

Logements hors marché

Politique de cession d'immeubles municipaux





Table des matières

Contexte	3
Objectifs	3
Portée de la Politique.....	3
Organismes et projets ciblés	4
Moyens de mise à disposition	5
Principes.....	5
Approche privilégiée.....	5
Sites à développer	5
Bâtiments résidentiels existants	5
Modalités de cession.....	6
Principes.....	6
Approche privilégiée.....	6
Sites à développer et bâtiments résidentiels existants	6
Gouvernance	6
Service de l'habitation	6
Service de la stratégie immobilière	7
Arrondissements	7
Entrée en vigueur	7
Glossaire.....	8
Crédits	9

Contexte

La Politique de cession d'immeubles à des fins de logement hors marché (ci-après, la « **Politique** ») vise à répondre aux besoins des organismes porteurs de projets d'habitation, dans un contexte de pluralité des programmes et initiatives des gouvernements.

La Politique permet à la Ville de Montréal (ci-après, la « **Ville** ») d'offrir à ses partenaires une agilité et une prévisibilité accrues, et d'accélérer la réalisation des projets de logement hors marché.

Elle s'inscrit dans les priorités du plan stratégique Montréal 2030 de la Ville, et contribuera à l'atteinte des cibles mises de l'avant dans les travaux du Chantier Montréal abordable et dans le futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, qui visent notamment un parc résidentiel composé de 20 % de logements hors marché en 2050.

Logement hors marché : Tous les logements locatifs détenus par une entité à but non lucratif qui ne vise pas à réaliser des profits. On y inclut aussi les propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un contrôle du prix de revente.

Logement social : Logement locatif destiné aux ménages à revenu faible ou modeste ou ayant des besoins particuliers de logement, détenu et géré par une entité à but non lucratif qui assure sa vocation sociale de manière pérenne. Le logement social constitue une **forme de logement hors marché**.

Logement abordable : Logement pour lequel un engagement quant à l'abordabilité a été pris auprès de la Ville, d'un gouvernement ou d'un de leurs mandataires. Les logements abordables peuvent être offerts à la location ou à la vente. Ils peuvent être détenus par tout propriétaire, y compris une entreprise privée. **Lorsqu'ils sont détenus par une entité à but non lucratif, ils sont considérés comme des logements hors marché.** Dans le contexte de la présente Politique, seuls les logements abordables hors marché, donc détenus par une entité à but non lucratif, sont ciblés.

Objectifs

- Mettre à disposition des immeubles selon des conditions avantageuses pour soutenir la réalisation de logements hors marché répondant aux besoins de la population montréalaise;
- Soutenir le maintien de l'abordabilité des logements locatifs et des unités de maisons de chambres existantes, en facilitant leur acquisition par des organismes à but non lucratif.

Portée de la Politique

La Politique concerne l'ensemble des immeubles de propriété municipale qui sont réservés à des fins de logement social et abordable¹, à l'exclusion de certains sites municipaux faisant l'objet d'une planification particulière.

Les immeubles ciblés se répartissent en deux grandes catégories :

i. Les sites à développer

Les sites à développer se composent essentiellement de terrains vacants, de stationnements et de terrains comportant un ou des bâtiments désuets, destinés au redéveloppement. Ces sites peuvent provenir de la réserve foncière municipale, d'une acquisition effectuée dans le cadre de la Stratégie d'inclusion ou du Règlement pour une métropole mixte, d'une acquisition de gré à gré ou par expropriation, ou en vertu de l'exercice du droit de préemption.

1. Cela inclut les immeubles acquis par le biais du Règlement déterminant le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et sur lequel des immeubles peuvent être ainsi acquis à des fins d'habitation, de même que les immeubles issus de la réserve foncière, acquis en vertu de la Stratégie d'inclusion ou du Règlement pour une métropole mixte, acquis de gré à gré ou par expropriation et identifiés à des fins de logement social et abordable.

ii. Les bâtiments résidentiels existants

Les bâtiments résidentiels existants se composent notamment de maisons de chambres et de conciergeries acquises en vertu de l'exercice du droit de préemption de la Ville, d'une acquisition de gré à gré ou par expropriation.

Pour chacune de ces catégories, la Politique établit les moyens de mise à disposition et les modalités de cession privilégiées.

La figure ci-dessous détaille les actions posées par la Ville pour l'acquisition des immeubles visés par la Politique et précise l'objet de celle-ci :

	En amont de la Politique		Objet de la Politique
Sites à développer et bâtiments résidentiels existants	- Assujettissements au droit de préemption - Signature des ententes d'inclusion (Stratégie d'inclusion ou Règlement pour une métropole mixte) - Négociations de gré à gré - Expropriations	- Acquisition des immeubles - Gestion des immeubles non résidentiels et des immeubles résidentiels vacants (assurée par la Ville) - Gestion des bâtiments résidentiels occupés (confiée à un tiers)	- Moyens de mise à disposition des immeubles - Modalités de cession des immeubles (prix, modes de propriété)

Notons que la Politique n'est pas un programme réglementaire. Par conséquent, elle n'oblige pas la Ville à céder un immeuble. La Politique présente des balises pour offrir un encadrement qui soit le plus prévisible et transparent possible quant à la cession des immeubles municipaux à des fins de logement hors marché.

Organismes et projets ciblés

La Politique s'adresse aux coopératives d'habitation et aux OBNL d'habitation. Les organismes qui ne sont pas spécialisés en habitation, mais qui souhaitent acquérir un immeuble municipal afin d'offrir des logements à des ménages avec des besoins particuliers doivent s'associer à un autre organisme, spécialisé dans ce type d'activité.

Les organismes acquéreurs doivent s'engager à réaliser un projet de logement hors marché sur le site en question ou à préserver l'abordabilité des logements ou des chambres dans les cas d'acquisition de bâtiments résidentiels existants.

La Ville s'appuie sur l'expertise de la Société d'habitation et de développement de Montréal (ci-après, la « **SHDM** ») et de l'Office municipal d'habitation de Montréal (ci-après, l'« **OMHM** ») pour contribuer à l'atteinte de ses objectifs en matière de développement résidentiel. En tant que partenaires privilégiés de la Ville, ils pourront conclure des ententes particulières avec celle-ci pour le développement des sites et pour la gestion des bâtiments, en complémentarité avec la présente Politique.

Moyens de mise à disposition

Principes

La Ville se doit d'agir en accord avec les principes suivants :

- Équité et transparence dans l'accès à l'information concernant les sites municipaux disponibles;
- Prévisibilité quant aux conditions de développement des sites;
- Arrimage avec les différents processus d'octroi des subventions gouvernementales pour la réalisation de projets de logement hors marché, en privilégiant les projets pour lesquels un financement est déjà autorisé.

Approche privilégiée

Sites à développer

La Ville met à disposition ses sites à développer au moyen de deux processus complémentaires :

- i. Les dépôts en continu;
- ii. Les appels de candidatures.

Dépôts en continu

La Ville publie sur son site Internet les renseignements pertinents concernant les sites municipaux réservés à des fins de logement social et abordable et pour lesquels des demandes d'acquisition peuvent être présentées en tout temps.

Les organismes qui souhaitent acquérir un site municipal disponible doivent d'abord déposer leur demande de financement dans le cadre des programmes de subvention gouvernementaux en vigueur ou auprès d'autres bailleurs de fonds. Ils doivent informer le Service de l'habitation de ce dépôt.

Les organismes ayant en main un document officiel du bailleur de fonds confirmant le financement conditionnel de leur projet peuvent déposer une demande d'acquisition du site municipal ciblé, et ce, en continu.

Appels de candidatures

La Ville peut aussi mettre à disposition certains sites à développer visés par la Politique par le biais d'appels publics de candidatures.

La Ville sélectionne un ou plusieurs sites à mettre à disposition dans le cadre de ces appels. Les sites sont sélectionnés en fonction notamment de leur potentiel constructible, de la complexité de leur développement et de leur localisation (p. ex., secteur stratégique ou secteur prioritaire selon l'indice d'équité des milieux de vie).

Bâtiments résidentiels existants

Les bâtiments résidentiels existants que la Ville acquiert sont offerts à des fins d'acquisition dans le cadre d'appels publics de candidatures ou peuvent faire l'objet de ventes de gré à gré.

Modalités de cession

Principes

- Pérennité de l'abordabilité des logements;
- Équilibre entre la viabilité des projets et les capacités financières de la Ville.

Approche privilégiée

Sites à développer et bâtiments résidentiels existants

Prix de cession

La Ville privilégie la cession de ses immeubles à des fins de logement hors marché à leur valeur comptable.

Modes de propriété

Le mode de propriété privilégié est déterminé pour chaque site en fonction du prix de cession de l'immeuble, des nécessités de suivi de l'abordabilité et des particularités du projet. À titre indicatif et de manière non limitative, les modes de propriété qui pourraient être envisagés sont la pleine propriété, la pleine propriété avec servitude de conservation d'usage, l'emphytéose et la propriété superficière.

Gouvernance

Service de l'habitation

Le Service de l'habitation est responsable de l'application de la Politique, avec l'appui des autres unités de la Ville, notamment le Service de la stratégie immobilière et les arrondissements.

Le rôle du Service de l'habitation inclut :

- l'identification des immeubles municipaux réservés à l'habitation et destinés à la cession, en collaboration avec le Service de la stratégie immobilière et les arrondissements;
- l'estimation du potentiel de réalisation de logements sur les immeubles identifiés, en collaboration avec les arrondissements concernés;
- la mise en ligne de la carte des immeubles municipaux offerts à des fins de logement hors marché, ainsi que sa mise à jour, en collaboration avec les arrondissements et avec l'appui de la Direction des communications corporatives;
- la réception des demandes dans le cadre des dépôts en continu;
- la sélection des immeubles qui seront mis à disposition dans le cadre des appels de candidatures;
- la prise en charge du processus administratif associé aux appels de candidatures, en collaboration avec le Service de la stratégie immobilière et le Service des affaires juridiques (préparation des cahiers d'appel, formation du comité technique et du comité d'évaluation des propositions);
- l'arrimage avec les arrondissements pour toutes les activités associées à la mise en œuvre de la Politique;
- le suivi de certaines conditions prévues aux actes de cession;
- le suivi et la mise à jour de la Politique.

Service de la stratégie immobilière

Le Service de la stratégie immobilière a, entre autres, la responsabilité des activités suivantes :

- L'analyse des immeubles municipaux réservés à l'habitation et destinés à la cession;
- La publication des appels de candidatures;
- La réception des propositions dans le cadre des appels de candidatures;
- La réalisation des transactions associées aux cessions des immeubles;
- Le suivi de certaines conditions prévues aux actes de cession.

Arrondissements

Afin de favoriser un ancrage de la Politique avec les besoins du milieu local, les arrondissements contribuent à la mise en œuvre de la Politique, notamment par le biais des actions suivantes :

- Participation à l'identification et à l'analyse des immeubles municipaux offerts dans le cadre de la Politique, en collaboration avec le Service de l'habitation et le Service de la stratégie immobilière;
- Participation à l'identification des besoins du milieu, notamment dans le cadre de la préparation des appels de candidatures, et en collaboration avec le Service de l'habitation;
- Collaboration avec le Service de l'habitation et le Service de la stratégie immobilière pour assurer l'exactitude des renseignements mis en ligne;
- Travail avec les organismes demandeurs et le Service de l'habitation afin de valider la faisabilité urbanistique des projets soumis et d'accélérer leur réalisation.

Entrée en vigueur

La Politique entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Glossaire

Les définitions proposées dans ce glossaire n'ont aucune valeur juridique et visent uniquement à faciliter et à rendre plus accessible la lecture de la présente Politique.

Au sens de la Politique et à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Assujettissement au droit de préemption :

Action permettant de soumettre un immeuble au droit de préemption.

Chantier Montréal abordable : Le Chantier Montréal abordable est une démarche concertée du milieu de l'habitation montréalais, menée à l'initiative de la Ville de Montréal et lancée à l'été 2022. Ce chantier a réuni des experts de divers horizons – secteurs privé, sans but lucratif, financier et municipal – pour élaborer un nouveau modèle d'intervention en habitation.

Comité d'évaluation : Le comité d'évaluation a la responsabilité d'évaluer les candidatures reçues dans le cadre des appels de candidatures, et ce, en fonction des critères d'évaluation établis dans les appels. Il émet ensuite ses recommandations aux instances de la Ville.

Comité technique : Le comité technique a la responsabilité d'effectuer une analyse de conformité de l'offre et de fournir au comité d'évaluation une préanalyse des critères objectifs sujets à évaluation.

Conciergerie : Bâtiment résidentiel de quatre étages et moins, sans ascenseur.

Coûts de valorisation : Coûts associés aux travaux importants qui permettent d'améliorer un immeuble au-delà de son état initial, de lui ajouter de la valeur (p. ex., ajouts d'infrastructures, déconstruction de bâtiments, décontamination, réparations et travaux majeurs).

Droit de préemption : Droit qui permet à la Ville d'acheter en priorité sur tout autre acheteur certains bâtiments ou terrains afin d'y réaliser des projets au bénéfice de la communauté.

Emphytéose : Droit permettant à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous ses avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence et à la charge d'y faire des constructions, ouvrages ou plantations qui augmentent sa valeur d'une façon durable.

Gré à gré : Caractérise une opération juridique dont les conditions essentielles ont été négociées par les parties, plutôt qu'imposées.

Immeuble : Terrain avec ou sans bâtiment construit dessus.

Indice d'équité des milieux de vie : L'indice d'équité des milieux de vie vise à localiser les milieux de vie cumulant des vulnérabilités urbaines afin de susciter la priorisation et la convergence des investissements municipaux. Cet indice représente les milieux qui cumulent les vulnérabilités sociales, économiques, environnementales, d'accès aux ressources de proximité, et d'accès aux ressources de culture, sport et loisir ainsi que de sécurité urbaine.

Mandataire : Personne qui a le mandat d'agir au nom d'une autre personne.

OBNL : Organisme à but non lucratif.

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 : Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050) est le document maître par lequel la Ville annonce la forme urbaine et les réseaux de mobilité devant être déployés sur son territoire pour les 25 prochaines années. Il sert de cadre de référence pour entreprendre les actions, dans les limites des champs de compétences municipales, qui toucheront les modes de vie des Montréalaises et des Montréalais et qui viendront améliorer leur qualité de vie.

Plan Stratégique Montréal 2030 : Le Plan Stratégique Montréal 2030 vise à guider l'action municipale montréalaise jusqu'en 2030 sur la base de quatre grandes orientations auxquelles se rattachent 20 priorités d'actions.

Propriété superficière : Propriété qui se situe sur un terrain appartenant à une autre personne, la tréfoncière ou le tréfoncier.

Règlement pour une métropole mixte : Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041).

Servitude de conservation d'usage : Charge inscrite sur un immeuble qui oblige le propriétaire, de même que tout propriétaire subséquent, à maintenir la vocation sociale de l'immeuble en question.

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

Valeur comptable : La valeur comptable correspond à la valeur de l'immeuble figurant aux états financiers de la Ville. Elle est établie sur la base du coût d'acquisition de l'immeuble, des coûts de valorisation associés et de toute dévaluation apportée.

Ville : La Ville de Montréal.



Crédits

Logements hors marché – Politique de cession
d'immeubles municipaux est une publication du
Service de l'habitation de la Ville de Montréal.

Novembre 2024

Renseignements

Ville de Montréal

Service de l'habitation

303, rue Notre-Dame Est, 4^e étage

Montréal (Qc) H2Y 3Y8

terrains.habitation@montreal.ca

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024

978-2-7647-2010-3 (Imprimé français)

978-2-7647-2009-7 (Pdf français)

Le présent document est accessible sur le site
Internet de la Ville de Montréal à Montreal.ca.

Ce document est imprimé au Canada sur du
papier recyclé.

Montréal 

Montréal.ca