

Identification		Numéro de dossier : 1130627001
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire , Direction de l'habitation , Division du développement résidentiel	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'agglomération	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 18 c) considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste	
Compétence d'agglomération	Logement social et aide aux sans-abri	
Projet	Plan d'action en habitation 2010-2013	
Objet	Approuver un projet de convention par lequel la Ville de Montréal accorde une contribution financière maximale de 121 000 \$ provenant du « Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels » pour la réalisation du projet de la coopérative d'habitation LA FRATERNITÉ MICHELOISE sur le lot 2 215 220, situé au coin nord-est du boulevard Pie IX et de la rue Jean-Rivard, dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension.	

Contenu

Contexte

Dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (SHQ), la coopérative d'habitation La Fraternité Micheloise a proposé un projet immobilier totalisant 35 logements. Le projet sera situé sur le lot 2 215 220, situé au coin nord-est du boulevard Pie-IX et de la rue Jean-Rivard, dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

Le projet est financé par des subventions du programme AccèsLogis (volet 1) de la SHQ et de la Ville de Montréal (CMM) auxquelles s'ajoute un prêt d'une institution financière. Comme plusieurs autres projets, il bénéficie aussi de subventions complémentaires de diverses sources, dont le programme québécois Novo-Climat. Cependant, plusieurs surcoûts se sont ajoutés aux coûts habituels de réalisation (voir à la section Justification pour le détail). En conséquence, pour se réaliser, le projet requiert une contribution financière supplémentaire, évaluée à un maximum de 121 000 \$.

Afin de combler ce manque de financement, et à la demande du conseil d'administration de la coopérative d'habitation La Fraternité Micheloise, la Direction de l'habitation recommande d'utiliser le Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Cette stratégie, adoptée en 2005, vise à soutenir la production de logements abordables, tant sociaux et communautaires que privés. La Stratégie vise à ce que l'inclusion des logements sociaux et communautaires s'effectue en priorité sur le site même des grands projets, ou hors site mais à proximité de ceux-ci. Cependant, lorsque les

services corporatifs et d'arrondissement concernés conviennent que l'inclusion de ces logements sur le site ou à proximité n'est pas appropriée, le recours à une contribution financière versée par le promoteur constitue alors le moyen d'atteindre les objectifs poursuivis.

Un Fonds de contribution a été créé en 2012 afin de gérer les sommes reçues des promoteurs. Ces sommes peuvent être utilisées pour suppléer à un manque de financement lors de la réalisation de projets.

Le présent sommaire vise à autoriser le versement à la coopérative La Fraternité Micheloise d'une contribution financière de 121 000 \$ provenant du Fonds de contribution .

Décision(s) antérieure(s)

CE13 0439 (10 avril 2013) Dépôt du bilan sur le Fonds de contribution à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* en date du 31 décembre 2012.

CE12 0338 (14 mars 2012) - Approuver la création d'un Fonds de contribution à la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires et de logements privés abordables ou pour familles.

CE05 1708 (24 août 2005) à l'effet d'adopter la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* .

Description

Le projet de la coopérative La Fraternité Micheloise se réalisera sur le site décontaminé d'une ancienne station service maintenant démolie, situé au coin nord-est du boulevard Pie-IX et de la rue Jean-Rivard, dans l'arrondissement Villerey-St-Michel-Parc-Extension.

Ce projet sera composé de 3 bâtiments similaires de type "plex" et d'un bâtiment de type "conciergerie" incorporant 10 espaces de stationnement en sous-sol (en plus d'un espace à l'extérieur). Le projet disposera de 35 unités, soit : 12 logements d'une chambre à coucher; 10 de 2 chambres; 12 de 3 chambres et un (1) logement de 4 chambres. Quatre (4) logements seront adaptables pour des personnes à mobilité réduite.

La coopérative a acheté le terrain au coût de 775 000 \$. Les coûts de réalisation s'élèvent à plus de 7,6 M\$. Les surcoûts, qui totalisent 468 000 \$, sont occasionnés par la construction de stationnements intérieurs (350 000 \$), par la contribution au Fonds de compensation pour stationnements (42 000 \$) et par les frais de détention du terrain (76 000 \$).

Les coûts du projet ainsi que le financement sont indiqués dans le tableau ci-après.

Description	Montant
Coûts du projet (incluant surcoûts)	7 645 126 \$
Sources de financement	
Programme AccèsLogis (SHQ)	2 381 100 \$
Programme AccèsLogis - Ville de Montréal	714 330 \$
Programme Rénovation Québec (SHQ- Ville de Montréal)	466 534 \$
Programme Novoclimat - (Min. Ressources naturelles)	88 735 \$
Subvention pour logements adaptés (SHQ)	14 794 \$
Prêt hypothécaire	3 858 633 \$
Total du financement	7 524 126 \$
Écart présentement financé par une majoration des loyers	121 000 \$

Justification

Un premier appel de d'offres pour la construction du projet a été lancé le 27 mai 2013. Toutes les offres étant supérieures à la capacité budgétaire du projet, l'organisme a dû revoir les plans et documents d'appel d'offres et lancer un deuxième appel d'offres le 12 août 2013. Les soumissions ouvertes le 6 septembre 2013 sont encore une fois supérieure de 151 000 \$ à la capacité budgétaire du projet.

L'ensemble des acteurs impliqués ont identifié et mis en oeuvre des solutions pour réduire les coûts et optimiser le projet. Les plans et devis ont donc été révisés en conséquence. De plus, les loyers ont été majorés afin d'atteindre la viabilité du projet. La contribution additionnelle servira, entre autres, à réduire les loyers afin qu'ils respectent les balises d'abordabilité prévues au programme AccèsLogis.

Aussi, les solutions suivantes ont été envisagées dans une perspective de diminuer le déficit budgétaire du projet :

- Un exercice de révision de la typologie a été fait afin de diminuer le nombre de grands logements. Comme la diminution du nombre de pièces implique une diminution des revenus de location, cette option a été rejetée;
- La possibilité de retourner en appel d'offres une troisième fois a été envisagée mais a été rejetée compte tenu du délai occasionné et du peu de possibilités d'obtenir un meilleur prix.

En considérant la soumission la plus basse reçue à ce jour et en tenant compte des modifications apportées aux plans pour diminuer les coûts de réalisation, ce projet requiert pour se réaliser une contribution financière additionnelle de 121 000 \$.

Enfin, il est important de noter que :

- La coopérative est propriétaire du terrain; les coûts de détention du terrain augmentent de mois en mois et sont un fardeau financier de plus en plus lourd affectant le budget de réalisation;
- Le projet a déjà reçu l'engagement conditionnel des subventions dans le cadre du programme AccèsLogis de la SHQ;
- Que plus de 147 000 \$ ont déjà été investis dans le démarrage du projet, en plus de centaines d'heures de travail effectuées par les professionnels du projet.

Aspect(s) financier(s)

Le Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables, dispose, pour l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension, des sommes requises pour venir en aide au projet de la coopérative La Fraternité Micheloise. Ces fonds furent déposés par le promoteur du projet Le Castelnau. Le tableau ci-après fait état des contributions reçues et des disponibilités financières du Fonds, au 31 octobre 2013.

Arrondissement	Date du dépôt	No dossier décisionnel / Nom du projet / Lettre d'entente	Montant déposé	Montant utilisé
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	17-04-2012	Le Castelnau	80 000,00	0,00
	RG 458 781	Voir lettre d'entente		
Villeray-St-Michel-Parc-Extension	08-04-2013	Le Castelnau	100 000,00	0,00
	RG 447 882	Voir lettre d'entente		
Solde			180 000,00	0,00

L'état global du Fonds de contribution apparaît en pièces jointes.

La contribution financière additionnelle maximale de 121 000 \$ a été calculée pour générer des loyers équivalents à 95 % du loyer médian établi pour Montréal, ce qui est le barème maximum réglementaire pour l'ensemble des projets réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis. Ce montant pourrait être revu à la baisse à la fin de la construction, à la date dite d'ajustement des intérêts.

La contribution financière additionnelle maximale de 121 000 \$ sera remise sous forme de chèque qui devra être émis conjointement à la coopérative d'habitation La Fraternité Micheloise et à son prêteur hypothécaire, la Banque Nationale du Canada.

Développement durable

La réalisation de ce projet permettra la construction de logements sociaux et communautaires destinés aux personnes ayant des revenus faibles ou modestes. Le développement du terrain permettra la consolidation de la trame urbaine ainsi que l'utilisation des infrastructures municipales et installations communautaires déjà en place ou à proximité.

Impact(s) majeur(s)

Ce projet ne pourrait se réaliser sans la contribution de 121 000 \$ puisqu'il ne respecterait pas les paramètres de viabilité imposés par le programme AccèsLogis de la SHQ.

Opération(s) de communication

Des opérations de communication seront prévues, lors de l'inauguration du projet, conformément au protocole signé entre la Ville et la SHQ pour le programme AccèsLogis. Ce protocole prévoit notamment que les communiqués émis fassent l'objet d'une double validation, à la Ville et à la SHQ.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Engagement définitif du projet en décembre 2013.
Signature du contrat avec l'entrepreneur en décembre 2013.
Mise en chantier prévue au printemps 2014.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme à la résolution CE12 0338 et au dossier décisionnel 1123251001 quant à la façon d'octroyer des sommes provenant du Fonds de contribution de la Stratégie d'inclusion de logements abordables qui stipule que ces sommes peuvent être utilisés « pour compléter le montage financier de projets en

élaboration»".

Ce dossier est conforme à la Charte (L.R.Q., c. C-11.4) et aux encadrements administratifs.

Conforme à la Politique de gestion contractuelle en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes*.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Finances , Direction Opérations budgétaires et comptables (Samba Oumar ALI)

Avis favorable avec commentaires :

Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Marc-André HERNANDEZ)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Michel S SIMARD)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Martin F FERLAND
Conseiller - Développement de
l'habitation

et Julia Davies, conseillère en
aménagement, chef d'équipe

Tél. : 514-872-8577

Télécop. : 514-872-3883

Endossé par:

Bernard CYR

Chef de division

Tél. : 514-872-2848

Télécop. : 514 872-3883

Date d'endossement : 2013-12-03 11:58:47

Numéro de dossier : 1130627001