

GATINEAU

POUR

LA

VIE

Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée

Recommandations à la commission

Service de l'urbanisme et du développement durable

Commission du développement du territoire et de l'habitation | 14 septembre 2022



Ville de
Gatineau

0 – Plan de la présentation

1 – Objectifs de la présentation

2 – Rappel des étapes réalisées à ce jour

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH le 8 juin 2022

4 – Résultats de l'analyse d'impact financier

5 – Perspectives vers une stratégie d'inclusion

6 – Recommandations

1 – Objectifs de la présentation



Objectifs de la présentation :

- Rappeler les éléments présentés lors de la CDTH du 8 juin 2022 :
 - Définition de l’abordabilité résidentielle pour Gatineau;
 - Lignes directrices associées à un potentiel règlement d’inclusion de logements abordables;
 - Hypothèses de travail retenues pour évaluer l’impact d’un potentiel règlement d’inclusion.
- Présenter les résultats de l’analyse d’impact financier.
- Proposer à la CDTH des lignes directrices préliminaires en vue de l’élaboration d’une stratégie d’inclusion.
- Adopter la recommandation de la CDTH au conseil municipal concernant un règlement et une stratégie d’inclusion de logements abordables.

2 – Rappel des étapes réalisées à ce jour

22 décembre 2020

- Entrée en vigueur du Plan d'urbanisme qui prévoit l'adoption d'une stratégie d'inclusion de logements abordables.

10 février 2021

- Présentation du plan de travail à la Commission sur le développement du territoire, de l'habitation et de l'environnement (CDTHE).

16 mars 2021

- Création de la Table des partenaires et nomination de ses membres par le Conseil municipal.

16 juin 2021

- Rencontre de démarrage avec le consultant BC2.

28 septembre 2021

- Rencontre de la Table des partenaires, présentation des principes directeurs.

24 février 2022

- Rencontre avec des promoteurs immobiliers et présentation des principes directeurs.

15 mars 2022

- Création du Comité choc en logement par le conseil municipal (CM-2022-211).

2 – Rappel des étapes réalisées à ce jour

8 juin 2022

- Le plan de travail associé au mandat a été divisé en 5 volets – les résultats des volets 1 à 3 ont été présentés à la CDTH le 8 juin 2022 :
 - Volet 1 : Définition de l’abordabilité et identification des lignes directrices associées à l’élaboration d’une stratégie et d’un règlement;
 - Volet 2 : Présentation à la Table des partenaires et consultation de l’industrie immobilière gatinoise;
 - Volet 3 : Identification des conditions de succès associées à une stratégie d’inclusion de logements abordables pour Gatineau.
- Au niveau du volet 4 (proposition d’un projet préliminaire de règlement d’inclusion), des hypothèses de travail ont été présentées à la CDTH en vue de l’évaluation d’impact.

19 juillet 2022

- Dépôt de la version finale de l’étude réalisée par le consultant BC2 / Groupe Altus.

12 septembre 2022

- Présentation du volet 5 du mandat (analyse d’impact financier);
- Recommandations de la CDTH au conseil municipal.

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



A) Cadre de planification (rappel du 8 juin 2022)

- L'adoption d'une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels privés est mentionnée dans trois documents de planification de la Ville : le Schéma d'aménagement et de développement (2015), la Politique d'habitation (2017), et le Plan d'urbanisme (2019);

B) Distinction entre le logement abordable, le logement social et le logement familial (rappel du 8 juin 2022)

- Logement social : logement subventionné par un programme gouvernemental et géré par un organisme public ou communautaire;
- Logement familial : logement apte à satisfaire aux besoins d'une famille, au moins un enfant. Peut être abordable ou simplement offert sur le marché privé.
- Le logement abordable peut être défini de plusieurs façons (abordabilité selon la demande... abordabilité selon l'offre...). De façon générale, l'offre de logements abordables débute là où s'achève celle des logements sociaux.

C) Portée de la démarche gatinoise (rappel du 8 juin 2022)

- La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que la Ville, si elle a adopté un règlement en ce sens, peut assujettir la délivrance d'un permis de construction à la conclusion d'une entente en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (article 145.30.1 de la loi).
- Le cadre de planification gatinois (SAD, Politique d'habitation, et Plan d'urbanisme) porte une attention spécifique au logement abordable. Sans nier les enjeux associés au logement social ou au logement familial, d'autres outils et interventions permettent ou permettront d'agir sur les enjeux les affectant.

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



D) Définitions de l'abordabilité résidentielle (rappel du 8 juin 2022)

- Abordabilité selon la demande (i.e. selon la capacité de payer d'un ménage) vs abordabilité selon l'offre (en vertu des prix offerts sur le marché). Pour mesurer l'abordabilité selon la demande, 3 indicateurs existent :
 - le rapport des frais de logement au revenu (30%);
 - l'indicateur des difficultés de logement;
 - l'indicateur des besoins impérieux de logement.
- L'abordabilité selon l'offre réfère quant à elle à un logement « pas cher », c'est-à-dire que son prix ou son loyer se situe en-dessous d'un niveau plafond jugé répondre aux besoins de la clientèle visée. Selon cette définition, le logement est abordable en soit, quel que soit le revenu du ménage susceptible de l'occuper. Plusieurs programmes utilisent l'abordabilité selon l'offre (dont le *Fonds national de co-investissement* de la SCHL, le *Fonds d'innovation* de la SCHL, le programme *AccèsLogis Québec* de la SHQ, le *Programme d'habitation abordable Québec* de la SHQ).

E) Définition retenue pour Gatineau (rappel du 8 juin 2022)

- La définition selon la demande permet d'apprécier les difficultés financières des ménages. Toutefois, cela pose des problèmes quand il s'agit de gérer un règlement ou un programme car c'est moins opérationnel. Il faut alors sélectionner les ménages admissibles en fonction de leurs revenus et des prix demandés, un pouvoir dont ne disposent pas directement les municipalités.
- À Montréal, l'abordabilité au règlement d'inclusion est basée sur l'offre. La Ville de Montréal impose par ailleurs aux promoteurs les critères de programmes gouvernementaux et ouvre la possibilité de cession, qui permet de sélectionner les ménages. L'efficacité du règlement n'est cependant pas globalement garantie, puisqu'il s'agit d'une option et qu'elle n'est pas sans contraintes.
- ⁷ | Pour des raisons opérationnelles, une définition de l'abordabilité selon l'offre a été retenue dans le cadre de la démarche gatinoise.

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



F) État de la situation relative à l'abordabilité du logement à Gatineau (rappel du 8 juin 2022)

- Sur le territoire de Gatineau, 20% des ménages consacrent 30% ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation, que ce soit en propriété ou en location. Le taux varie peu d'un secteur de la ville à l'autre, avec l'exception du centre-ville, où il atteint 34%.
- Parmi les ménages qui consacrent « 30% et plus » de leur revenu à se loger, 41% consacrent plus de 50% de leur revenu au logement. Au centre-ville, la vaste majorité (89%) des ménages qui consacrent « 30% et plus » de leur revenu à se loger sont des locataires.
- Sur l'ensemble de la ville, 36% des locataires consacrent 30% ou plus de leur revenu à se loger. Ce pourcentage n'est que de 11% pour les propriétaires.
- La situation d'abordabilité des propriétaires est différente de celle des locataires, du fait de niveaux de revenus différents. Les revenus des propriétaires gatinois sont en moyenne de 103 000 \$, soit deux fois plus élevés que ceux des locataires, quels que soient les secteurs. Toutefois, il n'est pas possible d'affirmer qu'un ménage propriétaire qui dépense plus de 30% de son revenu à se loger vit réellement des difficultés (notamment puisque l'on ne prend pas en compte des dépenses autres que celles liées au logement, ex. les coûts de transport).
- Le problème d'abordabilité touche essentiellement les locataires.

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



G) Lignes directrices utilisées pour développer un éventuel règlement (rappel du 8 juin 2022)

- Un éventuel règlement viserait à assujettir la délivrance de tout permis de construction d'unités résidentielles à la conclusion préalable d'une entente en vue d'améliorer l'offre de logement abordable en location (pouvoir en vertu de LAU 145.30.1).
- Un éventuel règlement viserait tous les projets immobiliers privés qui dépassent une taille minimale (qui serait fixée à au moins 450 m²), que les logements soient offerts en location ou en propriété.
- Un pourcentage de la superficie du projet devrait être consacré au logement abordable. Ces logements devraient être construits sur l'emplacement du projet ou ailleurs dans le même secteur. Une compensation financière serait possible (plutôt que ce construire les unités abordables).
- Trois options seraient donc proposées aux promoteurs dans un éventuel règlement :
 - Réaliser et gérer (projets locatifs);
 - Réaliser et céder (projets locatifs);
 - Compenser.

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



H) Option Réaliser et Gérer (rappel du 8 juin 2022)

- Selon cette option, le promoteur construit une superficie de logement abordable, qui dépend de la taille de son projet. Il gère ensuite ces logements en location, dans le respect de loyers plafonds, qui varient avec la taille du logement et sa localisation (et qui seraient définis au règlement et actualisés sur une base annuelle).
- Un enjeu majeur de cette option réside toutefois dans l'attribution des unités aux ménages qui connaissent un réel problème d'abordabilité. La Ville de Montréal a lié l'option « réaliser et gérer » de son règlement d'inclusion à l'obtention d'une aide dans le cadre d'un programme de subvention municipale, provinciale ou fédérale. Autrement, une entente contractuelle entre le promoteur et la Ville comprenant un mécanisme de fixation des loyers sur une longue période serait théoriquement possible, mais pose des enjeux opérationnels importants (notamment au niveau du suivi administratif annuel des baux qui serait requis).
- Par ailleurs, lier la possibilité de « réaliser et gérer » des unités abordables à l'obtention d'une aide dans le cadre d'un programme gouvernemental soulève l'enjeu de la disponibilité limitée des subventions et autres aides publiques.

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



I) Option Réaliser et Céder (rappel du 8 juin 2022)

- Selon cette option, le promoteur construit une superficie de logement abordable, qui dépend de la taille de son projet résidentiel. Il cède ensuite ces logements à la Ville et échange d'une contrepartie financière*. La Ville en transfère ensuite la propriété à un OBNL et cet OBNL gère les logements en location, dans le respect de loyers plafonds. L'OBNL sélectionne les locataires en conformité avec les orientations données par la Ville.
- Cette option permet de s'assurer qu'un logement abordable produit soit occupé par un ménage en besoin est la cession à la municipalité, puis le transfert à un organisme habilité à définir et à faire respecter des critères d'admissibilité selon les programmes en place. Toutefois, la cession doit porter uniquement sur un immeuble entièrement composé d'unités abordables – autrement des défis de gestion d'immeuble se posent.
- La cession à la Ville d'unités abordable dans le cadre de l'option Réaliser et céder s'effectuerait en échange d'une contrepartie financière qui serait payée par la municipalité au promoteur. Le financement de cette contrepartie proviendrait du Fonds du logement social, ajusté en parallèle à l'adoption d'un règlement d'inclusion de logements abordables.

** Par exemple, le règlement d'inclusion de la Ville de Montréal prévoit que la contrepartie financière équivaut à 90% de la valeur marchande d'une unité.*

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH

I) Option Réaliser et Céder (rappel du 8 juin 2022)

Exemple de contreparties financières pour l'option Réaliser et Céder (basée sur des données de marché de 2020).

Contrepartie	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +
Hull hors centre-ville	84 500 \$	99 060 \$	113 750 \$	122 070 \$
Centre-Ville	78 000 \$	110 075 \$	129 870 \$	123 500 \$
Aylmer	94 640 \$	111 800 \$	143 000 \$	162 500 \$
Gatineau	73 373 \$	89 456 \$	106 986 \$	119 495 \$
Masson-Angers	nd	86 016 \$	94 976 \$	104 000 \$
Buckingham	nd	68 250 \$	83 850 \$	nd

3 – Rappel des éléments présentés à la CDTH



Option Compenser (rappel du 8 juin 2022)

- L'option Compenser est possible si le promoteur ne répond pas ou ne répond que partiellement à l'exigence de superficie de logement abordable.
- Ainsi, si aucun logement abordable n'est construit, ou si une superficie insuffisante de logements abordables en fonction des exigences du règlement est construite, le promoteur devrait alors verser à la Ville une compensation financière. Cette compensation financière, exprimée en dollars par m² de superficie résidentielle au règlement, serait dirigée vers le Fonds du logement social.
- La compensation financière prendrait en considération à la fois les niveaux de prix et les conditions de viabilité financière des projets, qui varient selon la taille du projet et selon le secteur. Elle augmente avec la valeur du secteur et avec la taille du projet.
- Le règlement d'inclusion pourrait aussi permettre, par exemple dans le centre-ville, que le promoteur puisse s'acquitter de la compensation par une cession de terrains vacants susceptibles d'accueillir une occupation résidentielle conformément à la réglementation en vigueur. La valeur marchande des terrains, déterminée par un évaluateur, devrait alors être équivalente à une compensation financière exigée par le règlement, à défaut de quoi une contribution financière résiduelle devra être versée.
- De la même façon, si la valeur marchande d'un terrain est au-delà de la contribution financière exigée par le règlement, la Ville pourrait devoir compenser le promoteur immobilier sur la différence.

4 – Analyse d'impact financier

En vue de documenter l'impact d'un éventuel règlement d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée, le dernier volet du mandat vise à mener une modélisation s'apparentant à une analyse pro forma utilisée dans l'industrie immobilière.

Cette modélisation doit permettre de documenter l'impact probable de différents paramètres et de calibrer les exigences d'un éventuel règlement.

La modélisation doit s'établir en considération d'hypothèses vérifiables et de données objectives quant aux coûts, aux revenus et aux paramètres financiers.

Ce volet vise à identifier l'impact financier pour le promoteur, ainsi que l'impact possible sur les autres unités dites « au marché » dans un projet immobilier.

4 – Analyse d'impact financier

Un règlement a une portée coercitive (il constitue une obligation). À cet effet, avant de faire une recommandation au conseil municipal, il est nécessaire de documenter les impacts sur le marché immobilier, non seulement en ce qui a trait à l'opportunité d'obliger la création de logements abordables, mais aussi en ce qui a trait aux conséquences pour les promoteurs immobiliers et les autres locataires / acheteurs d'unités au prix du marché.

Cette analyse est nécessaire notamment parce qu'une partie des coûts additionnels liés à la production d'unités abordables par les promoteurs immobiliers serait hypothétiquement transférée aux autres locataires / acheteurs.

Au total, douze scénarios ont été réalisés pour fins d'analyse financière. Les scénarios sont construits autour de trois variables : la typologie (locatif ou en copropriété), la taille des projets (qui varie selon les caractéristiques propres aux trois secteurs analysés), et les secteurs géographiques (secteur Gatineau, secteur Aylmer, et centre-ville). Les territoires sont uniquement pour fins d'analyse à ce stade, ce qui explique l'absence de BMA.

Pour chacun des scénarios, deux pourcentages de la superficie de logement abordable qui seraient exigée par un éventuel règlement ont été simulés : 10 % et 20 %.

4 – Analyse d'impact financier

Loyers plafonds utilisés pour l'analyse

- Le plafond de loyer abordable utilisé pour fins d'analyse représente un montant qui permet de répondre aux besoins locatifs d'un ménage consacrant plus de 30% de son revenu à se loger et dont le revenu est juste trop élevé pour accéder à un logement social.
- Par exemple, dans la RMR de Gatineau, un ménage d'une personne ou un couple qui gagne plus que 31 000\$ en 2020 ne pourra généralement pas accéder à un HLM.
- Les seuils de revenu sont calculés sur la base du loyer médian du marché, soit 31 000\$. Ce montant est le revenu d'un ménage logé au loyer médian correspondant au seuil de 30%. Toutefois, compte tenu que l'offre de logement social est limitée, l'accès au logement social se fait dans la pratique à un niveau de revenu plus bas que 31 000\$ (ce qui correspond à un pourcentage du loyer médian plus élevé que 30%). Si ce niveau est de 35%, le revenu seuil est de 26 600\$, au lieu de 31 000\$. Le tableau de loyers plafonds de la page suivante est basé sur ce niveau de 35% et prend en compte les différentiels de loyers entre les secteurs et par taille de logement.
- Dans un règlement éventuel, les loyers plafonds devraient faire l'objet d'une actualisation annuelle et varier avec la taille du logement et le secteur de la ville.

4 – Analyse d'impact financier

Loyers plafonds, logement abordable	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et +	Total
Hull hors centre-ville	650	762	875	939	839
Centre-Ville	600	847	999	950	918
Aylmer	728	860	1 100	1 250	1 080
Gatineau	564	688	823	919	nd
Masson-Angers	nd	662	731	800	800
Buckingham	nd	525	645	nd	643
Total Ville	600	740	875	950	840

Exemples:

- Le Loyer médian du marché (2020) pour un logement d'une chambre à coucher à Aylmer est de 860 \$.
- Le revenu social serait alors de 34 400 \$ au seuil de 30%, de 29 500 \$ au seuil de 35%. À partir de 29 500 \$, le ménage d'Aylmer n'aurait donc pas accès au logement social.
- Il devrait alors pouvoir bénéficier d'un logement abordable dont le loyer devrait être au maximum de 30% de ce montant, soit 8 850 \$ annuellement, ou 737 \$ mensuellement. Tel serait alors le loyer plafond d'un logement abordable pour un ménage d'une personne ou d'un couple résidant à Aylmer en 2020.

4 – Analyse d'impact financier

Contrepartie financière utilisée pour l'analyse (option Réaliser et céder / option Compenser)

- Pour les fins de l'analyse d'impact, la contrepartie financière offerte par la Ville à la cession des logements locatifs (option Réaliser et céder) ou la compensation financière offerte par le promoteur à la Ville (option Compenser) serait établie en rapport avec les loyers pratiqués, que l'on considère égaux aux loyers plafonds précédemment définis.
- La formule préconisée afin de déterminer la contrepartie financière dans la présente analyse est basée sur une valeur actualisée du flux des loyers plafonds nets sur 40 ans, à un taux d'actualisation de 6% et diminué d'un pourcentage d'inoccupation et de dépenses d'exploitation et d'entretien. La contrepartie financière varierait selon la taille du logement et le secteur et devrait être actualisée dans le temps.

4 – Analyse d'impact financier

Paramètres généraux de l'analyse financière

- La mise en place d'un règlement engendrerait un manque à gagner financier pour les promoteurs immobiliers. Cette situation est conséquente du fait qu'un certain nombre de logements associés à un projet ne pourraient pas être loués ou vendus au prix du marché – ou que le promoteur devrait verser une compensation financière.
- Face à cette situation, le promoteur pourrait absorber la perte ou tenter de la récupérer en augmentant les loyers ou le prix de vente des unités d'un projet qui ne seraient pas réglementées. Généralement, c'est la deuxième option qui est probable, surtout dans un contexte où les marges bénéficiaires ont diminué au cours des dernières années (notamment en raison de la rareté de main d'œuvre et de l'augmentation du coût des matériaux de construction).
- Le développement immobilier étant une activité relativement risquée, il est probable que les développeurs refusent d'aller sous un certain seuil de rentabilité et tentent donc de transférer le surcoût sur les prix / loyers.
- Généralement, pour un promoteur immobilier, une rentabilité sous les 10% engendre un abandon des nouveaux projets et détourne les investissements vers l'acquisition d'unités déjà construites.

4 – Analyse d'impact financier

Paramètres généraux de l'analyse financière

- L'analyse réalisée vise à mesurer l'impact probable, en pourcentage, de la mise en place d'un règlement sur 1) la marge de profit du promoteur, et 2) sur les prix / loyers des autres unités « au marché » pour couvrir la perte financière reliée à l'intégration de logements abordables dans un projet.
- Sur la base d'une étude de marché visant des projets gatinois récents, 12 scénarios ont été construits.
- L'analyse comprend deux modes de tenure (locatif ou condo), trois secteurs* (Aylmer, Gatineau, centre-ville) et deux tailles de projets par secteur (pour un total de 12 scénarios). Les intrants de chacun des scénarios ont été balancés pour allouer un rendement sur les coûts représentatifs du marché (soit de 10 à 20%).
- Deux obligations en termes de logements abordables (10% et 20%) ont été simulées dans les différents scénarios dans le but de mesurer leurs impacts sur la rentabilité (profits) ainsi que sur le marché (hausse des loyers/prix des autres unités).
- Deux modalités de participation des promoteurs ont été évaluées : Réaliser et gérer, et Compenser.

4 – Analyse d'impact financier

Exemple des paramètres de l'étude de marché réalisée (ici présenté: locatif, secteur Aylmer)

Marché du Locatif – Aylmer

Loyer

Loyer et typologies
Projets locatifs comparables

Aylmer

Projet	CHAMPLAIN VILLAGE URBAIN - PH.2	CHAMPLAIN VILLAGE URBAIN - PH.1	HORIZON PH.4	Nox appartements	Agora - Phase 2	District III	Lib Aylmer	Moyenne d'échantillon
Secteur	Aylmer	Aylmer	Aylmer	Aylmer	Aylmer	Aylmer	Aylmer	---
État du projet	Construit	Construit	Construit	Construit	Construit	Construit	Construit	---
Catégorie	Standard plus	Standard plus	Standard plus	Standard plus	Standard plus	Standard plus	Standard plus	---
Nb. d'étages	4	4	4	4	4	4	4	---
Nb. unités	47	69	62	66	62	160	73	---
Superficie moyenne des unités**	777 pi²	771 pi²	852 pi²	781 pi²	829 pi²	1 196 pi²	964 pi²	867 pi²
Prix moyen du projet	2,43 \$/pi²	2,31 \$/pi²	1,94 \$/pi²	2,26 \$/pi²	2,56 \$/pi²	2,27 \$/pi²	2,4 \$/pi²	2,36 \$/pi²
Mise en marché	1 janvier 2022	1 avril 2021	1 octobre 2019	1 mars 2021	1 décembre 2020	1 octobre 2020	1 novembre 2021	nov 2020
Date de livraison	1 avril 2022	1 octobre 2021	1 décembre 2019	1 juillet 2021	1 mai 2021	1 février 2021	1 avril 2022	juin 2021
Superficie	Min	518 pi²	497 pi²	735 pi²	595 pi²	426 pi²	1 002 pi²	652 pi²
	Max	995 pi²	966 pi²	988 pi²	831 pi²	1 645 pi²	1 886 pi²	1 237 pi²
	Moy	777 pi²	771 pi²	852 pi²	781 pi²	829 pi²	1 156 pi²	964 pi²
Loyer	Min	1 531 \$	1 252 \$	1 385 \$	1 611 \$	1 192 \$	1 650 \$	1 595 \$
	Max	1 971 \$	2 425 \$	1 971 \$	2 108 \$	3 997 \$	4 964 \$	3 337 \$
	Moy	1 984 \$	1 772 \$	1 654 \$	1 778 \$	2 197 \$	2 969 \$	2 442 \$
Loyer au pi²	Min	2,23 \$/pi²	2,16 \$/pi²	1,96 \$/pi²	2,12 \$/pi²	2,23 \$/pi²	2,4 \$/pi²	2,18 \$/pi²
	Max	2,56 \$/pi²	2,54 \$/pi²	2, \$/pi²	2,54 \$/pi²	3,26 \$/pi²	2,79 \$/pi²	2,56 \$/pi²
	Moy	2,43 \$/pi²	2,31 \$/pi²	1,94 \$/pi²	2,36 \$/pi²	2,56 \$/pi²	2,27 \$/pi²	2,36 \$/pi²

***Les moyennes propres aux projets incluent les unités de parking, mais que les penthouses
***Les loyers incluent eau chaude, air climatisé, internet et 6 électros (réfrigérateur, cuisinière, laveuse, sècheuse et lave-vaisselle)

Loyer moyen échantillon → 2,36 \$ / pi² - 2 047\$

Marché du Locatif – Aylmer

Typologie

Typologie des projets

Projet	Nombre d'unités	Studio	1CC	2CC	3CC	Penthouse
CHAMPLAIN VILLAGE URBAIN - PH.2	47	Moy. - % 0%	694 pi² 57%	840 pi² 26%	- 0%	963 pi² 17%
CHAMPLAIN VILLAGE URBAIN - PH.1	44	Moy. - % 25%	590 pi² 25%	785 pi² 57%	- 0%	976 pi² 18%
HORIZON PH.4	62	Moy. - % 0%	735 pi² 29%	899 pi² 71%	- 0%	- 0%
Nox appartements	69	Moy. - % 0%	770 pi² 82%	831 pi² 18%	- 0%	- 0%
Agora - Phase 2	66	Moy. - % 30%	580 pi² 30%	847 pi² 49%	1 149 pi² 21%	- 0%
District III	62	Moy. - % 0%	1 054 pi² 10%	1 127 pi² 86%	- 0%	1 886 pi² 5%
Lib Aylmer	160	Moy. - % 2%	602 pi² 41%	736 pi² 47%	1 004 pi² 8%	1 289 pi² 8%
Moyenne	73	Moy. - %	591 pi² 5%	775 pi² 42%	948 pi² 47%	1 289 pi² 1%

Phasage moyen : 73 unités

Superficie moyenne

867 pieds carrés

4 – Analyse d'impact financier



Exemple des paramètres de l'étude de marché réalisée (prix du foncier et coûts de construction)

Ventes de terrain analysées									
No.	Cadastre / Adresse	Vendeur	Date de vente	Superficie	Unités	Unité	Usage proposé		
		Acheteur	Enregistrement	(m ²)	constructibles	pi ²	Dossier	Projet	
	Ville - Arrondissement		Prix de vente ajusté						
11	170 ET 171 PRINCIPAL STREET	TMR3 Couvreur (814000 Canada Inc.)	9 septembre, 2019	84 584 pi ²	161 unités	47 \$/pi ²	C-16-034	Multirésidentiel	
12	807, Boul. Du Carrefour	EMD Bldmo (Investissement 170 Principale Aymar S.E.C.)	24883679 2 905 000 \$ 8 août, 2021	32 657 pi ²	91 unités	97 \$/pi ²	Ha-05-044	Résidentiel, Public	
13	616437 & AL BOUL DES ALLAMETIERES	Société En Commande Chemin Vanier Aymar Et Al	15 avril, 2019	92 369 pi ²	25 unités	10 \$/pi ²	0	Square Urbain	
14	1287684 Rue Montcalm	Cayer Marc & Fils Inc.	2657939 2 200 000 \$	46 803 pi ²	n/a	236 \$/pi ²	H-13-097	Multirésidentiel	
15	6126417 & AL RUE DU BRITANNIA	Gestion PA Charbonneau	7 juin, 2019	42 960 pi ²	48 unités	58 \$/pi ²	H-14-120	Multirésidentiel	
16	304-306 Boul Saint Joseph	Habitations FR	13 février, 2019	96 691 pi ²	415 unités	56 \$/pi ²	10	Bloomer	
17	6395416 Boul D'Europe	Pétrolère Impériale Ressources Limitée Et Al	24659696 3 600 000 \$	83 804 pi ²	70 unités	46 \$/pi ²	H-13-172	Multirésidentiel	
18	1420597 & AL RUE LEDUC	Camille Villeneuve Et Al	30 janvier, 2021	35 697 pi ²	162 unités	188 \$/pi ²	C-08-123	Mise	
19	1287953 7 AL RUE MONTCALM	1043903 CANADA INC.	2417819 2 461 000 \$	32 721 pi ²	102 unités	186 \$/pi ²	Co-08-257	Multirésidentiel	
20	232791 & AL / 245 DU PLATEAU BOUL	Alvax Data Studio 5	23474951 3 825 000 \$	215 056 pi ²	306 unités	42 \$/pi ²	C-13-011	RPA	
		Corporation First Capital	29 mars, 2019				11	Sélection Revente Gatineau	
		Réseau Sélection	4 octobre, 2017						
			24497470 5 590 881 \$						

Coûts de construction directs

Prix au pied carré dans le secteur privé

	Vancouver		Calgary		Edmonton		Winnipeg		GTA		Ottawa		Montréal		Halifax		St. John's		
	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	Faible	Élevé	
MULTIRÉSIDENTIEL/EN COPROPRIÉTÉ																			
Jusqu'à 4 étages construction hybride	225	340	185	270	185	270	185	255	230	305	195	265	190	250	160	230	165	235	
Jusqu'à 12 étages	255	350	220	280	220	280	190	280	275	355	195	275	185	275	170	240	175	245	
De 13 à 39 étages	245	375	230	280	230	280	195	275	285	345	205	290	195	280	180	250	n/a	n/a	
De 40 à 60 étages	275	380	235	285	235	285	205	280	285	370	230	310	205	295	n/a	n/a	n/a	n/a	
Plus de 60 étages	295	380	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	320	420	260	340	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	
Prime de haute qualité	up to	225	up to	215	up to	215	up to	215	up to	210	up to	185	up to	185	up to	175	up to	180	
RÉSIDENTIEL																			
RÉSIDENTIEL AVEC STRUCTURE EN BOIS (selon les conditions de construction)																			
Maison en rangée avec sous-sol non fini	105	210	125	175	125	175	115	155	150	220	120	165	120	170	105	140	120	160	
Résidence uni-familiale unique avec sous-sol non fini	150	275	125	200	125	200	120	190	165	250	125	205	130	190	100	155	120	155	
Maison en rangée à 3 étages	175	240	145	185	145	185	140	185	185	240	155	185	140	190	130	170	145	180	
Copropriété jusqu'à 4 étages avec structure en bois	195	290	160	215	160	215	155	215	215	285	165	220	150	200	140	165	150	175	
Copropriété de 5 ou 6 étages avec structure en bois	215	300	160	220	160	220	160	220	225	300	175	230	160	220	140	175	160	185	
Maison unifamiliale résidentielle personnalisée	450	1 135	405	895	405	895	405	875	480	1 060	455	955	400	800	260	520	300	630	
STATIONNEMENT																			
Stationnement en surface	5	25	6	21	6	21	6	21	11	27	6	20	5	20	6	16	6	16	
Stationnements étagés	100	140	80	105	80	105	75	100	110	150	85	160	90	120	95	120	105	135	
Stationnements souterrains	140	200	130	180	130	180	125	175	195	265	125	195	105	155	115	155	130	160	
Stationnements souterrains (simple niveau, encastrement à cougler)	110	150	115	140	115	140	110	135	150	190	105	150	95	130	90	130	105	135	
Stationnements souterrains (prix pour conditions spéciales inhabituelles)	up to	190	up to	125	up to	125	up to	125	up to	215	up to	185	30	165	up to	155	up to	155	

4 – Analyse d'impact financier

Pour chacun des douze projets-type, un pro forma a été établi.

Constantes

- Descriptif du projet-type (standard de qualité, nombre d'étages, nombre d'unités total, superficie moyenne d'unité, superficies nettes habitables, superficie de terrain, ratio de stationnement, nombre de stationnements, etc.);
- Revenus au marché (revenus associés aux loyers des logements, revenus de stationnement);
- Coûts au marché (acquisition du terrain, contribution pour fins de parcs, coûts de construction directs et indirects).

Variables

- Logement au marché (nombre d'unités, superficie locative ou superficie pouvant être vendue);
- Logement abordable (nombre d'unités, superficie locative);
- Logement abordable (perte de revenus associée à l'intégration de logement abordable ou coût associé à un compensation financière).

Indicateurs de rendement

- Bilan (revenus totaux ajustés, coûts totaux ajustés);
- Marge (nette sur les coûts, nette sur les ventes);
- Variation ou impact (impact sur la marge nette, variation du loyer ou du prix des unités au marché, nouveau loyer ou prix des unités au marché, variation des marges sur les coûts, variation des marges sur les revenus).

4 – Analyse d'impact financier

Les barèmes locatifs utilisés reflètent ce qui a été présenté en CDTH en juin 2022 et ces derniers ont été ajustés de 5% par année afin de prendre en considération la croissance des loyers dans les 2 dernières années.

Loyers plafonds logement abordable				
Originaux 2020				
	Studio	1CC	2CC	3CC
Centre-ville (Hull)	600 \$	847 \$	999 \$	950 \$
Aylmer	728 \$	860 \$	1 100 \$	1 250 \$
Gatineau	564 \$	688 \$	823 \$	919 \$

Locatif - Loyers plafonds logement abordable				
Ajusté 2022				
	Studio	1CC	2CC	3CC
Centre-ville (Hull)	662 \$	934 \$	1 101 \$	1 047 \$
Aylmer	803 \$	948 \$	1 213 \$	1 378 \$
Gatineau	622 \$	759 \$	907 \$	1 013 \$

4 – Analyse d’impact financier

Afin d’évaluer l’impact de l’option Compenser (i.e. contribution financière plutôt que l’inclusion d’unités dans un projet) un montant de compensation par unité a été établie pour chacun de projets-type. La compensation a été déterminée en reprenant les coûts pour le promoteur identifiés à l’option Compenser, puis en divisant ces derniers par le nombre de logements dans le projet-type. Cette approche est utilisée afin de simplifier l’analyse d’impact. Comme mentionné précédemment, la détermination de la contribution financière identifiée à un éventuel règlement devrait faire l’objet d’une analyse basée sur les loyers plafonds nets actualisés et selon le secteur.

Compensation – Locatif (montants utilisés)

Scénario - Compensation		
Montant de compensation par unité		
Scénario	10%	20%
Hull - Petit gabarit	246 000 \$	252 000 \$
Hull - Grand gabarit	164 000 \$	179 000 \$
Aylmer - Petit gabarit	205 000 \$	182 000 \$
Aylmer - Grand gabarit	227 000 \$	229 000 \$
Gatineau - Petit gabarit	113 000 \$	115 000 \$
Gatineau - Grand gabarit	124 000 \$	157 000 \$

Compensation – Condo (montants utilisés)

Condo - Compensations logement abordable		
	10%	20%
Centre-ville (Hull)	\$205 000	\$216 000
Aylmer	\$216 000	\$205 000
Gatineau	\$119 000	\$136 000

4 – Analyse d'impact financier

Exemple – un des douze scénarios :

- Projet locatif au centre-ville de moyenne densité;
- Qualité « standard plus » (fenestration abondante, planchers de bois d'ingénierie, comptoir de cuisine en pierre, compatibilité avec la domotique, cour extérieure aménagée, terrasse sur le toit, salle d'entraînement, etc.);
- 8 étages, 100 unités;
- 108 500 pi², soit 89 500 pi² habitables (82,5% « d'efficacité »).

4 – Analyse d'impact financier

Loyer – Centre-ville – Moyenne densité

Projet type - Locatif							
Centre-ville moyenne densité							
100 unités	Typologie		Superficie	Structure de loyers		Structure de revenu	
				\$/pi ²	Loyers demandés	Superficie locative	Revenu annuel
1 chambre (3¼)	65%	65 u.	775 pi ²	2.28 \$	1875 \$	53,625 pi ²	1,467,000 \$
			875 pi ²				
	Moyenne	825 pi ²					
2 chambres (4½)	35%	35 u.	975 pi ²	2.22 \$	2275 \$	35,875 pi ²	955,500 \$
			1075 pi ²				
	Moyenne	1025 pi ²					
Moyenne du projet			895 pi²	2.26 \$	2,025 \$	89,500 pi²	2,422,500 \$
Cases de stationnement intérieur				125 \$/case	Ratio : 0.75	75 cases	112,500 \$
Revenu annuel total				2,535,000 \$			

Le loyer comprend : Eau chaude, internet, cinq appareils électroménagers et la climatisation

Exemple, locatif centre-ville

Identification des revenus potentiels annuels (loyers et stationnements)

= 2 535 000\$

4 – Analyse d'impact financier

Paramètres de projet (centre-ville)

Paramètres projet de référence		
Revenus au marché		
Valeur marchande stabilisée	415,000 \$/unité	41,500,000 \$
Coûts		
Acquisition terrain	35 000 \$/unité	3,500,000 \$
Frais de parc	10%	350,000 \$
Coûts de construction		
Coûts directs	190 \$/pi ² c.	20,612,000 \$
Coûts direct stationnement	105 \$/pi ² c.	3,346,875 \$
Coûts indirects (% des coûts directs)	20%	4,122,400 \$
Autocotisation		5,395,000 \$
Sous-total coûts de construction		33,476,275 \$
Coût total		37,326,275 \$

Exemple, locatif centre-ville

*Identification de la valeur
marchande stabilisée
associée au projets
= 41 500 000\$*

*Identification des coûts de
construction directs et
indirects
= 37 326 275\$*

*Marge nette sur les coûts
(profit) = 11,2%*

4 – Analyse d'impact financier

Exemple (projet locatif, moyenne densité, centre-ville)

	Sans inclusion	Réaliser et gérer (10%)	Compenser (10%)
Logements au marché	100	90	100
Logements abordables	0	10	0
Perte de valeur marchande pour logements abordables	- \$	2 456 550 \$	- \$
Coût associé à la compensation	- \$	- \$	2 456 550 \$
Valeur marchande stabilisée ajustée	41 500 000 \$	39 043 450 \$	41 500 000 \$
Coûts de construction et compensation	37 326 275 \$	37 326 275 \$	39 782 825 \$
Marge nette sur les coûts	11,2%	4,6%	4,3%
Impact sur la marge nette	- \$	(2 456 550) \$	(2 456 550) \$
Perte de revenu annuelle	- \$	(98 262) \$	(98 262) \$
Augmentation mensuelle par pi2 des unités au marché	- \$	0 \$	0 \$
Loyer moyen des unités au marché	2 015 \$	2 106 \$	2 097 \$
Variation du loyer des unités au marché	0,0%	4,5%	4,1%

4 – Analyse d'impact financier

Synthèse des résultats obtenus – Secteur Aylmer

Projet type : Aylmer, locatif basse densité	(inclusion = 10% de la superficie)		(inclusion = 20% de la superficie)	
	Réaliser et gérer	Compenser	Réaliser et gérer	Compenser
Variation des loyers des unités au marché (locataires)	4,1%	3,7%	8,1%	6,5%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 6 points de %	Moins 7 points de %	Moins 11 points de %	Moins 12 points de %

Projet type : Aylmer, locatif moyenne densité	(inclusion = 10% de la superficie)		(inclusion = 20% de la superficie)	
	Réaliser et gérer	Compenser	Réaliser et gérer	Compenser
Variation des loyers des unités au marché (locataires)	4,3%	3,9%	9,7%	7,8%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 6 points de %	Moins 7 points de %	Moins 13 points de %	Moins 6 points de %

Projet type : Aylmer, condo basse densité	Compenser (10%)	Compenser (20%)
Variation du prix des unités au marché (acheteurs)	4,7%	8,9%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 6 points de %	Moins 5 points de %

Projet type : Aylmer, condo moyenne densité	Compenser (10%)	Compenser (20%)
Variation du prix des unités au marché (acheteurs)	5,0%	9,5%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 7 points de %	Moins 5 points de %

4 – Analyse d'impact financier

Synthèse des résultats obtenus – Secteur Gatineau

Projet type : Gatineau, locatif basse densité	(inclusion = 10% de la superficie)		(inclusion = 20% de la superficie)	
	Réaliser et gérer	Compenser	Réaliser et gérer	Compenser
Variation des loyers des unités au marché (locataires)	2,8%	2,5%	6,3%	5,1%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 4 points de %	Moins 5 points de %	Moins 8 points de %	Moins 4 points de %

Projet type : Gatineau, locatif moyenne densité	(inclusion = 10% de la superficie)		(inclusion = 20% de la superficie)	
	Réaliser et gérer	Compenser	Réaliser et gérer	Compenser
Variation des loyers des unités au marché (locataires)	2,5%	2,3%	7,3%	5,8%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 4 points de %	Moins 4 points de %	Moins 10 points de %	Moins 6 points de %

Projet type : Gatineau, condo basse densité	Compenser (10%)	Compenser (20%)
Variation du prix des unités au marché (acheteurs)	3,2%	7,4%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 4 points de %	Moins 5 points de %

Projet type : Gatineau, condo moyenne densité	Compenser (10%)	Compenser (20%)
Variation du prix des unités au marché (acheteurs)	2,8%	6,5%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 3 points de %	Moins 4 points de %

4 – Analyse d'impact financier

Synthèse des résultats obtenus – Secteur **Gatineau**

Projet type : Centre-ville, locatif moyenne densité	(inclusion = 10% de la superficie)		(inclusion = 20% de la superficie)	
	Réaliser et gérer	Compenser	Réaliser et gérer	Compenser
Variation des loyers des unités au marché (locataires)	4,5%	4,1%	10,4%	8,4%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 7 points de %	Moins 7 points de %	Moins 14 points de %	Moins 6 points de %

Projet type : Centre-ville, locatif haute densité	(inclusion = 10% de la superficie)		(inclusion = 20% de la superficie)	
	Réaliser et gérer	Compenser	Réaliser et gérer	Compenser
Variation des loyers des unités au marché (locataires)	3,1%	2,8%	7,6%	6,1%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 5 points de %	Moins 5 points de %	Moins 10 points de %	Moins 6 points de %

Projet type : Centre-ville, condo moyenne densité standard	Compenser (10%)	Compenser (20%)
Variation du prix des unités au marché (locataires)	5,6%	11,7%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 8 points de %	Moins 7 points de %

Projet type : Centre-ville, condo moyenne densité standard plus	Compenser (10%)	Compenser (20%)
Variation du prix des unités au marché (locataires)	5,2%	10,9%
Variation de la marge nette sur les coûts (promoteur)	Moins 7 points de %	Moins 7 points de %

4 – Analyse d'impact financier

Constats généraux de l'analyse

- Les impacts potentiels d'un projet de règlement d'inclusion de logements abordables sont présentés « avant optimisation ». C'est-à-dire que pour limiter l'impact financier, un promoteur pourrait réduire la taille des unités abordables afin de réduire les loyers associés et ainsi se rapprocher du loyer plafond (scénario Réaliser et gérer).
- L'impact financier d'une obligation d'inclusion (10% de superficie ou compensation équivalente) sur les unités locatives au marchés représente une augmentation possible entre 2,3% et 11,9% des loyers par rapport à un scénario de référence (sans obligation d'inclusion).
- Pour les projets de condominium, une obligation d'inclusion (10% de superficie ou compensation équivalente) représente une augmentation possible des prix de vente entre 2,8% et 5,6%.
- Ces résultats sont considérés comme relativement élevés. Selon les données de la SCHL, l'augmentation moyenne des loyers dans la RMR de Gatineau au cours des 5 dernières années a été de 3,9 %. Ces variations annuelles récentes des loyers mettent en perspective les résultats de l'analyse financière puisqu'ils s'ajoutent aux impacts potentiellement associés à un règlement d'inclusion.

4 – Analyse d'impact financier

Constats généraux de l'analyse

- L'impact de l'augmentation des loyers et des prix de vente des unités au marché requise pour permettre aux promoteurs de conserver les marges de profit actuelles est légèrement plus faible dans les scénarios en compensation, puisque la même perte est distribuée sur l'ensemble des unités d'un même projet, comparativement aux scénarios où la perte est distribuée sur les unités au marché seulement. Cette hypothèse est seulement si la compensation représente 100% de l'exigence (par d'approche hybride).
- Puisque les projets locatifs ont généralement des marges de profit plus faibles que celles associées aux projets de condominiums, l'impact de l'obligation d'inclusion de logements abordables mène à un rendement insuffisant (soit sous la marge de profit minimale de 10% normalement recherchée par les promoteurs immobiliers) dans presque l'ensemble des scénarios locatifs, si les loyers marchands ne sont pas augmentés. Ainsi, cette situation confirme qu'un règlement mènerait assurément à un transfert des pertes de revenus potentiels vers les autres locataires, à défaut de quoi le projet ne se réaliserait pas.

4 – Analyse d'impact financier

Constats généraux de l'analyse

- Par ailleurs, de façon générale, il est possible de conclure que la mise en place d'un règlement aurait un impact, toutes choses étant relatives, assez limité en termes de nombre réel d'unités abordables livrées (soit 10% ou 20% du total des nouvelles unités dans une approche « Réaliser et gérer »). Toutefois, le « partage » de l'impact financier serait effectué sur les 90% ou 80% d'unités au marché – contribuant ainsi à rendre moins abordable le marché immobilier gatinois pour les ménages qui n'auraient pas accès aux logements qualifiés d'abordables.
- De même, dans la proximité d'un projet, l'augmentation du loyer ou du prix des nouvelles unités pourrait entraîner à la hausse les loyers / prix des unités déjà construites en poussant le marché vers le haut.

Considérant l'impact d'un règlement d'inclusion sur les loyers et prix des unités « au marché », particulièrement dans un contexte de forte augmentation des loyers et du prix des maisons, ainsi qu'en considération du nombre limité d'unités abordables qui seraient ainsi créées, le SUDJ recommande de ne pas poursuivre la démarche réglementaire.

5 – Perspectives vers une stratégie d'inclusion



La Ville de Gatineau s'est engagée à adopter une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée, et ce en vertu de son plan d'urbanisme.

Les consultations des parties prenantes, ainsi que l'analyse de l'impact financier permettent de conclure qu'un règlement générerait toutefois certaines conséquences négatives, notamment pour les ménages ne se qualifiant pas pour des « logements abordables ».

Il faut rappeler que, malgré le pouvoir octroyé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, Montréal est la seule grande ville à avoir adopté un tel règlement.

Toutefois, la mise en place d'une stratégie municipale visant à développer davantage de logements abordables est plus pertinente que jamais.

À ce titre, la réflexion doit se poursuivre en vue de doter Gatineau d'une stratégie multisectorielle permettant d'accélérer la création d'unités abordables sur le territoire, sans générer des impacts négatifs.

5 – Perspectives vers une stratégie d'inclusion



Notamment, un portefeuille d'actions multisectorielles doit être élaboré.

A titre préliminaire, les aspects suivants seront explorés au cours des prochains mois. L'adoption d'une stratégie, sans règlement d'inclusion, pourrait s'inscrire au plan de travail de la CDTH pour l'année 2023-2024

A – Aspects fonciers

- Développement d'une banque de terrains municipaux pouvant être mis à la disponibilité des promoteurs de logements communautaires et abordables;
- Mise en place d'un partenariat avec la Société de transport de l'Outaouais afin de permettre le développement à des fins de logements communautaires et abordables de certains parcs-o-bus, tout en conservant des espaces de stationnement dédiés aux usagers du transport en commun.

5 – Perspectives vers une stratégie d'inclusion

B – Aspects financiers

- Lors de la Table des partenaires, plusieurs parties prenantes ont indiqué qu'une approche incitative serait plus appropriée.
- Notamment, le *Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée l'île de Hull* (règlement numéro 765-2014) arrivera bientôt à échéance. Il reste aujourd'hui moins de 700 unités disponibles sur le maximum de 4 000 unités prévues et ce programme a bien fonctionné. Les objectifs de densification du centre-ville sont visibles et les projets immobiliers se sont multipliés dans les dernières années.
- Ce programme permet d'octroyer des subventions équivalentes à une proportion importante des taxes foncières générées par un projet sur plusieurs années. À cet effet, par une opération comptable, ce programme municipal unique au Québec est « autofinancé ».
- Le programme actuel n'a pas d'exigence en matière de logement abordables. Une nouvelle version du programme, visant le territoire actuel du centre-ville ou des territoires à définir, pourrait permettre la mise en place d'une approche incitative pour la création de logements abordables. Un tel programme nécessiterait toutefois un mécanisme administratif de vérification / validation des loyers (entente contractuelle entre le promoteur et la Ville).

5 – Perspectives vers une stratégie d'inclusion



- Par ailleurs, le cadre normatif du Programme habitation abordable Québec prévoit que « *toute municipalité peut préparer et adopter par règlement un programme complémentaire au PHAQ et, à cette fin, accorder une aide financière prenant la forme d'un don de terrain prêt à la construction, d'une contribution monétaire, de travaux d'infrastructures ou d'un crédit de taxes* ».
- Il est probable que le cadre normatif du PHAQ soit révisé en 2023 et qu'un 2^{ème} appel de projets soit lancé. En vue de cette phase 2, la Ville pourrait ainsi mettre en place des conditions permettant le financement d'un plus grand nombre de projets gatinois.

C – Aspects liés à l'expertise

- La Ville de Gatineau est mandataire de la Société d'habitation du Québec pour la gestion de certains programmes, dont AccèsLogis, Programme rénovation Québec, etc.
- L'équipe *Habitations, programmes et ententes* du SUDD dispose de moyens limités. Toutefois, les besoins d'expertise en développement de logements communautaires et abordables dans la région sont très grands.
- En collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, la Ville pourrait explorer les avenues permettant de renforcer l'expertise locale afin d'accélérer la réalisation des projets. Des collaborations de nature similaire existent avec le ministère de la Culture concernant les enjeux liés au patrimoine bâti.

6 – Recommandations

R-CDTH-2022-09-12 / 01



CONSIDÉRANT QUE le conseil, par sa résolution numéro CM-2020-636 du 17 novembre 2020, a adopté le plan d’urbanisme de la Ville de Gatineau et que ce dernier est entré en vigueur le 2 décembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le plan d’urbanisme prévoit l’adoption d’une stratégie d’inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d’initiative privée, à titre de moyen de mise en œuvre de l’orientation 4 visant à « Créer des milieux de vie complets et écoresponsables »;

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme prévoit qu’une municipalité, si elle a adopté un règlement en ce sens, peut assujettir la délivrance d’un permis de construction à la conclusion d’une entente en vue d’améliorer l’offre en matière de logement abordable, social ou familial (article 145.30.1);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a mandaté la Commission sur le développement du territoire et l’habitation en vue d’évaluer l’opportunité de doter Gatineau d’un règlement d’inclusion;

CONSIDÉRANT QUE l’acte de réglementation par la Ville n’est pas anodin, puisqu’il a pour objectif de contraindre les conditions de marché, face à des dysfonctionnements reconnus;

6 – Recommandations

CONSIDÉRANT QU’UN plan de réalisation du mandat en cinq volets a été accepté par la CDTHE en février 2021;

CONSIDÉRANT QU’UNE partie du mandat visait à recueillir les perspectives des parties prenantes sur l’opportunité d’un règlement d’inclusion et qu’à cet effet le conseil a mis sur pied une Table des partenaires qui s’est réunie le 28 septembre 2021 ;

CONSIDÉRANT QU’UNE présentation visant la définition de l’abordabilité, les lignes directrices, ainsi que les conditions de succès associées à une stratégie d’inclusion de logements abordables pour Gatineau a été faite à la CDTH le 8 juin 2022;

CONSIDÉRANT QU’UNE analyse d’impact financier démontre qu’un règlement d’inclusion aurait un impact financier direct sur les loyers et les prix de vente des nouvelles unités au marché;

CONSIDÉRANT QU’UNE tendance générale à la diminution de la profitabilité des projets immobiliers au cours des dernières années rend peu probable une absorption des coûts additionnels par les promoteurs immobiliers et qu’un transfert de ces coûts aux locataires / acheteurs des unités au prix du marché est plausible;

6 – Recommandations

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation moyenne des loyers dans la RMR de Gatineau au cours des 5 dernières années a été de 3,9 %, un taux principalement explicable par l'inflation;

CONSIDÉRANT QUE le transfert des coûts additionnels liés à un règlement d'inclusion aux locataires / acheteurs s'ajouterait à une forte hausse déjà observée du prix et des loyers des unités résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE le *Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée l'île de Hull* a permis de démontrer les bénéfices de l'action publique afin d'encourager, dans un cadre spécifiquement défini, le développement immobilier;

CONSIDÉRANT QUE ce programme arrivera bientôt à échéance;

CONSIDÉRANT QUE d'autres outils incitatifs, comme le Programme habitation abordable Québec, permettent d'encourager la construction d'unités abordables;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau doit poursuivre la démarche visant l'adoption d'une stratégie d'inclusion, tel que prescrit à son plan d'urbanisme;

6 – Recommandations



EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de ne pas procéder à l'élaboration d'un règlement d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée, tel permis par l'article 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.