

Modifications

Taille du projet

Avant

- Projet de **200 unités et plus** nécessitant une modification réglementaire importante

Maintenant

- Projet de **100 unités et plus** nécessitant une modification réglementaire à l'usage, à la densité ou à la hauteur

Contribution demandée

Avant

- Un terrain permettant de réaliser **15 %** des unités (en superficie) du projet résidentiel total (pour le social et communautaire)
- **15 %** d'unités abordables dans le projet privé

Contribution financière (logement social)

- **15 %** des unités du projet résidentiel total (comprenant donc les unités sociales et communautaires)

Maintenant

- Un terrain permettant de réaliser **15 %** des unités (en superficie) du projet résidentiel total (pour le social et communautaire)
- **15 %** d'unités abordables dans le projet privé

Contribution financière (logement social)

- **20 %** des unités du projet résidentiel total (comprenant donc les unités sociales et communautaires)

Calcul de la contribution financière – Logement social et communautaire

Avant

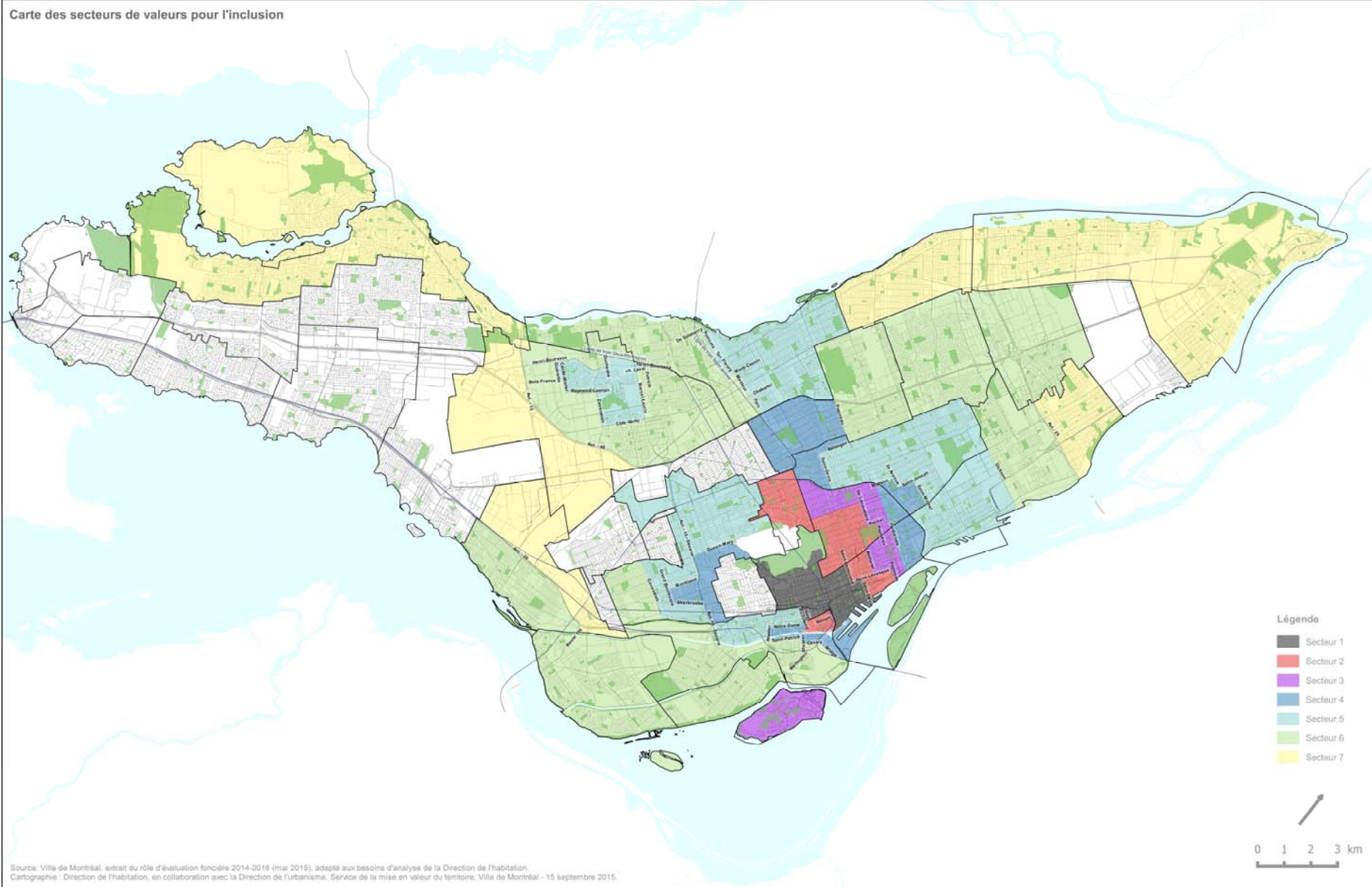
- Le montant de la contribution est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité et 12 000\$ (prix du terrain viable dans AccèsLogis).
- Le calcul requiert une évaluation de la juste valeur marchande des terrains dans le secteur du projet **au cas par cas**.

Maintenant

- Le montant de la contribution est basé sur l'écart entre la valeur marchande du terrain constructible par unité et 12 000\$ (prix du terrain viable dans AccèsLogis).
- Le calcul est basé sur la valeur marchande des terrains prédéterminée **par secteurs de marché**. Est aussi prévue une méthode pour leur mise à jour à chaque nouveau rôle d'évaluation.

Secteur	Valeur marchande par logement du terrain prêt à construire du secteur (un terrain décontaminé et desservi en infrastructures) A	Capacité de payer des organismes (par logement) pour les projets sociaux subventionnés via le programme AccèsLogis. B	Valeur servant à établir le montant des contributions financières à verser au Fonds de contribution (et les garanties financières) C = A - B
Secteur 1	41 000 \$	12 000 \$	29 000 \$
Secteur 2	33 000 \$	12 000 \$	21 000 \$
Secteur 3	32 500 \$	12 000 \$	20 500 \$
Secteur 4	29 000 \$	12 000 \$	17 000 \$
Secteur 5	26 000 \$	12 000 \$	14 000 \$
Secteur 6	23 500 \$	12 000 \$	11 500 \$
Secteur 7	22 500 \$	12 000 \$	10 500 \$

Carte des secteurs de valeurs pour l'inclusion



Paramètres – logement abordable privé

Avant

- Une garantie financière est prévue pour chaque logement abordable à réaliser. Le montant est actuellement fixé à 10 000 \$ par logement abordable privé à réaliser.

Maintenant

- Une garantie financière est prévue pour chaque logement abordable à réaliser et cette valeur est prédéterminée **par secteurs de marché**.

Secteur	Montant des garanties financières pour la réalisation des logements abordables privés
Secteur 1	20 000 \$
Secteur 2	10 000 \$
Secteur 3	10 000 \$
Secteur 4	10 000 \$
Secteur 5	10 000 \$
Secteur 6	5 000 \$
Secteur 7	5 000 \$

Paramètres – logement abordable privé

Avant

- Un logement est jugé abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds sont prévus au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété.
- Lorsque les logements abordables privés sont des logements locatifs, des loyers maximums par typologies avaient été établis en 2008 et n'ont pas été révisés depuis.

Maintenant

- Un logement est jugé abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds sont prévus au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété.
- Lorsque le logement abordable privé est un logement locatif, des loyers maximums par typologies ont été établis pour la première année. Est aussi prévue une méthode pour leur mise à jour annuelle. À partir du 1^{er} janvier 2016, la grille est:

Studio	1 cc	2 cc	3 cc
773 \$	927 \$	1 043 \$	1 237 \$

Précision de certaines notions

- ❑ La notion de « modification réglementaire importante » est clarifiée : Il s'agit d'une modification qui porte sur l'usage, la hauteur ou la densité autorisée sur le site, et qui se traduit par une superficie résidentielle brute ou un nombre plus grand de logements pouvant être construits par le promoteur.

- ❑ Le calcul de l'inclusion se fait sur la différence de superficie brute de plancher résidentiel entre le projet constructible avant et après la modification réglementaire.

- ❑ Le seuil d'application à partir duquel un projet nécessitant une modification à l'usage, la hauteur ou la densité est calculé comme suit :
 - Projet dont le nombre d'unités résidentielles est égal ou supérieur à 100 répartis dans une ou plusieurs phases;

ou

 - Projet dont la superficie de plancher résidentielle brute (incluant les aires communes), lorsque divisée par 90 m², donne un résultat égal ou supérieur à 100.