l'offre de logements abordables exerce une influence sur l'efficacité des organisations, qu'elles soient grandes ou petites. En outre, elle peut influencer leur décision de même que celle de leurs employés de se localiser à l'extérieur de la ville, voire dans une autre agglomération. En somme :

- Une population variée occupant des emplois diversifiés est un élément essentiel à la vitalité économique d'une grande ville;
- Le coût relativement abordable du logement constitue l'un des avantages concurrentiels de Montréal, par rapport aux autres métropoles, pour attirer et retenir entreprises, emplois et travailleurs<sup>6</sup>. Il faut le préserver. En effet, plus le coût du logement augmente, plus les coûts de main-d'œuvre tendent à suivre la même trajectoire. Comme le mentionnait la Chambre de commerce du Montréal métropolitain :

« ...la hausse rapide des prix de l'immobilier dans la métropole, ces dernières années, a entraîné une détérioration de l'indice d'accessibilité au logement; ce qui signifie que le niveau de vie relativement supportable qui prévaut actuellement pourrait ne pas subsister dans un proche avenir »<sup>7</sup>;

- Une ville comme Montréal doit pouvoir loger les personnes qui procurent des services essentiels au fonctionnement des organisations, des entreprises et des commerces, par exemple les commis, secrétaires, techniciens, infirmières, enseignants.

5 Toronto Board of Trade. *Affordable, Available, Achievable Practical Solutions to Affordable Housing Challenges*, April 2003. [ <http://www.bot.com/assets/StaticAssets/Documents/PDF/Policy/FINALBOTAffordableHouseReport031.pdf> ]

6 Sur cette question du logement abordable comme avantage concurrentiel, notamment pour attirer ou retenir les artistes, artisans ou autres créateurs œuvrant dans les industries culturelles, voir l'étude de Richard Florida (*Catalyx*), *Montréal, ville de convergence créative : perspectives et possibilités*, réalisée pour Culture Montréal. Résumé à : [http://www.culturemontreal.ca/pdf/050127\\_catalyx\\_fr.pdf](http://www.culturemontreal.ca/pdf/050127_catalyx_fr.pdf)

7 Chambre de commerce du Montréal métropolitain. *Bulletin de santé de Montréal*. 2004. Page 17. [ [http://www.cmm.qc.ca/documents/bulletinDeSante/BulletinSante\\_Fr.pdf](http://www.cmm.qc.ca/documents/bulletinDeSante/BulletinSante_Fr.pdf) ]

### 3. Pourquoi encourager la mixité sociale?

En matière d'aménagement de la métropole, de nombreux documents d'orientation ont pris position en faveur d'une mixité sociale accrue. Cette position se base sur plusieurs arguments.

#### Un critère de développement durable

La présence d'une variété de logements répondant aux besoins de citoyens appartenant à diverses catégories de revenu fait partie intégrante d'une approche de développement durable<sup>8</sup> (*smart growth*).

L'étalement urbain de la région métropolitaine de Montréal a provoqué une forte séparation entre les lieux de résidence et les lieux de travail, entraînant des déplacements quotidiens de travailleurs. Il y aurait en effet un déficit d'environ 296 000 travailleurs pour occuper tous les emplois offerts sur l'île de Montréal<sup>9</sup>. Rapprocher les lieux de résidence des lieux d'emploi contribue à diminuer le temps perdu dans le transport et la congestion routière ainsi que les impacts négatifs sur l'environnement.

#### Une façon d'éviter la ségrégation sociale et le cercle vicieux de l'appauvrissement

Des études<sup>10</sup> ont montré que la concentration excessive de la pauvreté dans certains quartiers pouvait avoir un effet négatif sur les chances des personnes démunies d'améliorer leur condition. La promotion de la mixité sociale peut atténuer cet effet négatif du milieu ou, dans une optique préventive, éviter qu'il ne se développe. Comme effet corollaire, la présence d'une population au statut socio-économique diversifié permet d'assurer la vitalité économique d'un quartier ainsi que l'accès à des services de meilleure qualité.

#### Un moyen pour assurer le maintien des gens dans leur milieu de vie (*sustainable communities*)

Il s'agit d'offrir aux résidents dont la situation socio-économique ou familiale se modifie, par exemple à la suite d'un divorce, de l'arrivée d'un enfant ou de la retraite, la possibilité de continuer à vivre dans le même quartier s'ils le souhaitent. Il peut être déchirant, pour un individu comme pour une famille, de devoir changer de milieu parce que l'on n'a plus les moyens d'y vivre. À l'inverse, d'autres ménages qui voient leur situation s'améliorer devraient aussi pouvoir trouver, dans leur milieu, des demeures qui correspondent à leurs aspirations. La présence de ces gens contribue à la vitalité d'un quartier.

#### La mixité sociale sans heurt

Voici, selon une étude réalisée par l'INRS-Urbanisation, Culture et Société<sup>10</sup>, quelques facteurs favorisant une cohabitation harmonieuse à l'intérieur d'un projet résidentiel :

- Le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'échelle de chaque bâtiment;
- La préservation de l'intimité : éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme de la socialisation forcée (ex. : mise en communication visuelle des différents logements);
- Les dispositifs architecturaux : viser l'uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et se démarquer par rapport à l'image traditionnelle du logement social (souvent stigmatisante);
- Assurer une gradation lisible d'espaces publics et semi-publics.

8 Sur cette question, voir : Fischler, Raphaël. *Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal*. 2003. Rapport effectué pour le compte de la Ville de Montréal. [ [www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude\\_nouvel\\_urbanisme.pdf](http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude_nouvel_urbanisme.pdf) ]

9 Gouvernement du Québec. Emploi-Québec/Table métropolitaine de Montréal. *Regard sur le marché du travail de la RMR de Montréal*. p. 23. [ <http://www.table-metropolitaine.org/docs/regard.pdf> ]

10 Ces études sont recensées dans un rapport de recherche effectué pour le compte de la Ville de Montréal : Dansereau, F., et al. *La mixité sociale en habitation*. Mai 2002. [ [http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi\\_habit.pdf](http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi_habit.pdf) ]



## État de la situation



### Les besoins en logements abordables sont importants

Selon le recensement de 2001, un peu plus de 300 000 ménages locataires disposent d'un revenu faible ou très faible. Même si, selon plusieurs indicateurs, une majorité de ces gens sont actuellement logés convenablement, ceux-ci sont susceptibles de connaître des problèmes s'ils doivent chercher un nouveau logement, à cause notamment de la rareté actuelle des logements locatifs, particulièrement dans les segments plus abordables du marché (par exemple, le taux d'inoccupation pour les logements affichant un loyer de moins de 600 \$ par mois s'élevait à 1,2 % en 2004). Ces ménages sont visés par les programmes actuels d'habitation sociale et abordable.

#### Taux d'inoccupation selon la gamme de loyer, logements de deux chambres à coucher (2004)

Gamme de loyer	Taux d'inoccupation
Moins de 600 \$	1,2 %
Entre 600 \$ et 900 \$	1,9 %
Plus de 900 \$	2,6 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

En outre, le nombre de ménages continue d'augmenter. Une étude récente<sup>11</sup>, réalisée pour le compte de la Ville de Montréal, estime que la croissance des ménages, entre 2003 et 2013, engendrera une demande pour des logements neufs s'établissant entre 5 800 et 8 300 unités par année. Une portion de ces ménages aura besoin de logements abordables. Parmi les clientèles pouvant alimenter cette demande, mentionnons les immigrants. Année après année, Montréal attire un grand nombre de nouveaux arrivants en provenance de l'étranger, qui sont majoritairement des clientèles pour le logement locatif au cours des premières années suivant leur arrivée. Ainsi, de 1999 à 2003, l'île de Montréal a accueilli plus de 107 000 immigrants<sup>12</sup>.

Par ailleurs, toujours selon le recensement de 2001, on compte à Montréal quelque 100 000 ménages locataires gagnant entre 34 000 \$ et 51 000 \$ annuellement. Certains de ces ménages, dont le revenu se situe dans la partie supérieure de cette fourchette, disposent de la capacité financière d'acquérir une propriété. Malheureusement, la tendance actuelle à la hausse des valeurs de l'immobilier résidentiel limite grandement leur capacité d'acheter sur le territoire de Montréal et repousse un grand nombre d'entre eux vers la banlieue, où les propriétés sont plus abordables. Ces ménages sont visés par le programme municipal d'aide à l'accession à la propriété.

## Distribution des ménages montréalais selon la tranche de revenu et le mode d'occupation

Revenu (2000)	Nbre de ménages propriétaires	%	Nbre de ménages locataires	%
Plus de 51 000 \$	171 080	59,3 %	105 215	20 %
34 000 à 51 000 \$	50 085	17,4 %	98 425	19 %
21 000 à 34 000 \$	34 820	12,1 %	107 175	21 %
Moins de 21 000 \$	32 280	11,2 %	206 705	40 %
Tous revenus	288 275*	100 %	517 555*	100 %

\* Ces totaux ne correspondent pas exactement à la somme des ménages par tranche de revenu parce que les données de base sont arrondies.  
Source : Statistique Canada. Recensement 2001.

### Le prix des propriétés sur l'île de Montréal est en forte hausse

Entre le 1<sup>er</sup> trimestre de 2000 et le 1<sup>er</sup> trimestre de 2005, Montréal a connu une augmentation très importante du prix des propriétés qui rend plus difficile qu'auparavant l'accession à la propriété<sup>13</sup>. Ainsi, le prix moyen d'une maison unifamiliale, sur l'île de Montréal est passé en cinq ans de 173 000 \$ à 308 000 \$<sup>14</sup>, une hausse de 78 %. Quant au prix moyen des copropriétés, il a crû de 120 000 \$ à 208 000 \$, soit une hausse de 73 %. Il est intéressant de noter qu'une propriété unifamiliale à Montréal coûte en moyenne au moins 115 000 \$ de plus qu'à Laval ou sur la Rive-Sud, et 130 000 \$ en moyenne de plus que sur la Rive-Nord. Quant aux copropriétés, la différence de prix, entre Montréal et la Rive-Sud et entre Montréal et Laval, s'élève à plus de 60 000 \$. L'écart s'élève à plus de 80 000 \$ entre Montréal et la Rive-Nord. Dans le marché de la construction neuve, les prix

suivent également la même tendance à la hausse. Selon une étude réalisée par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine sur les transactions effectuées en 2003, seulement 2,6 % des propriétés unifamiliales neuves et 16,9 % des copropriétés pouvaient être considérées comme abordables.

### Prix moyen des propriétés, marché de la revente, 1<sup>er</sup> trimestre 2005

	Maisons unifamiliales	Copropriétés
Montréal	307 974 \$	207 802 \$
Laval	193 258 \$	147 812 \$
Rive-Sud	195 566 \$	146 466 \$
Rive-Nord	177 114 \$	125 721 \$

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal, SCHL

13 Mentionnons que même les plex (duplex, triplex) ont connu une importante hausse de prix. Il s'agit d'une formule qui, dans le passé, a favorisé l'accession de jeunes ménages à la propriété. De même, la conversion de plex en copropriétés divises est maintenant réglementée de manière très stricte sur le territoire de Montréal à cause du faible taux d'inoccupation dans les logements locatifs.

14 Données de la Chambre immobilière du Grand Montréal (compilation SCHL).

Ces propriétés sont majoritairement de petite taille et se concentrent dans certains secteurs. Quant aux logements locatifs abordables, il ne s'en produit pratiquement pas, hormis dans le cadre des programmes Logement abordable Québec et AccèsLogis, programmes d'habitation à frais partagés entre le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et la Ville de Montréal.

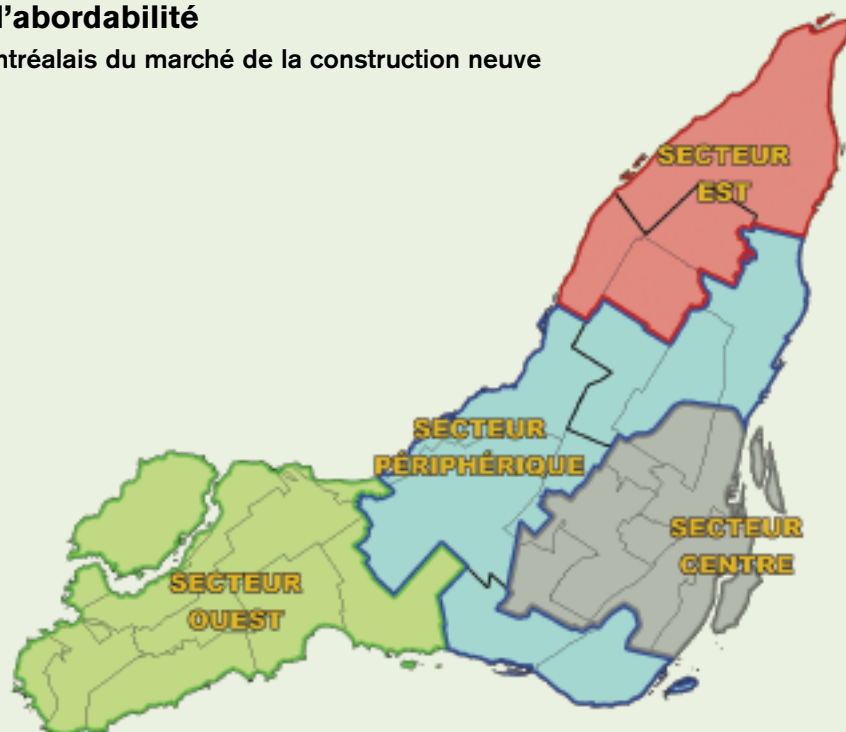
### Les logements abordables sont inégalement répartis sur le territoire

Dans le marché de la revente, on constate de très fortes disparités dans les prix des propriétés selon les secteurs. Ainsi, d'après les données de la Chambre

immobilière du Grand Montréal, le prix moyen d'une copropriété s'élève à environ 303 000 \$ dans la zone centre-ouest et à environ 235 000 \$ dans la zone formée du Plateau-Mont-Royal, du Centre-Sud et de l'est de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie. Les zones où les prix sont plus abordables se situent plus à l'est et dans la zone formée des secteurs de Pierrefonds, de l'Île-Bizard, de Sainte-Geneviève, de Roxboro et de Dollard-des-Ormeaux. Les mêmes tendances s'observent pour la maison unifamiliale, mais avec une répartition encore plus restreinte de propriétés abordables, celles-ci étant confinées essentiellement dans l'est de l'île de Montréal.

## Étude sur l'abordabilité

Secteurs montréalais du marché de la construction neuve



Source : Ville de Montréal. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Planification de l'habitation.

Dans le marché de la construction neuve, toujours selon l'étude portant sur les transactions réalisées en 2003, les unités abordables se concentrent dans le secteur périphérique au centre-ville (22 % des unités considérées comme abordables) et dans le secteur Est (21 % des unités considérées comme abordables). Le secteur Ouest (5 % d'unités considérées abordables) et le secteur Centre (9 % d'unités considérées comme abordables) sont les zones où on compte le moins de propriétés neuves abordables.

### **La réalisation de logements sociaux et abordables n'échappe pas au phénomène « Pas dans ma cour »**

La planification de projets résidentiels d'importance suscite souvent des réactions dans la communauté où ils s'implantent. Les antagonismes peuvent se révéler importants entre :

- les impératifs de mise en marché et de rentabilité des promoteurs;
- les revendications des groupes d'intérêt, que ce soit en matière de protection d'espaces verts, de patrimoine ou de construction de logements sociaux;
- les appréhensions des citoyens, inquiets des impacts de tels projets sur leur milieu, que ce soit sur l'environnement physique, sur les valeurs foncières ou sur la venue de nouveaux résidents.

Ces confrontations entraînent parfois des effets négatifs : elles retardent ou remettent en cause la réalisation de projets importants pour Montréal et empêchent notamment la réalisation de logements à coût abordable dont nombre de citoyens auraient besoin.

## **Les grandes interventions actuelles de la Ville favorisant la construction de logements abordables**

### **Solidarité 5 000 logements**

Cette opération a débuté en 2002 et prévoit la construction de 5 000 logements sociaux et communautaires. Elle s'appuie sur deux programmes gouvernementaux : AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire.

### **Logement abordable Québec – volet privé**

Ce programme offre une aide financière aux constructeurs du secteur privé pour la construction de logement locatifs à loyer abordable pour des ménages à revenu faible et modeste.

### **Programme Rénovation Québec**

Il s'agit d'abord d'un programme de revitalisation urbaine. Outre les différents volets d'aide à la rénovation de bâtiments résidentiels, il comporte deux volets qui ont été conçus pour stimuler directement ou indirectement la construction de logements ou de propriétés abordables :

- Création de logements
- Accession à la propriété

Le financement de ces trois interventions est partagé entre le gouvernement du Québec, le gouvernement du Canada et la Ville de Montréal. Dans le cas des logements sociaux et communautaires, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) rembourse les contributions municipales exigées par les programmes.



## Stratégie

## La stratégie en un coup d'œil

### 1. Optimiser les programmes de subvention en habitation

Maximiser l'effet de levier des programmes dans le but d'encourager la construction de logements abordables.

### 2. Mettre à contribution les terrains municipaux

Assurer une mixité de produits résidentiels (logements sociaux et communautaires, logements locatifs et propriétés abordables, autres segments de marché) lors de la planification de chaque grand site.

### 3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics

Inciter les ministères, agences gouvernementales, sociétés de la Couronne et autres institutions à caractère public à prévoir des objectifs en matière de logements abordables, avant la mise en vente de leurs terrains excédentaires.

### 4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification

Assurer une variété de logements dans les grands projets. Effectuer un arbitrage judicieux entre la qualité du bâti et du milieu (ex. : construction, intégration architecturale, densité) et le coût de réalisation des logements.

### 5. Adapter la prestation de service de la Ville

Poursuivre les interventions de la Direction de projets – Développement du logement social et abordable, de l'Office municipal d'habitation de Montréal et de la Société d'habitation et de développement de Montréal pour la réalisation de logements sociaux et abordables.

### 6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication

Renforcer l'action de la Ville dans les activités de recherche, de développement et de communication ayant trait à l'abordabilité des logements et à l'inclusion.

### 7. Assurer le monitoring de la stratégie

Développer des indicateurs et produire des statistiques en matière de logements abordables dans le but d'effectuer un suivi adéquat de la stratégie d'inclusion et de procéder à des ajustements, si nécessaire.

Les pratiques d'inclusion misent sur l'activité du secteur de la construction résidentielle comme levier pour appuyer la production de logements abordables. Ces pratiques sont apparues aux États-Unis dans les années 1970. Au Canada, elles ont d'abord fait leur apparition en Colombie-Britannique. De façon générale, on compte deux types de pratiques : les mesures incitatives et les mesures obligatoires, ces dernières étant connues sous l'appellation *zonage d'inclusion*. Actuellement, la loi québécoise ne permet pas l'inclusion obligatoire de logements abordables.

L'approche retenue par l'administration municipale est de nature incitative et vise à maximiser sa capacité d'intervention à l'intérieur des pouvoirs qui lui sont conférés par la législation. La stratégie adoptée comporte sept volets, qui représentent autant de moyens à la disposition de la Ville pour influencer l'offre de logements. Ces volets s'inscrivent en complémentarité les uns avec les autres et ne doivent pas être considérés isolément. Cette stratégie interpelle tous les intervenants concernés : gouvernements, promoteurs et constructeurs, grands propriétaires fonciers, services municipaux, arrondissements et groupes sociaux. Enfin, la stratégie se veut évolutive : son efficacité sera rigoureusement évaluée et des améliorations pourront y être apportées. Par souci de cohérence et d'efficacité, on devra s'assurer que cette stratégie soit prise en compte au moment de la mise en œuvre de politiques ou plans d'ensembles municipaux adoptés par la Ville.

### **La stratégie d'inclusion vise à :**

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

La stratégie constitue l'une des initiatives pour atteindre l'un des objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal : favoriser la production de 60 000 à 75 000 nouveaux logements d'ici 2014, dont 30 % seraient des logements abordables<sup>15</sup>. Par cette stratégie d'inclusion, l'administration municipale vise spécifiquement deux cibles :

- que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires;
- qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs).

Dans ce contexte, les arrondissements montréalais sont appelés à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires.

15 Voir Ville de Montréal – *Plan d'urbanisme*. Novembre 2004. Page 25.  
[ [http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/plan\\_extrait/041123\\_2\\_1.pdf](http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/plan_extrait/041123_2_1.pdf) ]

# 1. Optimiser les programmes de subvention en habitation

À l'heure actuelle, l'intervention de la Ville de Montréal en matière de logements abordables s'articule autour des programmes de subvention qu'elle administre et dont le financement est partagé avec les gouvernements du Québec et du Canada<sup>16</sup>. La Ville de Montréal dépend de ce financement pour livrer ses programmes. La prévisibilité et la continuité de ceux-ci constituent donc des conditions essentielles à la planification des interventions et pour permettre une gestion optimale des projets.

Deux de ces programmes, AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire, sont mis à contribution pour assurer le financement de l'opération Solidarité 5 000 logements. Au 1<sup>er</sup> juillet 2005, plus de 5 000 logements étaient déjà construits ou en construction dans le cadre de cette opération. Celle-ci étant en voie d'achèvement, la Ville et ses partenaires communautaires, au premier chef les groupes de ressources techniques montréalais, planifient actuellement la mise en œuvre de plusieurs projets pour l'horizon 2006-2008, à partir des budgets déjà annoncés dans les programmes cités précédemment.

Afin de compléter le financement de ces projets, la Ville assume actuellement, entre autres choses, leurs dépenses en infrastructures, qui sont normalement sous la responsabilité du promoteur; elle cède également certains de ses terrains à des conditions avantageuses, qui tiennent compte des coûts de décontamination, le cas échéant. Ces gestes constituent autant de subventions additionnelles accordées aux projets de logements sociaux et communautaires et s'ajoutent aux sommes que la Ville investit déjà directement dans ces programmes.

Au cours des deux dernières années, la Ville de Montréal a également mis de l'avant plusieurs initiatives<sup>17</sup> en matière de logements abordables, financées à même le programme Rénovation Québec (PRQ) :

**Accession à la propriété** : en vigueur depuis décembre 2003, ce programme vise à faciliter l'acquisition, par des locataires, d'une propriété à prix abordable. Au 1<sup>er</sup> juillet 2005, plus de 1 000 ménages s'étaient déjà qualifiés pour recevoir une aide financière.

**Création de nouveaux logements** : ce programme cible particulièrement certains secteurs prioritaires d'intervention. Il vise la création de nouvelles unités d'habitation par la construction de bâtiments résidentiels sur des terrains vacants, la transformation de bâtiments non résidentiels en bâtiments résidentiels, ou encore la démolition de bâtiments non résidentiels pour faire place à de nouveaux bâtiments résidentiels. Depuis mai 2004, l'aide financière est bonifiée lorsqu'il s'agit de création de logements abordables.

La Ville administre également un autre programme à frais partagés qui s'adresse aux constructeurs privés : **Logement abordable Québec – volet privé**. La Ville a bonifié sa participation à ce programme afin de l'adapter à la réalité du marché montréalais. Des projets totalisant plus de 1 400 logements locatifs abordables ont été approuvés dans le cadre de ce programme depuis son lancement.

L'énergie, en particulier le chauffage, représente une partie importante et sans cesse croissante des coûts liés au logement. C'est pourquoi la Ville a participé étroitement, en 2003, à l'élaboration du programme



Novoclimat-Logement, mis au point par l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Elle accorde une aide financière, conjointement avec les fournisseurs d'énergie (Hydro-Québec Distribution et Gaz Métro), pour la construction de logements sociaux et communautaires qui répondent à ces normes. En effet, l'adoption de mesures d'efficacité énergétique, bien que rentable sur plusieurs années, commande un surcoût d'investissement au départ. Environ le tiers des logements (plus de 1 600 unités) de l'opération Solidarité 5 000 logements seront certifiés Novoclimat.

## Moyens d'action

Tous les programmes actuels seront mis à contribution pour favoriser l'inclusion de logements abordables dans les grands projets résidentiels. Certaines modalités de subvention et des encadrements administratifs seront optimisés en conséquence. La Ville poursuit en outre les actions suivantes :

- 1.1 S'assurer, auprès du gouvernement du Québec, de la continuité des programmes en matière de logements abordables, afin d'être en mesure de prévoir les budgets de subvention pour chacune des phases de développement des nouveaux projets de développement résidentiel. Établir et faire reconnaître les coûts réels de développement du logement abordable, notamment le logement social et communautaire.
- 1.2 Poursuivre les représentations de la Ville auprès du gouvernement du Canada, notamment par le biais de la Fédération canadienne des municipalités et ses comités affiliés, pour qu'il finance le développement continu du logement social et abordable.

- 1.3 Réserver des budgets de subvention pour des projets d'inclusion lors de chaque exercice de programmation annuelle.
- 1.4 Assurer une souplesse dans les programmes gouvernementaux, afin de permettre notamment l'acquisition de terrains à l'intérieur de grands projets résidentiels ou la conclusion d'ententes de développement avec les promoteurs de ces projets.
- 1.5 Étudier la possibilité d'accorder une aide financière aux promoteurs pour la création de logements abordables dans les grands projets, même pour ceux situés à l'extérieur des secteurs prioritaires des programmes de revitalisation.
- 1.6 Évaluer des mécanismes de contrôle de revente des propriétés abordables, lorsque l'intervention municipale fait en sorte de créer un écart de valeur significatif avec le marché, de façon à éviter la spéculation. Intégrer à cette étude l'évaluation de l'expérience du programme Accès Condos, de la SHDM, et du volet expérimental d'accession à la propriété.
- 1.7 Promouvoir l'adoption de mesures d'efficacité énergétique dans les logements abordables d'initiative privée, en collaboration avec les fournisseurs d'énergie. Entre autres mesures, tenir compte des surcoûts liés à l'adoption de mesures d'efficacité énergétique dans l'établissement des seuils de prix maximum de certains programmes.
- 1.8 Faire en sorte que les logements sociaux et communautaires, situés dans des immeubles avec ascenseur, soient universellement accessibles.

## Site du projet Alcatel (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)

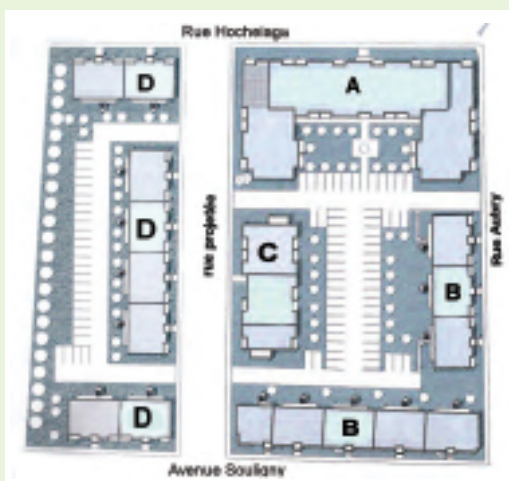
La mixité sociale est souvent assurée par l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans un projet privé. Dans le cas du projet Alcatel, c'est l'inverse : il s'agit de l'inclusion d'une composante privée dans un projet social et communautaire.

Situé sur l'emplacement d'une usine maintenant démolie, rue Hochelaga, le projet Alcatel veut répondre à divers besoins du quartier au moyen d'une variété de logements. L'initiateur du projet, le groupe de ressources techniques *Bâtir son quartier*, réalisera sur ce site de 174 000 m<sup>2</sup> la construction d'environ 250 unités de logement.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale de la Ville, environ 35 % de la superficie du site a été réservée par le promoteur au logement privé (voir plan d'implantation, bâtiments D), contre 65 % pour le logement communautaire (voir plan d'implantation, bâtiments A, B et C), financé dans le cadre du programme AccèsLogis.

Pour que le projet puisse se concrétiser, l'ancien emplacement industriel a fait l'objet de travaux de décontamination et de stabilisation des sols. Par ailleurs, une modification au Plan d'urbanisme a été nécessaire de façon à permettre la présence d'habitations.

### Plan d'implantation – Projet Alcatel



### Le projet en bref

#### Réalisation

Les bâtiments A, B et C sont déjà en chantier

#### Objectifs

- Réduire les nuisances générées par les activités industrielles
- Répondre à une variété de besoins en logement

#### Résultats

- Relocalisation des activités industrielles
- Projet comprenant environ 250 logements répartis comme suit :
  - **Bâtiment A** – 96 unités pour personnes âgées en perte d'autonomie (OBNL Les toits de Mercier)
  - **Bâtiments B** – 60 unités pour familles (coopérative Hermandad)
  - **Bâtiment C** – 30 unités pour personnes seules (OBNL Les toits de Mercier)
  - **Bâtiments D** – Environ 64 unités privées qui seront construites et financées par la SOLIM, la société immobilière du Fonds de solidarité de la Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec (FTQ)

### Projet Alcatel – Élévation rue Aubry – Coopérative Hermandad



## 2. Mettre à contribution les terrains municipaux

Par la banque de terrains qu'elle détient, la Ville de Montréal dispose d'une capacité d'intervention directe sur le territoire. C'est particulièrement vrai dans le domaine de l'habitation. Depuis les années 1980, les différentes administrations qui se sont succédé ont poursuivi des acquisitions et ventes de terrains dans le but de réaliser des plans d'action imposants, notamment les opérations 20 000 logements et Habiter Montréal (dont sont issus notamment les projets Faubourg Québec et Paul-Sauvé). Dans ce contexte, la Ville a pu céder ces terrains à un prix souvent inférieur au marché afin d'atteindre ses objectifs, particulièrement ceux ayant trait à la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Actuellement, toutefois, la banque de terrains disposant d'un potentiel résidentiel est moins importante qu'elle ne l'a déjà été, notamment en raison d'une contribution importante à l'opération Solidarité 5 000 logements<sup>18</sup>.

Par contre, depuis quelques années, la Ville procède à des acquisitions (ou à des expropriations) ponctuelles de terrains ou de bâtiments à des fins de redéveloppement résidentiel (ex. : site Lavo, projet de la Mission Old Brewery) conjointement avec le gouvernement du Québec. Ces interventions, effectuées dans le cadre de programmes de revitalisation urbaine, visent entre autres l'élimination de nuisances, la relocalisation d'entreprises ou la requalification de sites urbains.

La Ville demande le renouvellement de ces programmes conjoints avec le gouvernement et entend affecter une partie des budgets à des opérations d'acquisition-redéveloppement favorisant la réalisation de logements sociaux et abordables.

En ce qui a trait aux grands terrains qui sont déjà de propriété municipale, la Ville et ses arrondissements

préciseront les orientations en matière d'inclusion de logements abordables et de mixité sociale. Ces orientations sont d'autant plus nécessaires que ces terrains font souvent l'objet de demandes de la part de différents groupes d'intérêts.

### Moyens d'action

2.1 Élaborer un « plan d'inclusion de logements abordables » lors de la planification de chaque site municipal majeur<sup>19</sup> destiné à la vente. Ce plan devra prévoir une proportion d'au moins 30 % d'unités abordables. Il devra également assurer une mixité de produits résidentiels (logements sociaux et communautaires, logements locatifs et propriétés abordables, propriétés au prix du marché). À cet égard, le degré de mixité pourra varier d'un site à l'autre. Ce plan sera élaboré par la Ville et l'arrondissement concerné, en concertation avec les organismes du milieu. Il tiendra compte notamment :

- des caractéristiques du site (typologie environnante, coûts de réhabilitation des sols, accessibilité aux services et au transport, etc.);
- des caractéristiques du marché;
- des besoins locaux en logements sociaux et abordables;
- des paramètres du projet (diversité des usages, hauteur, densité, etc.);
- dans certains cas, de la possibilité ou de l'opportunité de produire des unités abordables hors site, notamment dans le parc de logements existants.

2.2 Évaluer l'opportunité d'effectuer l'achat et la rénovation de bâtiments existants pour la réalisation de logements sociaux et communautaires, dans les arrondissements où le potentiel de développement pour la construction neuve est faible, quand les

<sup>18</sup> En effet, quelque 30 % des unités réalisées dans le cadre de l'opération Solidarité 5 000 logements l'ont été sur des terrains cédés par la Ville.

<sup>19</sup> À titre indicatif, on considère qu'un site est majeur lorsque le potentiel de développement à des fins résidentielles dépasse environ 200 unités (ex. : le site des Ateliers Rosemont et le site Contrecoeur).

conditions du marché, notamment le taux d'occupation, le permettent.

2.3 Poursuivre la pratique actuelle de cession de terrains aux promoteurs communautaires à des prix inférieurs au marché pour la réalisation de projets sociaux.

2.4 Évaluer la possibilité d'acquérir des terrains en vue de constituer une réserve foncière pour la construction de logements abordables, en particulier des logements sociaux et communautaires, dans les arrondissements et secteurs de la Ville

où les terrains municipaux et publics à développer sont rares ou inexistant. Ces acquisitions devraient pouvoir se faire dans le cadre de programmes conjoints avec le gouvernement du Québec (revitalisation urbaine ou requalification de grands sites).

2.5 Dresser, au cours de l'année 2006, un bilan quantitatif et qualitatif de la politique municipale de vente de terrains municipaux à des fins résidentielles et réévaluer, si nécessaire, les orientations de ce dossier.

## Site Lafleur-Rhéaume (Arrondissement de Verdun)

Ce projet est situé sur le site de l'ancienne cour numéro 2 des travaux publics de l'arrondissement de Verdun, un terrain irrégulier d'environ 6 317 m<sup>2</sup> au cœur d'un secteur résidentiel.

Dans une perspective de développement durable, l'arrondissement a opté pour une solution faisant appel à une forme de mixité sociale plutôt qu'à une concentration d'un seul type de clientèle. L'arrondissement s'est donc assuré que les projets construits sur ce site accueillent une gamme variée de ménages et qu'ils s'intègrent bien au cadre bâti. On trouve aujourd'hui sur ce site divers types de produits résidentiels (coopératives, logements locatifs abordables, copropriétés) répartis dans quatre bâtiments de trois à huit étages.

### Ancienne cour des Travaux publics de Verdun



Coopérative Perce-neige

## Le projet en bref

**Réalisation**  
2003-2005

### Objectifs

- Réduire les nuisances générées par les activités de voirie
- Répondre à une variété de besoins de logement

### Résultats

- Relocalisation des activités de voirie
- Décontamination et réhabilitation du site à des fins résidentielles
- Intégration architecturale du projet au voisinage
- 129 nouvelles unités de logement :
  - 18 locatifs privés abordables (bâtiment A)
  - 86 unités en copropriété (bâtiments B et C)
  - 25 unités coopératives (bâtiment D)

### 3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics

De nombreuses instances publiques – ministères, agences gouvernementales, sociétés de la Couronne ou autres institutions publiques – doivent disposer de terrains devenus excédentaires. Les exemples abondent : le centre de tri de Postes Canada dans l'arrondissement du Sud-Ouest, les stationnements de la Société Radio-Canada dans l'arrondissement de Ville-Marie et les terrains du site de l'hôpital Louis-H.-Lafontaine dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. S'ajoutent aussi à cette liste les terrains ou bâtiments inutilisés des commissions scolaires et des communautés religieuses.

Non seulement ces terrains représentent un important potentiel en matière de logements, mais ils bénéficient souvent d'emplacements stratégiques. Le développement de ces sites constitue aussi un enjeu de taille pour les communautés riveraines. La Ville est d'avis que ces grands propriétaires fonciers doivent assumer leur part de responsabilité sociale et prévoir la construction de logements sociaux. À cet égard, la réalisation du projet Benny Farm, amorcée en 2002, met en lumière les avantages indéniables, pour un grand propriétaire public, de poursuivre ses objectifs de rendement tout en entretenant un dialogue soutenu avec la communauté.

Le développement de ces terrains doit souvent faire l'objet de mesures d'encadrement particulières et de changements substantiels au zonage. La planification de ces grands développements urbains représente donc une occasion de répondre aux besoins du milieu et de respecter les objectifs du Plan d'urbanisme.

La Ville de Montréal entend promouvoir la construction de logements abordables sur certains terrains à voca-

tion institutionnelle, industrielle ou commerciale pour lesquels une vocation résidentielle serait désormais permise. Comme le mentionne une étude effectuée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton pour le compte de la Ville de Montréal : « Certains gestes urbanistiques engendrent une création de valeur significative au bénéfice des propriétaires de terrains ou des promoteurs. Une portion de cette création de valeur pourrait être canalisée vers l'inclusion d'habitations abordables »<sup>20</sup>.

#### Moyens d'action

- 3.1 Systématiser les échanges entre la Ville et les grands propriétaires publics afin, notamment, de repérer les terrains qui pourraient potentiellement être développés à des fins résidentielles.
- 3.2 Obtenir des grands propriétaires publics qu'ils adhèrent aux objectifs municipaux et qu'ils les intègrent dans la planification et dans les conditions de vente de leurs terrains excédentaires.
- 3.3 Tenir compte de l'engagement du propriétaire ou du promoteur à inclure une proportion de logements abordables durant l'étude d'une demande de modification réglementaire importante, de modification au Plan d'urbanisme ou au cours de la négociation d'ententes particulières.

## Le projet Benny Farm

(Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce)

Le projet Benny Farm vise le réaménagement d'un ensemble résidentiel pour vétérans de 7,3 hectares, datant de l'après-guerre. La démarche retenue doit être citée comme un exemple à suivre dans le cadre du réaménagement ou de la vente d'un grand site appartenant à un organisme public ou à un organisme apparenté. Le processus participatif a permis de générer un consensus entre les acteurs de la collectivité et d'obtenir l'approbation des autorités municipales. Le plan d'ensemble retenu fait place autant à la rénovation de bâtiments existants qu'à la construction de nouveaux bâtiments.

Des vues divergentes se sont longtemps affrontées, au sein de la collectivité locale, devant les choix à faire pour ce site. Cela a contribué, pendant des années, à retarder son développement. Pour surmonter ces oppositions, la Société immobilière du Canada (SIC) opte en 2002 pour une approche de « community building » qui va s'avérer la clé de la réussite.

Se met ainsi à l'œuvre un groupe de travail réunissant principalement des acteurs de la communauté. Le groupe soumettra rapidement une série de dix principes directeurs et de paramètres pour guider la conception du plan d'aménagement du site. Au nombre de ces principes, on compte la recherche d'une communauté inclusive, d'un équilibre social et d'une mixité d'habitations.

D'ici 2006, le site devrait pouvoir accueillir environ 550 logements abordables qui offriront divers modes d'occupation et types d'habitation pour des ménages à revenu faible et modeste.

### Pour en savoir plus :

Site de la Société immobilière du Canada dédié au site Benny Farm [ <http://www.bennyfarm.org/fr/home.htm> ]

Office de consultation publique de Montréal. *Rapport final de consultation sur le projet Benny Farm*

[ <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P05/rapport.pdf> ]

Communiqué du maire de Montréal, monsieur Gérald Tremblay [ [http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/comm\\_30\\_09\\_04.pdf](http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/comm_30_09_04.pdf) ]

## Le projet en bref

### Réalisation

Début de la démarche participative – juillet 2002. Mise en chantier 2004-2006

### Objectif

Assurer le réaménagement du site dans le respect des préoccupations de la communauté et des autorités municipales

### Résultats

- Un projet de 550 unités de logement
- 220 unités de logements sociaux et communautaires (coopératives, OBNL), dans le cadre de l'opération Solidarité 5 000 logements, pour des personnes âgées, de jeunes familles, des mères chefs de famille et des personnes ayant un handicap
- 130 unités locatives privées de 1 à 3 chambres à coucher, pour une clientèle composée d'une diversité de ménages
- 200 propriétés (maisons, duplex, copropriétés) pour une clientèle composée de familles
- Un Centre de santé et de services sociaux
- Un centre sportif et communautaire

Site de Benny Farm





## 4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification

L'administration municipale dispose d'un éventail d'outils de planification et de réglementation qui exercent une influence prépondérante sur le cadre bâti. La plupart de ces outils relèvent de la responsabilité des arrondissements. En plus d'orienter le développement, ils assurent la qualité et la sécurité des nouveaux bâtiments et leur intégration harmonieuse dans leur environnement. Parmi ces outils, mentionnons les suivants :

### Planification

- Plan d'urbanisme
- Programme particulier d'urbanisme (PPU)

### Réglementation

- Zonage, lotissement et construction
- Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- Plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA)

Certains standards et normes d'aménagement ou de construction peuvent contribuer à hausser les coûts de construction ou à exclure indirectement du marché de la construction neuve certains types de produits résidentiels abordables. Or, il est important que la réalité du coût du logement soit prise en compte au moment de la planification ou de l'élaboration de règlements. La variation des normes de hauteur et l'augmentation de la densité, par exemple, peuvent favoriser la construction d'unités abordables tout en assurant la viabilité des projets.

En matière de réglementation d'urbanisme, les arrondissements disposent d'un certain nombre d'outils à caractère discrétionnaire<sup>21</sup>. Ils permettent d'évaluer les projets à partir de critères (par exemple

l'intégration architecturale, la végétation, l'impact sur l'ensoleillement) plutôt qu'à partir de normes précises. Ils favorisent la recherche de solutions qui soient satisfaisantes tant pour la Ville que pour les promoteurs. C'est ainsi que les arrondissements peuvent contribuer à bonifier un projet pour le rendre plus conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme, notamment en ce qui a trait à la création d'une variété de logements.

### Moyens d'action

4.1 Encourager le développement de typologies variées de logements dans les grands projets, notamment dans le cadre de la planification détaillée des secteurs désignés au Plan d'urbanisme. La Ville et ses arrondissements inciteront particulièrement les constructeurs à inclure dans leur projet une proportion de logements dont le coût de revient est inférieur au marché de référence, par des concepts urbains et architecturaux de qualité mais plus économiques, tout en respectant la viabilité financière des projets.

4.2 Revoir les règles et les exigences touchant l'aménagement d'espaces de stationnement dans la construction des nouveaux projets, en tenant compte notamment des besoins de la clientèle et de la desserte en transports collectifs.

4.3 Documenter et faire connaître aux arrondissements les impacts du processus d'approbation et de certaines dispositions réglementaires sur les coûts du logement et cibler des avenues favorisant le développement de logements abordables (ex. : logements supplémentaires ou intergénérationnels).

21 Les outils à caractère discrétionnaire sont les suivants : dérogations mineures, usages conditionnels, PAE, PIIA, PCCMOI. Pour en savoir plus, voir *La prise de décision en urbanisme*. Direction de l'aménagement et du développement local du Ministère des Affaires municipales et des Régions. Gouvernement du Québec. [ [http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen\\_outi\\_avan.htm](http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_avan.htm) ]

4.4 Assurer le soutien des services centraux aux arrondissements au cours de la planification de grands sites, en leur fournissant l'appui, les données et les analyses utiles<sup>22</sup>.

4.5 Fournir aux différents partenaires les données du marché sur la situation du logement abordable, et ce, sur une base régulière.

## Des normes de stationnement à réviser pour les logements sociaux et communautaires

Les places de stationnement occupent un espace important. Il en résulte parfois une réduction du nombre de logements qu'il est possible de construire sur un site donné. Aussi, les stationnements réduisent la superficie d'espaces verts et engendrent des problèmes environnementaux attribuables au drainage des eaux de pluie.

Les coûts d'aménagement d'un stationnement, surtout intérieur, constituent une part importante du budget de réalisation d'un projet de logements sociaux ou communautaires, compromettant ainsi parfois sa viabilité financière. L'aménagement d'une place de stationnement souterraine représente, pour un projet typique, un coût pouvant se situer à environ 20 000 \$.

Pour toutes ces raisons, il importe que le nombre de places de stationnement prévues dans un projet corresponde aux besoins véritables des clientèles. La Ville de Montréal a récemment réalisé un sondage auprès de plus de 1 900 ménages occupant des logements sociaux et communautaires afin de documenter ces besoins. Le sondage indique que cette clientèle a généralement moins recours à la voiture que la moyenne de la population.

Dans la réglementation, qui varie grandement d'un arrondissement à l'autre, les exigences s'élèvent parfois jusqu'à une place par logement bien que la norme de 0,5 place soit plus courante. Ce dernier ratio s'apparente au taux de possession de voitures des ménages occupant une coopérative (0,67 voiture par ménage). Par contre, pour les autres clientèles étudiées, les résultats du sondage montrent des taux nettement moindres, notamment :

### Terrasses Saint-Michel



- Les occupants de logements relevant d'un OBNL (0,33 voiture/ménage)
- Les occupants d'un HLM (0,28 voiture/ménage)
- Les ménages qui comptent au moins une personne âgée (0,26 voiture/ménage)
- Les ménages d'une seule personne (0,18 voiture/ménage)

De tels résultats, ajoutés à des observations sur le terrain quant à l'utilisation effective des stationnements, suggèrent de tenir une réflexion sur le rajustement des normes applicables.



Place Lachine (HLM)



## 5. Adapter la prestation de service de la Ville

Tout changement stratégique au sein d'une organisation commande des rajustements internes afin de rendre celle-ci plus performante en regard des nouveaux objectifs. C'est dans cet esprit que le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP) a mis en place une nouvelle Direction de projets. Sa mission consiste à soutenir et à accélérer la réalisation de logements sociaux, communautaires et abordables sur un horizon de 10 ans, tel que le prévoient le Plan d'urbanisme et la présente stratégie. Cette direction négocie, développe et gère les programmes à cette fin. Elle vise également la coordination des interventions relevant des autres services et des sociétés paramunicipales concernées par le développement de logements sociaux et abordables. À cet égard, la Direction travaille également en étroite collaboration avec les groupes de ressources techniques en habitation sur son territoire. Leur expertise et leur expérience cumulées depuis près de trois décennies pour la réalisation de logements sociaux et communautaires en font des partenaires privilégiés dans la mise en œuvre de la stratégie d'inclusion.

Par ailleurs, la Division de la planification de l'habitation, au sein du SMVTP, apportera son soutien aux activités de recherche ainsi qu'au monitoring de la stratégie, notamment pour le développement d'indicateurs en matière d'abordabilité. En outre, cette division pourra, par son expertise, collaborer étroitement avec les arrondissements pour la définition de leurs objectifs en matière de logement abordable.

L'Administration municipale a créé au cours des ans des sociétés paramunicipales actives dans le développement immobilier : la Société de développement de Montréal (SDM), la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). En 2004, la Ville a révisé le rôle de ces sociétés, ainsi que celui de

l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), afin d'optimiser leur contribution aux objectifs stratégiques de la Ville et de modifier leurs responsabilités respectives.

Ainsi, les mandats de développement de nouveaux logements sociaux ou abordables privés (locatifs ou propriété abordable) seront attribués à une seule société : la SHDM. Pour sa part, l'OMHM prendra la responsabilité de l'exploitation des nouvelles unités de logements abordables, une fois la construction complétée par la SHDM.

### Moyens d'action

- 5.1 Mandater la Direction de projet – Développement du logement social et abordable, pour concevoir et gérer des programmes de subvention pour la réalisation de projets et pour favoriser l'accès à la propriété. Cette direction offrira également un soutien et une expertise aux partenaires de la Ville ainsi qu'aux arrondissements montréalais pour la planification de projets.
- 5.2 Contribuer, par l'entremise de la SHDM, à la réalisation de logements abordables, en tenant compte des disponibilités budgétaires des programmes de subvention. Cette intervention s'inscrira en complémentarité et en partenariat avec les promoteurs communautaires et les promoteurs privés.
- 5.3 Intervenir au besoin, par l'entremise de la SHDM, pour la réalisation de logements abordables à l'intérieur de grands projets résidentiels, notamment par l'acquisition d'une partie des terrains en faveur de promoteurs communautaires, par la construction de propriétés abordables, etc.

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



### Projet Angus, phase I

La diminution graduelle de ces activités dans les années 1970, puis leur cessation définitive en 1992, ont suscité des attentes quant à l'avenir d'un site offrant un potentiel de développement considérable. La réhabilitation de ce site démontre qu'il est possible pour une société comme le CP d'assumer ses responsabilités environnementales dans le cadre d'un projet qui allie mixité fonctionnelle et sociale. Le développement du site s'est effectué en deux phases et selon deux approches distinctes :

#### Phase I (1983-1994)

La première phase a permis le développement des terrains situés à l'est du boulevard Saint-Michel. Le CP a vendu cette portion du site à un organisme paramunicipal fondé pour en assurer la mise en valeur, la Société des terrains Angus (SOTAN). De concert avec le milieu et les autorités municipales, la SOTAN a développé un projet pour répondre à des besoins spécifiques en matière de logement et assurer la mixité sociale du site.

#### Phase II (1998 à 2007 – prévision)

Contrairement à la phase I, la conjoncture a forcé le CP à assurer seul le développement de la phase II. La fermeture définitive de l'usine en 1992 a coïncidé avec l'entrée en vigueur de nouvelles normes environnementales. Le CP a alors dû assurer la décontamination du site dans le respect de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés. Ces travaux se sont élevés à 10 M\$ pour le secteur résidentiel. Le CP s'est vu octroyer 3,3 M\$ dans le cadre du programme Revi-Sols.

Dans la phase II, le CP a valorisé la mixité des fonctions et a saisi l'occasion de répondre au marché des deuxièmes et des troisièmes acheteurs en offrant des produits distincts qui s'articulent autour de nombreux espaces verts.

#### Pour en savoir plus :

SCHL. Réaménagement des terrains Angus.

[ [www.cmhc.ca/fr/amquablo/logab/stviloab/rere/rete/cas2.cfm](http://www.cmhc.ca/fr/amquablo/logab/stviloab/rere/rete/cas2.cfm) ]

SCHL. Étude de cas sur la densification résidentielle. Angus (Montréal)

[ [www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/amcodu\\_007.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/amcodu_007.cfm) ]

Le site des ateliers Angus, du Canadien Pacifique (CP), mérite d'être cité en exemple. Il s'agit d'une entreprise de réhabilitation d'un vaste terrain contaminé et d'une réalisation importante en termes de mixité de projets résidentiels.

Pendant près d'un siècle, ces ateliers ont servi à l'entretien et à la réparation du matériel roulant sur un site de près de 875 000 m<sup>2</sup>. La diminu-

### Site Angus, phases I et II



## Le projet en bref

### PHASE I

#### Réalisation

Entre 1983 et 1994

#### Objectifs

- Tirer parti de la vente du terrain pour répondre aux différents besoins de logement de l'arrondissement
- Assurer la mixité sociale

#### Résultats (fin 1991) :

- 2 587 unités construites, dont 1 544 logements destinés au marché privé (60 %) et répartis comme suit :
  - 1 006 en copropriété
  - 185 en propriété individuelle
  - 353 en mode locatif
- 1 043 logements sociaux et communautaires (40 %), répartis comme suit :
  - 552 unités coopératives
  - 299 HLM
  - 192 logements relevant d'un OBNL

### PHASE II

#### Réalisation

1998 à 2007 (prévision)

#### Objectif

Favoriser la mixité des fonctions et assurer la viabilité du projet compte tenu des exigences environnementales

#### Résultats :

- 40 % de superficie industrielle
- 20 % de superficie commerciale
- 40 % de superficie résidentielle, soit 1 200 unités (projetées), réparties comme suit :
  - 600 maisons en rangée
  - 160 unités en copropriété
  - 315 unités locatives pour personnes âgées
  - 125 autres unités locatives

## 6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication

Les activités de recherche et de développement constituent non seulement l'occasion de raffiner la compréhension des enjeux et de déterminer la meilleure façon d'intervenir, mais également de contribuer au développement de formules d'habitation adaptées aux nouveaux besoins et aux nouvelles réalités. Quant aux activités de communication, elles permettent de diffuser les meilleures pratiques et de faire connaître les programmes et les projets.

La mise en œuvre de projets résidentiels expérimentaux a souvent été privilégiée par la Ville comme l'illustrent le concours l'Art de vivre en ville et le projet Fonteneau (nouveaux besoins) et plus récemment, le Petit train de Viauville (efficacité énergétique) et les terrains Lavo (propriétés abordables). En mobilisant la créativité du secteur de la construction, ces réalisations ont permis de concilier, d'une part, la recherche et le développement de solutions innovatrices et, d'autre part, la communication des résultats de façon à reproduire les meilleurs éléments.

L'innovation n'est pas seulement limitée aux aspects physiques de l'habitation. Ainsi, la Ville a récemment développé, en collaboration avec les groupes de ressources techniques, une approche pour faire face au syndrome du « Pas dans ma cour » dans l'implantation des projets sociaux. Celle-ci a permis de créer des espaces de dialogue avec les collectivités, facilitant l'intégration des projets d'habitation communautaire dans leur milieu.

Par ailleurs, l'opération Solidarité 5 000 logements a donné lieu à plusieurs projets de type « clé en main ». Il s'agit d'une entente contractuelle entre un organisme sans but lucratif et un constructeur résidentiel propriétaire d'un terrain. Dans certains cas, ces expériences ont permis une mixité de produits sur un même site : logements communautaires et logements privés. La Ville évaluera les résultats de ces expériences et en optimisera les modalités pour en faire l'un des outils de mise en œuvre de la stratégie d'inclusion.

### Moyens d'action

- 6.1 Renforcer l'implication en partenariat de la Ville dans les activités de recherche, de développement et de communication ayant trait à l'abordabilité des logements et à l'inclusion.
- 6.2 Contribuer au développement de projets pilotes afin de mettre au point des modèles ou même des procédés de construction industrialisés de logements urbains abordables pouvant répondre aux besoins de certaines clientèles cibles tels les jeunes ménages avec enfants, les artistes, etc.
- 6.3 Évaluer les résultats de la formule « clé en main », pour la réalisation de logements sociaux, et en optimiser les modalités, le cas échéant.
- 6.4 Réaliser une étude en profondeur sur la question du maintien et du développement du parc de maisons de chambres : établir un diagnostic et évaluer différents types d'intervention, notamment la réglementation, l'amélioration des programmes de rénovation et l'opportunité d'utiliser une approche d'achat-rénovation, en complémentarité avec les réalisations du volet III du programme AccèsLogis destiné à des personnes seules ou vulnérables.
- 6.5 Réaliser une étude, conjointement avec la Communauté métropolitaine de Montréal, afin de cibler des sources de financement complémentaires pour le logement social et communautaire, cela en tenant compte du régime de financement actuel.
- 6.6 Prendre des mesures, en matière de communication ou de promotion, pour faire connaître davantage les programmes disponibles à Montréal. Entre autres démarches, le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine approchera la SCHL afin qu'elle poursuive les séminaires « Devenir propriétaire », présentés au cours de l'année 2004 et qui avaient suscité l'intérêt de nombreux citoyens.

6.7 Étudier la question de l'accessibilité universelle pour les logements d'initiative privée. Pour les bâtiments sans ascenseur (incluant les logements sociaux), effectuer une étude d'impacts touchant aussi bien l'insertion architecturale de ces unités dans leur voisinage que les coûts induits, par

exemple par l'élimination des logements en demi-sous-sols. Pour les bâtiments avec ascenseur, poursuivre la réflexion actuellement en cours sur l'adoption de la nouvelle édition du *Code de construction du Québec*. La Ville participe déjà à un comité de travail sur la question.

## **Le projet Lavo – N.O.V.O.** (Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve)

L'expérience de N.O.V.O. (pour « Nouvelle vision originale ») du site Lavo illustre comment les appels de propositions peuvent être utilisés pour tirer le meilleur parti du partenariat avec l'industrie, et pour renouveler et diffuser les pratiques et les technologies qui permettent d'atteindre les objectifs d'abordabilité.

Le site Lavo a été acquis par la Ville, avec l'aide du gouvernement du Québec, lors de la relocalisation d'une entreprise industrielle. Au total, 204 unités d'habitation y sont prévues dans le cadre de trois projets distincts.

En plus d'accroître l'offre en logements abordables, la réhabilitation du site Lavo à des fins résidentielles participe à la revitalisation du secteur.

N.O.V.O. a fait l'objet d'un appel de propositions pour lequel l'industrie de la construction était invitée à proposer des solutions résidentielles novatrices répondant aux besoins des ménages qui veulent accéder à la propriété en milieu urbain. En faisant appel à leur capacité d'innovation, la Ville, et en particulier l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, souhaitait que les constructeurs considèrent diverses méthodes pour réduire les coûts tout en maintenant la qualité : aménagement du site, conception des logements, choix des matériaux et du niveau de finition et méthodes de construction.

Pour encourager la participation du plus grand nombre de constructeurs, la Ville de Montréal s'est engagée à offrir un éventail de mesures au promoteur retenu : décontamination du site et modalités de paiement avantageuses pour l'acquisition du terrain. Le projet pourrait aussi bénéficier des subventions actuellement disponibles dans ce secteur, notamment des subventions bonifiées pour le logement abordable (en l'occurrence les subventions du programme Rénovation Québec). Par ailleurs, les acheteurs admissibles pourraient se prévaloir de subventions pour les accédants à la propriété.

La proposition retenue s'est démarquée par sa qualité architecturale et son concept d'aménagement. Elle utilise de façon novatrice la profondeur de l'îlot pour densifier le site. Le constructeur aura recours à une structure hybride (béton avec préfabrication des murs extérieurs en bois) pour rallier qualité et économie. Ailleurs sur le site, les projets « A » (voir illustration) accueilleront la coopérative d'habitation Jolie-Fontaine d'Hochelaga et l'îlot B, un projet pour personnes âgées et jeunes familles réalisé par la SHAPEM (Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal). Ces îlots accueilleront donc une diversité de produits résidentiels destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

### **Pour en savoir plus :**

Ville de Montréal [ [www.habitermontreal.qc.ca/fr/lavo/rj/index.html](http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/lavo/rj/index.html) ]

## **Le projet en bref**

### **Réalisation**

Appel lancé en mai 2004

### **Objectif**

Répondre aux besoins des ménages désirant accéder à la propriété

### **Résultats**

- 11 équipes participantes
- Proposition retenue : Conception Rachel-Julien et Menkes Shooner Dagenais LeTourneux
- Projet N.O.V.O. : 93 propriétés, dont 72 % des unités considérées comme abordables (67 log. à moins de 170 000 \$)
- Autres projets : 71 logements coopératifs et 40 logements pour personnes âgées et jeunes familles.

## **Les différentes composantes du site Lavo**



## 7. Assurer le monitoring de la stratégie

Le succès de la stratégie d'inclusion repose en grande partie sur sa capacité de s'adapter au marché résidentiel, ce qui sous-entend une connaissance à jour de ce marché. Or, le prix des propriétés neuves de même que les loyers des logements locatifs neufs sont actuellement documentés de façon incomplète dans les statistiques officielles. Pourtant, la question du logement abordable est un enjeu partagé par nombre de régions métropolitaines au pays.

De même, les données sur l'abordabilité des propriétés neuves s'avèrent incomplètes puisqu'elles se limitent aux maisons unifamiliales et jumelées. Bien que des efforts ponctuels aient été consentis pour combler cette lacune, il existe peu d'informations, fiables et disponibles de façon continue, sur le caractère abordable des formes de propriété plus denses, notamment les maisons en rangées et les unités de logement en condominium. La Ville de Montréal possède certaines données, mais seulement pour les projets de logements locatifs et de propriétés réalisés dans le cadre de ses programmes.

Par ailleurs, le recours à certains moyens d'action et leur intégration à la présente stratégie (ex. contribution des terrains municipaux, subventions en habitation, contribution des sociétés paramunicipales, etc.) ont produit, et continueront de produire, un grand nombre de données.

Ces données seront mises à profit pour évaluer de façon continue le niveau d'atteinte des objectifs de la stratégie, ce qui permettra, si la situation l'exige, d'accroître la portée des moyens d'action.

### Moyens d'action

- 7.1 Développer, avec le soutien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), des indicateurs et produire des statistiques en matière de logements abordables au bénéfice des arrondissements, des services concernés ainsi que d'autres intervenants.
- 7.2 Étudier la question de l'inclusion de logements abordables dans une perspective régionale, en collaboration avec la Communauté métropolitaine de Montréal.
- 7.3 Poursuivre la collecte ponctuelle de données sur l'abordabilité basée sur les programmes de subvention et l'analyse des données sur les transactions résidentielles, et ce, jusqu'au moment de disposer de données complètes et précises.
- 7.4 Déposer au conseil municipal un bilan annuel de la production de logements abordables, incluant un portrait par arrondissement et par type de formule (OBNL, coopératives, propriétés abordables, logements locatifs abordables). Réaliser, après deux ans de mise en œuvre, un bilan de la stratégie d'inclusion de logements abordables pour évaluer le niveau de réussite des mesures incitatives proposées.





## **Annexes**



## ANNEXE 1 – Liste des ouvrages cités

CHAMBRE DE COMMERCE DU MONTRÉAL

MÉTROPOLITAIN. *Bulletin de santé de Montréal*. 2004.

[http://www.ccmq.ca/documents/bulletinDeSante/BulletinSante\\_Fr.pdf](http://www.ccmq.ca/documents/bulletinDeSante/BulletinSante_Fr.pdf)

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Cap sur le monde : bâtir une communauté compétitive, attractive, solidaire et responsable – Vision 2025* – Document d'énoncé de vision 2002.

[http://www.cmm.qc.ca/vision2025/vision2025\\_enonce.pdf](http://www.cmm.qc.ca/vision2025/vision2025_enonce.pdf)

DANSEREAU, F., S. CHARBONNEAU, R. MORIN, A. REVILLARD, D. ROSE, A.-M. SÉGUIN. *La mixité sociale en habitation*. Rapport réalisé pour le compte de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, mai 2002.

[http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi\\_habit.pdf](http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi_habit.pdf)

FISCHLER, Raphaël. *Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal*. 2003. Rapport réalisé pour le compte du Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal.

[www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude\\_nouvel\\_urbanisme.pdf](http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/pdf/connexes/etude_nouvel_urbanisme.pdf)

FLORIDA, Richard. (Catalyx) *Montréal, ville de convergence créative : perspectives et possibilités*. Rapport réalisé pour le compte de Culture-Montréal 2005. Résumé disponible à :

[http://www.culturemontreal.ca/pdf/050127\\_catalytix\\_fr.pdf](http://www.culturemontreal.ca/pdf/050127_catalytix_fr.pdf)

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT LOCAL, MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DES RÉGIONS. *La prise de décision en urbanisme*.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen\\_outi\\_avan.htm](http://www.mamr.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_avan.htm)

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. EMPLOI-QUÉBEC/TABLE MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL. *Regard sur le marché du travail de la RMR de Montréal*.

<http://www.table-metropolitaine.org/docs/regard.pdf>

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. *Cadre d'aménagement et orientations gouvernementales – Région métropolitaine de Montréal 2001-2021*. Juin 2001.

[http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/cmm\\_cadre\\_fra.pdf](http://www.mamr.gouv.qc.ca/publications/amenagement/cmm_cadre_fra.pdf)

MATHEWS, Georges. *La demande de logements neufs à Montréal (2003-2013)*. Décembre 2003. Rapport réalisé pour le compte du Service du développement économique et du développement urbain de la Ville de Montréal.

<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/41/3c.pdf>

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON. *Étude sur l'impact d'une réglementation d'inclusion sur les projets de développement résidentiel*. Rapport réalisé pour le compte de la Ville de Montréal. 2004.

TORONTO BOARD OF TRADE. *Affordable, Available, Achievable Practical Solutions to Affordable Housing Challenges*. Avril 2003.

<http://www.bot.com/assets/StaticAssets/Documents/PDF/Policy/FINALBOTAffordableHouseReport031.pdf>

VILLE DE MONTRÉAL. *Plan d'urbanisme*. Novembre 2004.

<http://www2.ville.montreal.qc.ca/plan-urbanisme/index.shtm>



## ANNEXE 2 – Seuils de faible revenu

Les programmes de logements sociaux et abordables AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire utilisent des plafonds de revenu pour les besoins impérieux (PRBI) pour baliser la sélection d'une partie des occupants des projets. Il faut noter que ces seuils sont distincts de ceux utilisés par Statistique Canada et le Conseil canadien du développement social.

<b>Seuil d'admissibilité aux logements sociaux et abordables (portion sous le PRBI), 2005 (SHQ)</b>		<b>Seuil de faible revenu, Statistique Canada « 2000 » (en vigueur 2004), grandes villes (&gt;500 000 h.)</b>	
Personne seule	22 000 \$	1 personne	18 371 \$
1 adulte, 1 enfant ou plus	25 000 \$		
2 adultes (non couple) ou			
3 adultes (dont 1 couple),	25 000 \$	2 personnes	22 964 \$
2 adultes (couple)	22 000 \$	3 personnes	28 560 \$
2 adultes, 2 ou 3 enfants	29 500 \$	4 personnes	34 572 \$
		5 personnes	38 646 \$
6 personnes et plus	39 000 \$	6 personnes	42 719 \$
		7 personnes et +	46 793 \$

Sources : SHQ et Statistique Canada

### **Crédit des photos et des illustrations**

Page couverture  
Photo du centre  
Ville de Montréal

Page 18  
GRT – Bâtir son quartier et  
Jacques Coulloudon, arch.

Pages 2, 7, 10, 13, 20, 22, 24, 26, 28  
Ville de Montréal.

*La stratégie d'inclusion de logements  
abordables dans les projets résidentiels*  
est une publication de la Ville de Montréal,  
Service de mise en valeur du territoire et  
du patrimoine, août 2005

Conception graphique :  
Centre d'impression numérique et  
de communications visuelles de la  
Ville de Montréal  
07.15.129-3 (08-2005)

ISBN

Le masculin est employé pour alléger  
le texte.

*English version available on  
[ville.montreal.qc.ca](http://ville.montreal.qc.ca) or upon request.*



Ce document est imprimé sur du papier  
Chorus Art fait à partir de 50 % de papier  
recyclé, dont 15 % post consommation.  
Sans acide et sans chlore élémentaire.