



Politique de mise à disposition des immeubles municipaux pour la réalisation de logements sociaux et abordables

Mise à jour : 11 juillet 2024

Table des matières

Contexte	3	4. Cas particuliers	8
1. Objectifs	4	4.1 Projets incompatibles avec une emphytéose	8
1.1 Objectif général	4	4.2 Bâtiments à transformer	8
1.2 Objectifs spécifiques	4	4.3 Projets mixtes	8
		4.4 Immeubles exclus de l'appel à projets	8
2. Champ d'application	5		
2.1 Immeubles concernés	5	5. Gouvernance	9
2.2 Demandeurs admissibles	5	5.1 Service de l'urbanisme	9
2.3 Projets admissibles	5	5.2 Bureau des transactions et des investissements immobiliers	9
		5.3 Service des immeubles, parcs et espaces publics	9
3. Principes généraux	6	5.4 Comité d'évaluation	9
3.1 Mode de mise à disposition – Emphytéose	6		
3.2 Engagements de la Ville et du bénéficiaire	6	6. Évolution de la Politique	10
3.3 Conditions du site	6		
3.4 Processus d'attribution par appel à projets	7	7. Lois applicables	10

Contexte

La présente Politique de mise à disposition des immeubles municipaux pour la réalisation de logements sociaux et abordables (ci-après nommée «la Politique») s'inscrit dans une série de mesures prises ces dernières années par la Ville de Laval pour assurer un développement harmonieux et inclusif de son territoire et améliorer ses processus de gouvernance.

Elle fait ainsi suite à l'adoption de la Vision stratégique Laval 2035¹ et du Schéma d'aménagement et de développement révisé².

En 2017, la Ville se dotait également de sa première Politique de l'habitation – Choisir Laval et du Plan d'action 2020-2022³ en découlant. Cette politique vise notamment à favoriser la construction de logements sociaux et abordables. Pour ce faire, deux des moyens prévus au Plan d'action sont la constitution d'une réserve foncière municipale destinée à des projets de logements sociaux et la mise en œuvre d'une stratégie foncière en habitation permettant d'encadrer l'acquisition et la revente d'immeubles destinés à la réalisation de logements abordables, sociaux et communautaires.⁴

La présente Politique constitue un complément de la *Politique de transactions immobilières*⁵ et vise à préciser des modalités spécifiques applicables aux biens immobiliers municipaux dédiés au logement social et abordable.

1. Vision stratégique 2035, Ville de Laval, 2015.

2. Règlement S.A.D.R.-1 révisant le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Laval, entré en vigueur le 8 décembre 2017.

3. Adopté par le Conseil municipal le 7 avril 2020.

4. Plan d'action 2020-2022, actions 3 et 40.

5. Adoptée le 7 juin 2016.



Objectifs

1.1 Objectif général

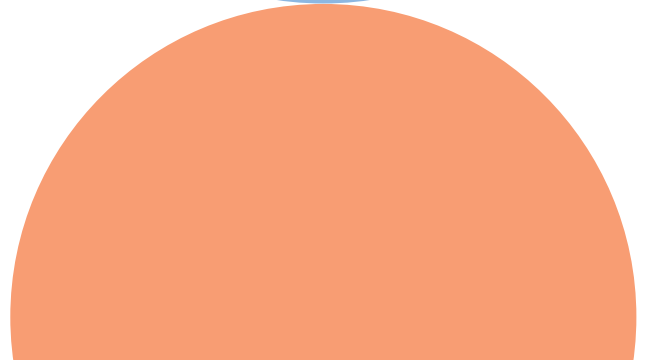
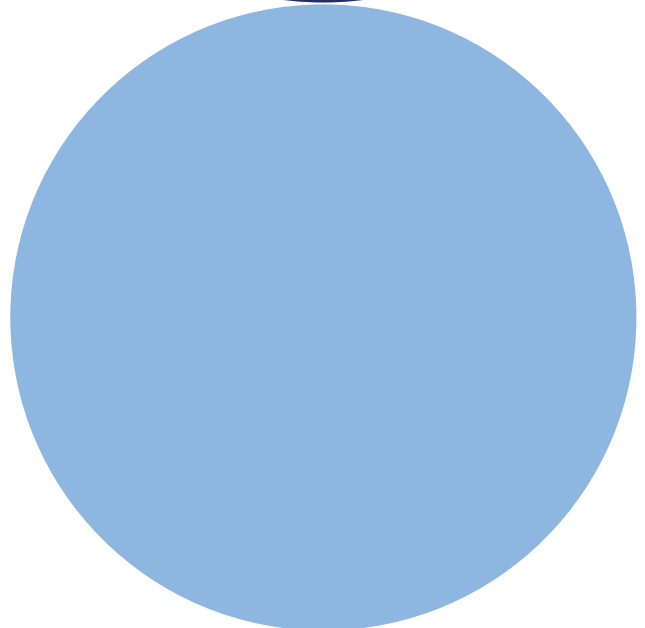
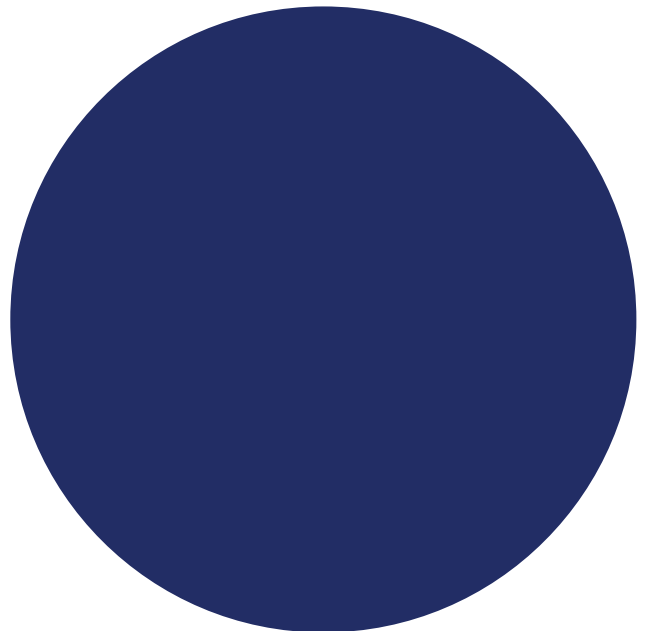
La Politique vise à :

- Préciser les règles de gouvernance et les mécanismes de contrôle de la Ville afin de rendre plus efficient le processus de mise à disposition des immeubles municipaux dédiés au logement social et abordable, notamment en fixant le type de transaction privilégiée et le processus de désignation des bénéficiaires.
- Établir un cadre de référence qui fixe des orientations claires et prévisibles, tant pour les bénéficiaires que pour la Ville.

1.2 Objectifs spécifiques

Conformément aux orientations de sa Politique de l'habitation – Choisir Laval, la présente Politique vise plus spécifiquement à :

- Assurer la viabilité des projets de logement social et abordable : la mise à disposition de terrains à des conditions privilégiées constitue une contribution additionnelle de la Ville de Laval au financement des projets.
- Assurer la pérennité de la vocation sociale et de l'abordabilité des sites.
- Préserver les actifs municipaux.
- Renforcer l'impact des investissements municipaux.
- Renforcer le leadership de la Ville en matière d'habitation.





Champ d'application

La Politique s'applique aux immeubles municipaux que la Ville souhaite mettre à disposition afin d'y permettre la réalisation de projets de logement social ou abordable.

2.1 Immeubles concernés

La Politique vise tout immeuble de la Ville ayant été désigné par cette dernière comme pouvant faire l'objet d'un projet de logement social ou abordable. Les immeubles concernés sont principalement des terrains vacants ou sur lesquels sont érigés des bâtiments à démolir ou à transformer.

Aux fins de la présente politique, «immeuble», «bien immobilier», «bien immeuble» sont synonymes et signifient un terrain sur lequel est érigé ou non un bâtiment et désigné par un ou plusieurs numéros de lots.

2.2 Demandeurs admissibles

La Politique s'adresse aux demandeurs suivants :

- Une coopérative.
- Un organisme à but non lucratif.
- L'Office municipal d'habitation de Laval.
- Toute autre personne, fiducie, société de personne ou groupement de personnes, exerçant des activités en lien avec l'immobilier, et étant légalement constitués et immatriculés au Registre des entreprises du Québec.

2.3 Projets admissibles

La Politique vise prioritairement les projets de logement social et abordable financés par un programme gouvernemental destiné aux ménages à faibles et modestes revenus. La Ville se réserve cependant la possibilité d'appliquer la Politique en faveur de porteurs de projets de logement abordable financés en dehors de programmes gouvernementaux, mais offrant des garanties de pérennité de l'abordabilité.

Par «projet de logement social» au sens de la Politique, on entend la construction, la rénovation ou le recyclage d'un ou plusieurs bâtiments destinés à accueillir des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, c. S-8) ou dans le cadre d'un autre programme public similaire.

Par «projets de logement abordable» au sens de la Politique, on entend la construction, la rénovation ou le recyclage d'un ou plusieurs bâtiments dont les loyers ou les prix de vente sont inférieurs aux prix du marché et notamment reconnus comme tels par un programme de financement gouvernemental (par exemple ceux de la *Société canadienne d'hypothèques et de logement*) ou une initiative de financement autre, et dont l'abordabilité présente des garanties de pérennité.



Principes généraux

3.1 Mode de mise à disposition – Emphytéose

L'emphytéose est le mode privilégié de mise à disposition des immeubles visés par la présente Politique. Prévus à l'article 1195 du *Code civil du Québec*, l'emphytéose est le droit qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

L'emphytéose est consentie par la Ville, par contrat, pour une durée de 70 ans.

Afin de contribuer à la viabilité des projets, l'emphytéose est consentie à titre gratuit, sauf lorsqu'autrement requis en application de la loi ou dans les cas particuliers.

3.2 Engagements de la Ville et du bénéficiaire

Les engagements de la Ville et du bénéficiaire sont formalisés dans un acte d'emphytéose qui tiendra compte des exigences de la Ville et, le cas échéant, des programmes de financement gouvernementaux.

En contrepartie de la mise à disposition de l'immeuble par la Ville, le bénéficiaire de l'emphytéose s'engage notamment à :

- Construire le ou les bâtiments tel qu'approuvé au moment de la signature de l'acte d'emphytéose et conformément aux objectifs de l'appel à projets défini à l'article 3.4.
- Maintenir la vocation initiale du projet sur toute la durée de l'emphytéose.

- Assurer l'exploitation et l'entretien adéquat des installations sur toute la durée de l'emphytéose.
- Supporter tous les coûts liés à la construction, à son utilisation, à l'entretien de l'immeuble ainsi qu'à assumer toutes les taxes municipales et scolaires applicables.

Afin de s'assurer de l'entretien adéquat de l'immeuble, le bénéficiaire s'engage par ailleurs, sur toute la durée de l'emphytéose, à :

- Établir périodiquement et appliquer un plan de maintien des actifs, ou autre dispositif, préalablement approuvé par la Ville et permettant de planifier l'entretien adéquat du ou des bâtiments.
- Adhérer, le cas échéant, à la fédération ou au regroupement correspondant à son statut⁶ ou toute autre structure reconnue susceptible de lui apporter un soutien organisationnel adéquat.

À l'issue de l'emphytéose, la Ville recouvre la pleine propriété de l'immeuble, y compris du bâtiment qui y a été construit. La Ville se réserve alors le droit d'en disposer ou de convenir d'une nouvelle entente, en fonction des besoins et des objectifs municipaux qui auront alors été fixés.

3.3 Conditions du site

Les immeubles municipaux visés par la Politique étant mis à disposition à titre gratuit, les frais associés à d'éventuels travaux de décontamination ou de démolition, et plus largement tous les frais liés à la réalisation du projet sont, sauf décision contraire de la Ville, à la charge exclusive du bénéficiaire.

6. Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCQ), Fédération de Laval, Laurentides et Lanaudière des OSBL d'habitation (FOH3L), Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ).

3.4 Processus d'attribution par appel à projets

Chaque immeuble visé par la Politique fait l'objet d'un appel à projets.

L'appel à projets est lancé par la Ville, en fonction de la disponibilité de chacun des immeubles et des objectifs municipaux en matière de logement social et abordable.

Il est diffusé auprès des organismes en logement, des groupes de ressources techniques (GRT), des organismes de soutien au développement (OSD) et par tout moyen de diffusion publique jugé adéquat par la Ville.

Afin de répondre adéquatement aux besoins de son territoire, la Ville se réserve le droit d'y fixer des objectifs spécifiques (en matière de clientèle, de typologie, de mixité fonctionnelle, etc.) et d'imposer des exigences relatives à l'aménagement du site (aménagement du terrain, caractéristiques architecturales, mesures environnementales, etc.).

Les projets reçus sont analysés par un comité d'évaluation, au regard de leur conformité aux exigences émises par la Ville et sur la base de la grille d'évaluation qui sera établie pour l'appel à projets.

La sélection du projet ainsi que la signature de l'acte d'emphytéose qui en découle sont autorisées par résolution du conseil municipal, sur recommandation du comité d'évaluation.

La signature de l'acte d'emphytéose est conditionnelle au respect, par le bénéficiaire, de l'ensemble des conditions prévues à l'appel à projets.

Toute modification substantielle du projet, au cours de son processus de développement, pourrait nécessiter une nouvelle évaluation par la Ville.



4

Cas particuliers

4.1 Projets incompatibles avec une emphytéose

La cession en emphytéose est le mode privilégié de mise à disposition des immeubles municipaux visés par la présente Politique. Des cas d'exception peuvent être considérés pour permettre la réalisation de projets particuliers, notamment ceux dont la structure juridique, foncière ou le mode de financement (financement en dehors de programmes gouvernementaux notamment) font en sorte que l'emphytéose ne constitue pas l'outil optimal pour leur réalisation.

Dans ces cas particuliers, d'autres formes de transactions immobilières pourront être convenues, à la discrétion de la Ville et dans le respect des lois et règlements applicables.

4.2 Bâtiments à transformer

Dans le cas de propriétés accueillant un ou des bâtiments à transformer, la Ville pourra convenir de modalités différentes de celles privilégiées dans la présente Politique; elle se réserve ainsi le droit d'exiger le paiement d'une contrepartie qui reflètera tout ou une partie de la valeur desdits bâtiments. Ces conditions particulières sont fixées par la Ville en prenant notamment en compte les spécificités du projet et sa capacité de financement.

4.3 Projets mixtes

Dans le cas de projets mixtes, lesquels comportent, outre des logements, des locaux communautaires ou d'activité, la Ville se réserve le droit d'appliquer des conditions différentes à la portion non résidentielle du projet. Ces conditions particulières seront fixées par la Ville en tenant notamment compte de l'apport des locaux au projet et à la communauté lavalloise ainsi que de la capacité de financement du bénéficiaire.

4.4 Immeubles exclus de l'appel à projets

Pourront être exclus de l'application du processus d'attribution prévu à l'article 3.4 de la présente Politique les immeubles que la Ville destine à un projet spécifique. Les autres dispositions de la Politique restent cependant applicables aux immeubles visés par le présent article 4.4.



Gouvernance

5.1 Service de l'urbanisme

Le Service de l'urbanisme assure l'application de la présente Politique, avec l'appui des autres services de la Ville. Il a ici pour rôle de :

- Établir, alimenter et faire valider la liste des immeubles mis en réserve à des fins de logement social et abordable, en concertation avec le Bureau des transactions et des investissements immobiliers.
- Rédiger l'appel à projets en s'appuyant sur les objectifs municipaux et le diffuser.
- Réceptionner les projets reçus et coordonner le comité d'évaluation.
- Transmettre les recommandations du comité d'évaluation aux instances décisionnelles de la Ville.
- Accompagner le bénéficiaire dans la mise en œuvre de son projet, conformément au *service d'accompagnement des projets de logement social* établi par la Ville.
- S'assurer du respect des conditions prévues à l'appel à projets.
- Assurer l'évaluation et la mise à jour de la Politique.

5.2 Bureau des transactions et des investissements immobiliers

Le BTII convient des modalités et conditions de l'emphytéose, en conformité avec les dispositions de la présente Politique.

5.3 Service des immeubles, parcs et espaces publics

Le Service des immeubles, parcs et espaces publics s'assure du respect des conditions de l'emphytéose, notamment du bon entretien des immeubles et du respect de leur vocation initiale.

5.4 Comité d'évaluation

Mandat du comité

Le comité d'évaluation a pour mandat d' :

- Analyser les projets reçus dans le cadre de chaque appel à projets afin d'évaluer le projet le plus pertinent au regard des objectifs municipaux.
- Émettre une recommandation pour chaque appel à projets au directeur du Service de l'urbanisme et aux instances décisionnelles de la Ville.

Composition du comité

Le comité d'évaluation est un comité composé de représentants du Service de l'urbanisme et du Service de la Culture, des loisirs, du sport et du développement social.

Selon les spécificités des projets à l'étude, le comité peut inviter toute personne qu'elle juge utile afin d'assister à ses séances à titre de personne ressource. La personne-ressource peut prendre part aux discussions, mais n'a pas de droit de vote à l'égard de la recommandation à émettre aux instances de la Ville.

6

Évolution de la Politique

Les conditions énoncées dans la présente Politique visent à assurer la viabilité des projets de logement social et abordable, notamment dans le cadre des programmes de financement gouvernementaux actuels.

Le Service de l'urbanisme assurera périodiquement une évaluation de la Politique afin de s'assurer de son efficience et de son adaptation à l'évolution des programmes de financement.

7

Lois applicables

Toute cession en emphytéose ou autre transaction immobilière en vertu de la Politique est assujettie aux lois, règlements, politiques, procédures et directives en vigueur à la Ville.

