

SERVICE / DIVISION	Service de l'urbanisme / Planification du territoire		No SD SD-2023-4598
OBJET	Recommander au conseil d'amender la résolution CM-20210112-23 visant à approuver en principe l'octroi d'une emphytéose à l'Office municipal d'habitation de Laval pour lui permettre de réaliser un projet de logement social et abordable		
No dossier(s) interne(s) : URB-2020-42 No LV : NE S'APPLIQUE PAS DISTRICT(S) : 01-Saint-François Date CE souhaitée : 2023-09-27 Date CM souhaitée : 2023-10-03			
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S) Date No résolution Objet 2021-01-12 CM-20210112-23 APPROBATION EN PRINCIPE - OCTROI - OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LAVAL - EMPHYTÉOSE Résumé Sur recommandation du comité exécutif, IL EST PROPOSÉ PAR : Éric Morasse APPUYÉ PAR : Nicholas Borne et résolu à l'unanimité: d'approuver en principe l'octroi, à l'Office municipal d'habitation de Laval, d'une emphytéose sur les lots 1 980 118, 1 980 119, 1 980 120 et 1 980 122 du cadastre du Québec, afin de lui permettre de réaliser un projet AccèsLogis, conditionnellement à l'obtention de la confirmation du financement du projet par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et qu'une solution de relocalisation des locaux du Centre Défi-jeunesse soit confirmée; d'autoriser les services concernés à déterminer les modalités de l'emphytéose et à préparer les documents afférents pour la propriété visée, et ce, en conformité avec les exigences de la SHQ; d'autoriser le Bureau des transactions et des investissements immobiliers à effectuer une évaluation de la valeur marchande de la propriété visée par le projet. ADOPTÉ (SD-2020-5590)			
CONTEXTE / JUSTIFICATIONS Le 12 janvier 2021, le conseil municipal a approuvé en principe l'octroi, à l'Office municipal d'habitation de Laval (OMHL), d'une emphytéose sur les lots 1 980 118, 1 980 119, 1 980 120 et 1 980 122 du cadastre du Québec, afin de lui permettre de réaliser un projet AccèsLogis. Cette mise à disposition de ce terrain municipal était conditionnelle au financement du projet par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et à la relocalisation des locaux du Centre Défi-jeunesse situés actuellement dans le centre communautaire Félix-Leclerc (lot 1 980 122). Il était initialement envisagé la construction d'un bâtiment mixte accueillant une quarantaine de logements et des locaux communautaires pour Défi-jeunesse. Toutefois, l'absence de financement gouvernemental n'a pas permis de concrétiser le projet selon les paramètres et l'échéancier initiaux. Depuis lors, des modifications dans les programmes de financement gouvernementaux (suppression du programme AccèsLogis et entrée en vigueur du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et dans la réglementation municipale (adoption du Code de l'urbanisme) ont amené l'OMHL à revoir le projet. Suite aux récentes études menées par l'OMHL, en concertation avec le Service de l'urbanisme et le Service de la culture, des loisirs, des sports et du développement social (SCLSDS), il est aujourd'hui proposé de dissocier le projet de logement social des locaux de Défi-jeunesse : ceux-ci seront maintenus dans le centre communautaire Félix-Leclerc et le projet de logement sera construit sur les 3 lots adjacents (1 980 118, 1 980 119 et 1 980 120). Tout en continuant à atteindre la cible de 40 logements initialement fixée, cette configuration permettra : - de limiter les coûts reliés aux locaux communautaires (915 000\$ pour le maintien des locaux actuels sur une période 0-15 ans contre 2,2M\$ pour la construction de nouveaux locaux); - de simplifier le montage financier et donc de faciliter l'obtention de financement pour le projet de logement social; - de limiter les enjeux de cohabitation entre les logements et les locaux communautaires; - de maintenir le plein contrôle de la Ville sur le centre communautaire Félix-Leclerc; - d'éviter la relocalisation de Défi-jeunesse durant les travaux de construction. De ce fait, il est aujourd'hui proposé de recommander au conseil d'amender la résolution CM-20210112-23 afin de modifier les lots sur lesquels l'emphytéose sera accordée (soit les lots 1 980 118, 1 980 119 et 1 980 120, excluant le 1 980 122 qui continuera à accueillir le centre communautaire Félix-Leclerc). Par ailleurs, du fait de la suppression du programme AccèsLogis, il y a lieu de supprimer la référence à ce programme dans la résolution.			

SERVICE / DIVISION	Service de l'urbanisme / Planification du territoire	No SD SD-2023-4598
IMPACTS MAJEURS NE S'APPLIQUE PAS		
ASPECTS FINANCIERS Conformément à la Politique de mise à disposition des immeubles municipaux pour la réalisation de logements sociaux et abordables l'emphytéose sera accordée à titre gratuit et pour une durée de 70 ans. L'évaluation des coûts de maintien du centre communautaire Félix-Leclerc (915 000\$ pour une période 0-15 ans) a été établi par le Service des immeubles, parcs et espaces publics, à la demande du SCLSDS, en mai 2023 et l'évaluation du coût de construction de nouveaux locaux (2 177 000\$) a été établi par l'OMHL en juin 2023.		
CULTURE NE S'APPLIQUE PAS		
CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES L'OMHL prévoit de déposer une demande de financement auprès de la SHQ dans le cadre de l'appel à projet du PHAQ en cours. Il est toutefois possible qu'un financement additionnel devra être sollicité auprès d'autres bailleurs de fonds. L'emphytéose ne sera signée qu'une fois le financement du projet confirmé. Le cas échéant, celle-ci sera soumise au conseil pour approbation, vraisemblablement courant 2024.		
CADRE NORMATIF Politique de mise à disposition des immeubles municipaux pour la réalisation de logements sociaux et abordables. Noter que le principe d'octroi d'une emphytéose à l'OMHL ayant été approuvé avant l'adoption de la Politique (février 2023), le site visé n'avait pas été soumis à un appel à projets.		
REMARQUE(S)		
EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU ATTENDU QUE par sa résolution CM-20210112-23, le conseil approuvait en principe l'octroi, à l'Office municipal d'habitation de Laval, d'une emphytéose sur les lots 1 980 118, 1 980 119, 1 980 120 et 1 980 122 du cadastre du Québec, afin de lui permettre de réaliser un projet AccèsLogis, conditionnellement à l'obtention de la confirmation du financement du projet par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et qu'une solution de relocalisation des locaux du Centre Défi-jeunesse soit confirmée; ATTENDU QUE le projet a dû être modifié pour tenir compte de l'évolution des cadres financier et règlementaire; ATTENDU QU'il est proposé de maintenir les locaux du Centre Défi-jeunesse sur le lot 1 980 122 et de développer un projet de logement social et abordable autonome sur les lots 1 980 118, 1 980 119 et 1 980 120; EN CONSÉQUENCE il y aurait lieu de recommander au conseil d'amender la résolution CM-20210112-23 afin que le premier paragraphe se lise comme suit : « d'approuver en principe l'octroi, à l'Office municipal d'habitation de Laval, d'une emphytéose sur les lots 1 980 118, 1 980 119 et 1 980 120 du cadastre du Québec, afin de lui permettre d'y réaliser un projet de logement social et abordable, conditionnellement à l'obtention du financement du projet; »		