

SERVICE / DIVISION	Service de l'urbanisme / Planification du territoire	No SD SD-2023-5831
<p>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</p> <p>En juin 2022, le gouvernement du Québec a annoncé la signature d'ententes avec 3 partenaires pour financer la réalisation de 3000 logements sociaux et abordables sur une durée de 3 ans. 350M\$ ont ainsi été accordés au Fonds immobilier de solidarité FTQ et au mouvement Desjardins pour qu'ils financent la réalisation de 2000 logements sociaux au Québec. 45M\$ ont par ailleurs été accordés à Fondation pour permettre la réalisation de 1000 logements abordables en copropriété sur 5 ans.</p> <p>En juin 2023, le décret 831-2023 a autorisé la Société d'habitation du Québec (SHQ) à mettre en oeuvre le Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation (PIPPH), programme qui encadre les trois initiatives annoncées en 2022. S'agissant d'un programme de la SHQ, la Ville dispose ainsi du pouvoir d'y contribuer financièrement, via l'adoption d'un programme municipal complémentaire.</p> <p>Par ailleurs, en juillet 2023, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a annoncé qu'elle remboursera la contribution de base des municipalités qui soutiendront des coopératives, des OBNL et des offices d'habitation réalisant un projet de logement locatif abordable dans le cadre des initiatives du Fonds immobilier de solidarité FTQ et de Desjardins.</p> <p>Portés par des organismes à but non lucratif (sauf exceptions), les projets visés doivent permettre la construction, l'achat et la rénovation ou l'acquisition de logements locatifs, les loyers pratiqués doivent être conformes à ceux édictés dans le Programme habitation abordable Québec (PHAQ) de la SHQ. Des plafonds de revenus semblables à ceux du PHAQ s'imposent aussi aux locataires. Les organismes bénéficiant de ces financements s'engagent à respecter ces conditions pendant une durée minimale de 35 ans.</p> <p>Le modèle financier des initiatives portées par le Fonds immobilier de solidarité FTQ et Desjardins prévoit la mise à disposition d'une subvention du MAMH, d'un prêt hypothécaire, de capital patient (si requis) et d'une contribution municipale complémentaire.</p> <p>Il est aujourd'hui proposé d'adopter un programme complémentaire qui permettra à la Ville de contribuer, via une subvention, aux projets de logement social qui sont portés par des OBNL, des coopératives d'habitation ou par l'Office municipal d'habitation de Laval et qui sont financés par les deux initiatives suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonds Capital pour TOIT du Fonds immobilier de solidarité FTQ; - Initiative logement abordable Desjardins. <p>Le programme municipal proposé aujourd'hui permettra d'encadrer la subvention que la Ville accordera aux projets. S'agissant d'un programme complémentaire, ses modalités s'adossent à celles des deux initiatives visées, elles tiennent aussi compte des conditions de remboursement de la CMM.</p> <p>Ainsi, la Ville contribuera aux projets de la façon suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fonds capital pour TOIT: subvention correspondant à 40 % de la subvention du MAMH; - Initiative Desjardins: subvention correspondant à 20 % des coûts de réalisation du projet. <p>Noter que les ententes convenues entre le MAMH et Desjardins et le Fonds immobilier de solidarité FTQ n'autorisent des projets à but lucratif qu'à titre exceptionnel (100 unités maximum sur les 2000 visées) et qu'aucun projet de ce type n'a été déposé à Laval. Par ailleurs, ces projets privés ne présentent pas des conditions d'abordabilité pérenne et les subventions municipales qui seraient faites à de tels projets ne sont actuellement pas remboursées par la CMM. Dans ce contexte nous recommandons que le programme municipal porte sur les seuls projets à but non lucratif et de réévaluer éventuellement son élargissement dans une seconde étape.</p>		
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>Ce programme permettra à la Ville de contribuer financièrement aux projets de logement social financés dans le cadre du Fonds capital pour TOIT et de l'Initiative logement abordable Desjardins, et ainsi de permettre leur réalisation. Il contribuera à l'atteinte des objectifs municipaux relatifs à l'accroissement de l'offre en logement social et abordable.</p>		
<p>ASPECTS FINANCIERS</p> <p>Les subventions municipales seront intégralement remboursées à la Ville par le Fonds métropolitain de la CMM, conformément à l'article 153.1 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (RLRQ, c. C-37.01).</p>		
<p>CULTURE</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>		
<p>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</p> <p>Afin de permettre le financement de trois projets d'acquisition dont les échéances sont proches, il est souhaité que le règlement puisse entrer en vigueur au plus tôt au début de l'année 2024.</p> <p>Pour ce faire, les étapes envisagées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Décembre 2023 : présentation du projet de règlement et avis de motion pour l'adoption du règlement L-13057 par le conseil municipal; - Janvier 2024 : adoption du règlement par le conseil municipal ; - Janvier 2024 : approbation du règlement par la SHQ; - Février 2024 : entrée en vigueur du règlement. 		

SERVICE / DIVISION	Service de l'urbanisme / Planification du territoire	No SD SD-2023-5831
CADRE NORMATIF Article 3.1.1 de la Loi sur la société d'habitation du Québec (RLRQ, c. S-8).		
REMARQUE(S) Le règlement L-13057 doit être approuvé par la SHQ préalablement à son entrée en vigueur. Le programme municipal complémentaire proposé aujourd'hui ne concerne pas le Fonds coop accès proprio porté par Fondation. Cette initiative vise en effet d'autres objectifs et n'est pas remboursée par la CMM. La contribution de la Ville à ce fonds pourra être évaluée ultérieurement, dans le cadre des réflexions en cours sur l'accession à la propriété.		
EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU de recommander au conseil de prendre acte du projet de Règlement numéro L-13057 établissant un programme complémentaire au Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation de la Société d'habitation du Québec. de demander à la greffière ou à la greffière adjointe d'inscrire à l'ordre du jour d'une prochaine séance du conseil, un avis de motion en vue de l'adoption d'un règlement portant le numéro L-13057 établissant un programme complémentaire au Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation de la Société d'habitation du Québec. de recommander au conseil d'adopter le Règlement numéro L-13057 établissant un programme complémentaire au Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation de la Société d'habitation du Québec. de demander à la Société d'habitation du Québec d'approuver le Règlement numéro L-13057 établissant un programme complémentaire au Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation de la Société d'habitation du Québec.		