

**Mémoire présentant les positions du milieu communautaire de
l'agglomération de Longueuil en vue de la future Politique de
l'Habitation et du Logement social de la Ville de Longueuil**

Coalition des Organismes de l'agglomération de
Longueuil pour le droit au logement



Avril 2015

Sommaire exécutif

Le présent document a pour but de vous faire part de la vision de la Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement sur la situation du logement locatif ainsi que ses recommandations principales à ce sujet. Les membres de la Coalition ont décidé de produire ce document afin que la perspective des principaux acteurs du milieu du logement de l'agglomération de Longueuil soit prise en compte lors de la rédaction de la Politique de l'Habitation et du Logement social de la Ville de Longueuil.

Les constats et demandes de la Coalition s'articulent autour de six grands thèmes qui sont résumés ci-bas :

Le code du logement

Bien qu'existant, le code du logement de la Ville de Longueuil n'est actuellement pas utilisé de façon adéquate pour limiter les logements insalubres. La Coalition demande que ce code soit appliqué de manière prompte, soutenue et rigoureuse. Afin d'y parvenir, nous croyons que les éléments suivants doivent être adoptés :

- Embaucher des inspecteurs en nombre suffisant pour s'assurer que les délais de traitement d'un dossier soient raisonnables.
- Donner systématiquement des amendes pour infraction au code du logement.
- Établir des délais maximums pour corriger chaque infraction.
- Fournir de la formation et les outils nécessaires aux inspecteurs en bâtiments pour déceler les causes d'insalubrité notamment les problèmes de moisissures et de champignons.
- Se prononcer sur l'habitabilité des logements inspectés.
- Promouvoir le code du logement et le service d'inspection auprès de la population.

La conversion des logements en condo

Le règlement actuel de la Ville de Longueuil encadrant les conversions de logements locatifs ne répond pas aux besoins des locataires qui vivent les conséquences de la crise du logement. Nous recommandons les éléments suivants :

- Une hausse immédiate du taux d'inoccupation en deçà duquel les conversions sont interdites à 3 % dans le règlement CO-2012-737 régissant la conversion d'un immeuble de logements locatifs en copropriété divisée;
- L'organisation de rencontres avec les acteurs du milieu afin d'adapter le règlement à la réalité terrain.

La réhabilitation du parc de logement

La Coalition souhaite insister sur l'importance du maintien en bon état et de la réhabilitation du parc de logements de la ville. Dans un contexte de vieillissement du parc de logements, il est

essentiel que des fonds soient investis afin de prévenir la détérioration du parc de logement de même que les cas d'insalubrité. Ainsi, nous effectuons les recommandations suivantes :

- La création d'un programme municipal d'aide à la rénovation qui s'adresserait en priorité au parc de logement communautaire. La Coalition est d'avis que la Ville doit utiliser l'enveloppe budgétaire utilisée dans le cadre du Programme Rénovation-Québec (PRQ) pour financer ce nouveau programme;
- La réalisation de projets de logements sociaux en achat-rénovation via le programme AccèsLogis de la Société d'Habitation du Québec.

Le développement de l'offre de logements sociaux et communautaires

Tel que l'écrivait la Coalition dans son *Plaidoyer pour la création d'une réserve foncière et d'une politique d'inclusion du logement social dans l'agglomération de Longueuil* à l'automne 2013, l'offre de logements sociaux et communautaires est insuffisante depuis de nombreuses années et oblige des milliers de ménages à vivre dans des conditions très précaires. Il est impératif que des mesures pour augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires disponibles soient prises rapidement. Nous suggérons les suivantes :

- La construction de 2000 nouvelles unités de logement social et communautaire d'ici 5 ans;
- La création d'une réserve foncière dédiée au logement social et communautaire;
- La réalisation d'un inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements abordables,
- L'inclusion d'un minimum de 20 % d'unités de logement social et communautaire dans tous les projets de développement domiciliaire, peu importe l'ampleur du projet.

L'accessibilité universelle des logements

L'accessibilité universelle touche tous les aspects de la vie des personnes et s'appuie sur le respect des droits de tous les citoyens. La disponibilité de logements accessibles universellement fait dramatiquement défaut, c'est pourquoi nous émettons la recommandation suivante :

- L'inclusion d'un engagement ferme en faveur de l'accessibilité universelle dans les bâtiments à vocation résidentielle à l'intérieur de la Politique sur l'Habitation qui sera articulé à partir d'outils concrets.

La table de concertation sur le logement social de l'agglomération de Longueuil

Il est frappant de constater la similitude de champs d'intérêts entre la Table et la Coalition sur au moins deux axes de travail. La Coalition souhaite établir un dialogue avec l'agglomération et soulever certaines questions concernant la composition et le fonctionnement de la Table. Les nombreux questionnements sont détaillés à la dernière section de ce document.

Table des matières

Sommaire exécutif	ii
Table des matières	iv
Introduction	1
Code du Logement	2
Protection du parc de logements locatifs	4
Réhabilitation du parc de logement.....	6
Programme municipal d’aide à la rénovation.....	6
Programme AccèsLogis.....	6
Développement de l’offre de logements sociaux et communautaires.....	7
Aide à l’acquisition de terrains	8
Politique d’inclusion du logement social et communautaire	9
Accessibilité universelle des logements	10
Table de concertation sur le logement social de l’agglomération de Longueuil	12
Bibliographie.....	14
ANNEXE 1 - Lettre PRQ.....	15
ANNEXE 2 – Table de concertation sur le logement social et abordable de la ville de Longueuil.	16
ANNEXE 3 - Qui sommes-nous?	17

Introduction

La Ville de Longueuil a décidé il y a quelques temps de se doter d'une Politique de l'Habitation et du Logement social pour encadrer ses actions et ses objectifs de développement dans le domaine. La Coalition des organismes de l'Agglomération de Longueuil pour le droit au logement, ci-après la Coalition, appuie cette démarche, car nous croyons que cette Politique permettra à la Ville de mieux définir et circonscrire les enjeux de ce secteur essentiel au niveau municipal. En effet, les données sont nombreuses pour indiquer que les ménages de l'agglomération de Longueuil ont d'immenses besoins non comblés sur le plan du logement social et communautaire.

Notre Coalition, formée en 2013, est composée d'une vingtaine d'organismes publics et communautaires qui défendent le droit au logement des citoyens et citoyennes de l'agglomération de diverses façons. Les uns font un travail de plaidoirie et de défense de droits des locataires. Les autres gèrent et développent des projets de logement social et abordable pour répondre aux besoins de personnes et de ménages qui, en raison de leur condition économique et sociale, sont à risque, sur le plan de l'accès à un logement locatif abordable et de bonne qualité.

Comme l'indique son nom, notre Coalition fait la promotion du droit au logement, notamment au logement social et communautaire, sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération de Longueuil qui correspond à celui des villes de Longueuil, de Boucherville, de Saint-Lambert, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Brossard.

Il tombe sous le sens que notre Coalition se devait de préparer et présenter un mémoire sur l'état de la situation du logement social et communautaire. Attendu les objectifs poursuivis et l'expertise accumulée par ses groupes membres, la Coalition se doit d'être partie prenante de la mobilisation qui vise la création de la politique d'habitation de la Ville de Longueuil. Elle souhaite participer à la formulation de cette Politique qui sera présentée à la délibération publique qui doit se tenir au printemps 2015. Nous espérons fortement que la Ville se montrera ouverte aux propositions qui figurent dans les lignes qui suivent et que nous serons invités à en discuter plus en détail avec le comité rédacteur.

Notre mémoire porte sur la situation qui prévaut dans la Ville de Longueuil, tout en souhaitant faire un apport utile dans l'ensemble de l'agglomération. Il comprend six parties : le Code du logement, la protection du parc locatif, la réhabilitation du parc de logements, le développement de l'offre de logements sociaux et communautaires, l'accessibilité universelle des logements et le fonctionnement de la Table de concertation de l'Agglomération de Longueuil sur le logement social.

Code du Logement

L'un des documents les plus structurants en matière d'habitation au niveau municipal est certainement le Code du logement. Le Code établit la réglementation et les pratiques visant à prévenir la dégradation du parc locatif et offrir un support aux locataires vivant dans un logement insalubre. La ville de Longueuil compte 47 420 ménages locataires, soit 46,5 % de tous les ménages de la municipalité¹. Dans l'état actuel des choses, malgré que la Ville de Longueuil possède un Code du Logement, ces ménages ne sont pas adéquatement protégés et soutenus par leur municipalité. La Politique sur l'Habitation ne pourrait être complète sans aborder la préservation de la qualité de vie des ménages locataires.

Mise en contexte

Le rapport annuel 2007 de la directrice de la santé publique « Pour des communautés en santé : Des environnements sociaux solidaires »² démontre les liens étroits entre les conditions de logement insalubre et les impacts négatifs sur la santé. La santé publique affirme qu'un logement adéquat est un déterminant social important pour le maintien de la qualité de vie et de santé. Dans ce contexte, il s'avère important de voir à ce que les locataires aient accès à des logements salubres qui répondent aux normes de santé pour le bien de tous. Actuellement, lorsqu'un locataire vit dans un logement insalubre (de nature à porter atteinte à la santé ou le bien-être ou à la sécurité des résidents ou du public³), il doit s'adresser à la Régie du logement. Malheureusement, pour plusieurs raisons, il s'avère très difficile pour un locataire d'obtenir des correctifs pour des problèmes reliés à de mauvaises conditions d'habitation.

D'abord, le processus de plaintes, à la Régie du logement, est long et complexe. Il peut s'écouler plusieurs mois et parfois des années avant qu'une première audience soit obtenue. En raison de la lourdeur des démarches et des délais déraisonnables, certains locataires feront le choix de déménager au lieu d'attendre la décision du tribunal qui ne leur sera pas nécessairement favorable. Le problème est donc refilé aux prochains locataires. Pour d'autres ménages, en raison des coûts associés au déménagement, cette option n'est tout simplement pas envisageable. Les locataires à plus faibles revenus n'ont donc pas d'autre choix que d'endurer un logement qui constitue un danger pour leur santé.

Ensuite, il n'est pas toujours aisé de faire la preuve que le logement est insalubre. Dans le cas d'un problème de qualité de l'air, les locataires peuvent faire appel aux services d'une firme spécialisée. Cette démarche peut coûter de plusieurs centaines à quelques milliers de dollars.

Les droits des locataires de Longueuil sont théoriquement protégés par un code du logement et par les inspecteurs responsables de son application. Pour un locataire, le bénéfice de signaler un

¹ OBSERVATOIRE GRAND MONTRÉAL (2013), Indicateurs métropolitains, [En Ligne], <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/indicateursMetropolitains.php?indicateur=182&echelle=3&periode=2011&type=S&enligne=false>

² AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE (2007), *Pour des communautés en santé : des environnements sociaux solidaires*, Rapport de la directrice de la santé publique

³ VILLE DE LONGUEUIL, *Règlement CO-2009-577 établissant un code du logement pour la Ville de Longueuil*, chapitre II point 4.

problème d'insalubrité à la Ville est double. Premièrement, les inspecteurs ont les moyens de forcer un propriétaire à effectuer des travaux dans le logement. Deuxièmement, le rapport produit par les inspecteurs constitue une des principales preuves des locataires en démarche à la Régie du logement. Néanmoins, les organismes et les locataires de la Ville témoignent de lacunes dans son application :

- Plusieurs locataires qui ont appelé la Ville pour faire inspecter leurs logements rapportent qu'ils ont éprouvé de la difficulté à communiquer avec un inspecteur et parfois qu'ils n'ont jamais réussi à avoir un retour d'appel ou une visite de l'inspecteur.
- Certains locataires se plaignent d'être mis à l'écart du processus à la suite d'une visite de l'inspecteur. Par exemple, une locataire de Longueuil a témoigné que suite à une inspection elle est restée sans nouvelles de l'inspecteur et le problème n'était pas traité. Quand elle a rappelé la Ville pour s'informer, elle fut surprise d'entendre que l'inspecteur avait fermé le dossier à la suite d'une conversation téléphonique avec le propriétaire qui disait que les travaux avaient été effectués.
- On constate également que l'inspection ne se fait pas avec l'aide d'outils de mesure d'humidité (ambiante et de surface). Conséquemment, cet aspect n'est pas pris en considération. Pourtant, une étude de la Direction de la santé publique de la Montérégie « conduite auprès de la population vivant en milieu urbain et défavorisé révèle que 62 % des logements présenteraient des indices de présence importante de moisissures et 71 % des problèmes d'humidité »⁴. Rappelons que les « problèmes de qualité de l'air intérieur dans l'habitation peuvent, à eux seuls, avoir des répercussions importantes sur la santé »⁵.
- Certains locataires et avocats disent que les rapports d'inspection sont peu utiles pour un locataire en démarche à la Régie, parce qu'il n'est jamais ou rarement fait mention que le logement est impropre à l'habitation et qu'il existe un risque pour la santé des occupants.
- On constate aussi que malgré l'intervention d'un inspecteur de la Ville les problèmes peuvent perdurer pendant plusieurs mois. Par exemple, un organisme de Longueuil a accompagné une femme âgée qui vivait dans un logement où les portes-patio étaient tombées. Malgré l'intervention de la Ville, le problème a persisté pendant des mois. Au final, la locataire a dû se résigner à quitter le logement sans que les réparations ne soient faites.

Recommandations

Tout d'abord, il est important de mentionner le travail effectué par le comité de travail sur la salubrité des logements présidé par le conseiller Michel Lanctôt en 2010-2011. Ce comité composé d'acteurs du milieu municipal, communautaire et de la santé a fait un bon travail

⁴ AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE (2012), « Mon logement ma santé », Fiche thématique, Direction de la santé publique, [En ligne], <http://extranet.santemonteregie.qc.ca/userfiles/file/sante-publique/sante-environnementale/FICHE-THEMATIQUE-Mon-logement-ma-sante.pdf>

⁵ *Ibid.*

d'analyse et a recommandé des modifications au Code du logement. Sommairement, ce comité a recommandé que la Ville bonifie les amendes (qui pourraient atteindre jusqu'à 20 000 \$) et qu'elle se dote de pouvoir et de moyens supplémentaires pour s'assurer que les travaux dans les logements soient effectués. La Ville a donné suite à ces recommandations et attend que le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire modifie la charte de la ville pour modifier son Code du logement.

À la Coalition pour le droit au logement de Longueuil, nous pensons que l'administration municipale de Longueuil a les moyens à sa disposition pour améliorer sans délais la qualité de vie des locataires de Longueuil. Cette amélioration passe principalement par une meilleure application des règlements existants et ne dépend que de la volonté des élus d'appliquer le règlement qu'ils ont adopté. Par exemple, concernant la demande de bonification des amendes, le Code du logement en vigueur actuellement permet à la Ville de donner des amendes très élevées. Les amendes maximales sont présentement de 2000 \$ et 4000 \$. L'article 68 du code du logement stipule que « si une infraction au règlement se continue, elle constitue, pour chaque jour, une nouvelle infraction ». Dans le cas d'un propriétaire réticent à se soumettre à la réglementation de la Ville, le montant des amendes pourrait attendre la somme de 20 000 \$ au bout de 5 jours.

Le code du logement doit être appliqué de **manière prompte, soutenue et rigoureuse**. La politique de l'Habitation de la Ville de Longueuil devrait inclure les éléments suivants :

- Embaucher des inspecteurs en nombre suffisant pour s'assurer que les délais de traitement d'un dossier soient raisonnables.
- Donner systématiquement des amendes pour infraction au code du logement.
- Établir des délais maximums pour corriger chaque infraction.
- Fournir de la formation et les outils nécessaires aux inspecteurs en bâtiments pour déceler les causes d'insalubrité notamment les problèmes de moisissures et de champignons.
- Se prononcer sur l'habitabilité des logements inspectés.
- Faire la promotion du code du logement et du service d'inspection auprès de la population.

Protection du parc de logements locatifs

La question de la conversion des logements locatifs en condos en est une qui nous préoccupe beaucoup. Nous sommes particulièrement inquiets que les locataires à faibles et modestes revenus ne soient pas mieux protégés contre la transformation des logements en condominiums à Longueuil, car ce sont généralement eux qui en font les frais.

Le conseil de Ville de Longueuil autorise toute conversion s'il «[...] est convaincu de son opportunité compte tenu, notamment du taux d'occupation des logements locatifs qui doit être

d'au moins 2 % »⁶. Ce pourcentage est bien en deçà du taux d'équilibre que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a établi à 3 %⁷.

Depuis 2006, la SCHL a établi que le taux de vacance des logements pour la Ville de Longueuil oscillait entre 3,6% et 4,4%. En octobre 2012, la SCHL a même établi que le taux moyen d'inoccupation est de 4,4%, soit à 4,4% pour les studios; à 3,7% pour les 3 ½ ; à 3,5% pour les 4 ½ et à 3,6% pour les 5 ½. Dans les faits, l'administration municipale vient dire aux locataires que, règlement ou pas, la conversion des logements en condominiums va continuer de se faire dans la Ville de Longueuil.

Le Comité Logement Rive-Sud estime que la transformation des logements en condominiums a touché pas moins de 2 956 logements. Seulement entre 2003 et 2009, 29% de l'ensemble des conversions de logements locatifs en condo au Québec ont eu lieu dans l'agglomération, perdant ainsi 2018 logements locatifs⁸. Pour nous, cela indique qu'au Québec, de 2003 à 2012, 26,8% des logements convertis en condominiums s'est produit à Longueuil. À ce chapitre, la Ville de Longueuil détient la première place au palmarès québécois des conversions des logements en condos.

Au-delà de ces chiffres et de ces statistiques, la seule solution pour ces locataires victimes de la transformation de leur logement en condominiums réside dans la recherche d'un logement à coût respectant leur capacité de payer et dans un déménagement. Dans le contexte actuel, ces mêmes locataires devront consacrer une part plus importante de leur revenu au logement, compte tenu du coût actuel du loyer.

Recommandations

Tel qu'illustré précédemment, il est évident que le règlement actuel de Longueuil encadrant les conversions de logements locatifs ne répond pas aux besoins des locataires qui vivent les conséquences de la crise du logement au quotidien. Dans le contexte de la spéculation immobilière et des augmentations des coûts du loyer, un contexte et une époque où rien ne favorise les locataires, il nous semble important qu'un tel règlement municipal mette un frein à la transformation des logements locatifs en condominiums.

Nous recommandons donc que le taux d'inoccupation en deçà duquel les conversions ne sont pas permises soit immédiatement haussé à 3 %, ce qui correspond au taux d'équilibre du marché reconnu et s'harmonise avec la norme utilisée par la majorité des villes détenant un règlement encadrant les conversions de logements locatifs en condominiums. De plus, nous demandons à la Ville de Longueuil d'organiser des rencontres de travail avec les acteurs du milieu du logement

⁶ VILLE DE LONGUEUIL, *Règlement CO-2012-737 régissant la conversion d'un immeuble de logements locatifs en copropriété divisée*, point 4, article 1

⁷ PERSPECTIVE GRAND MONTRÉAL, Juin 2012, encadré p. 4 [En ligne], http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/20_Perspective.pdf

⁸ LEBLANC, Julie (2012) *Informations sur la situation du logement à Longueuil*, Maison La Virevolte, mars 2012

afin de peaufiner le règlement en question de manière à ce qu'il protège réellement les locataires, conformément aux demandes formulées à plusieurs reprises.

Réhabilitation du parc de logement

Tel que mentionné précédemment, il est essentiel de ne pas laisser le parc de logements locatifs décroître en limitant la conversion de logements locatifs en copropriétés. Cependant, il ne suffit pas d'avoir des logements locatifs, il faut aussi que ceux-ci soient dans un état qui respecte des standards de qualité minimaux. Un Code du Logement bonifié et appliqué tel que présenté précédemment apporterait une partie de la solution. Cependant, en plus de l'approche prescriptive du Code, il nous semble que des mesures incitatives doivent également être mises en place pour favoriser la réalisation de travaux d'entretien majeurs. Vous trouverez ci-dessous deux programmes favorisant la rénovation des logements.

Programme municipal d'aide à la rénovation

Le Programme Rénovation-Québec (PRQ), financé conjointement par la Société d'Habitation du Québec et par les municipalités participantes dont la Ville de Longueuil jouait jusqu'à récemment ce rôle d'encourager la rénovation des logements locatifs. Malheureusement, la SHQ a suspendu sa participation financière au PRQ au printemps dernier, ce qui a eu pour effet de geler l'application du programme à la Ville de Longueuil.

Nous déplorons fortement la suspension de la participation du gouvernement du Québec au financement de ce programme, qui représente la perte d'un outil majeur dans les efforts que porte le réseau de l'habitation pour assurer la pérennité du parc de logement communautaire et pour lutter contre l'insalubrité de certains logements. Cependant, la Ville doit adopter une approche proactive et continuer d'investir l'enveloppe budgétaire allouée au financement du PRQ dans un nouveau programme de rénovation.

De par le financement limité sans la contribution provinciale, la mesure que privilégie la Coalition est la création d'un programme municipal d'aide à la rénovation qui s'adresserait en priorité au parc de logement communautaire. La Coalition est d'avis que la Ville doit utiliser l'enveloppe budgétaire utilisée dans le cadre du PRQ pour financer ce nouveau programme. Cette proposition a d'ailleurs été communiquée à la mairesse Mme Caroline St-Hilaire dans une lettre envoyée par la Coalition et présentée à l'annexe 1.

Notons que la Ville de Montréal a d'ailleurs choisit cette option en continuant de financer ses programmes d'aide à la rénovation : *Rénovation à la carte* et *Rénovation résidentielle majeure*, et ce malgré la perte de la part de financement du gouvernement du Québec. La Coalition est prête à fournir tout le soutien nécessaire à la mise en place de ce programme.

Programme AccèsLogis

En outre, dans une agglomération où le taux d'inoccupation est situé à 3,8 %, soit au-dessus du taux d'équilibre, et où les immeubles à logements sont vieillissants, nous croyons que la

réalisation de projets AccèsLogis via l'achat-rénovation est une stratégie intéressante à favoriser. Cela permettrait de rénover le parc existant et de ne pas augmenter l'offre de logement par la construction neuve, puisque les taux d'inoccupation sont déjà élevés, tout en augmentant l'offre de logements sociaux sur le territoire.

La réalisation de projets de logements sociaux via l'achat-rénovation du programme AccèsLogis se décline en trois formes soient l'achat simple, l'achat-rénovation mineur et l'achat-rénovation majeure. Le bâtiment doit avoir une vie utile de 25 ans suite à la réalisation des travaux. Selon la Société d'Habitation du Québec, les trois formes d'achats-rénovations doivent répondre aux critères ci-dessous :

- Achat simple : Bâtiment en bon état dont les travaux nécessaires sont esthétiques et d'environ 2000\$ par logement.
- Achat-rénovation mineur : Bâtiment nécessitant des travaux substantiels
- Achat-rénovation majeur : Bâtiment nécessitant des travaux majeurs. 90 % ou plus du bâtiment doit être enlevé ou remplacé à l'exception des murs intérieurs de soutien, des plancher, du toit et des escaliers.

Les projets d'achat-rénovation sont financés au même titre que les projets de construction neuve soit environ 50% via la municipalité et la Société d'Habitation du Québec. Les coûts de loyers après les travaux ne peuvent dépasser 95% du loyer médian du secteur et jusqu'à 60 % des locataires bénéficient d'une subvention au loyer leur permettant de déboursier 25% de leurs revenus en loyer s'ils sont admissibles afin de favoriser leur maintien sur les lieux.

Conclusion et recommandations

Nous sommes convaincus que la réalisation de projets de logements sociaux via les différentes formes d'achat-rénovation devrait faire partie intégrante du développement de logements sociaux sur le territoire de l'agglomération de Longueuil. Il s'agit d'un outil formidable de rénovation du parc de logements locatifs réduisant ainsi les cas d'insalubrité, mais permettant aussi de maintenir les locataires dans leurs quartiers alors que les projets en construction neuve ont tendance à se faire en périphérie de par la pénurie de terrains libres pour construction. En réalisant des projets en achat-rénovation, il est donc possible de maintenir les locataires dans leurs quartiers d'appartenance et proche des commerces et services de proximité.

Développement de l'offre de logements sociaux et communautaires

Tel que l'écrivait la Coalition dans son *Plaidoyer pour la création d'une réserve foncière et d'une politique d'inclusion du logement social dans l'agglomération de Longueuil* à l'automne 2013, l'offre de logements sociaux est insuffisante depuis de nombreuses années et oblige des milliers de ménages à vivre dans des conditions très précaires. Les organismes communautaires qui œuvrent dans le domaine font face à plusieurs obstacles qui freinent le développement de nouvelles unités de logements sociaux. Reconnaisant la responsabilité partagée des divers

paliers de gouvernement, la Coalition proposait de mettre en place de façon prioritaire deux mesures au niveau municipal qui permettraient de faciliter grandement la réalisation de nouveaux projets de logements abordables, soit la création d'une banque de terrains réservés pour la construction de tels logements, communément appelé une réserve foncière, ainsi que l'adoption d'une politique d'inclusion du logement social dans les projets de développement résidentiels. La Coalition déplore n'avoir reçu aucune réponse de la Ville suite au dépôt de ce document. Les lignes qui suivent constituent un bref rappel des propositions mises de l'avant par la Coalition dans le Plaidoyer.

Besoins de logements sociaux et communautaires

Tel que décrit aux pages 4 et 5 du *Plaidoyer*, les besoins de logements sociaux et communautaires sont fort pressants au sein de l'agglomération de Longueuil. En outre, l'inclusion de tels logements pour les personnes à plus faibles revenus est essentielle dans le développement harmonieux d'une ville. Il est en effet reconnu que le logement social et communautaire permet la déconcentration de la pauvreté et la création de milieux de vie propices à l'entraide et à l'inclusion. Le logement social et communautaire permet également le renforcement de la sécurité et de la cohésion sociale par une meilleure mixité socioéconomique dans les quartiers, une meilleure intégration des immigrants et une plus grande stabilité résidentielle, sans oublier une réduction de la pauvreté et de l'itinérance et une participation accrue des résidents à la vie économique et sociale⁹.

La Coalition des organismes communautaires pour le droit au logement demande **la construction de 2000 nouvelles unités de logement social et communautaire d'ici 5 ans**, afin de combler les besoins les plus urgents des 12 900 ménages locataires de l'agglomération vivant sous le seuil des besoins impérieux en logement. La Coalition recommande également qu'un minimum de 10% de ces logements soient adaptables de façon à permettre leur accessibilité universelle pour les personnes à mobilité réduite.

La Coalition recommande à la Ville d'étudier la mise en place d'une réserve foncière pour favoriser l'acquisition de terrains et la création d'une politique d'inclusion du logement social comme les deux mesures prioritaires pour faciliter la réalisation de projets de logements abordables. Nos demandes sont détaillées dans les lignes qui suivent.

Aide à l'acquisition de terrains

L'une des principales difficultés dans la création de nouveaux projets de logement social et communautaire en milieu urbain est d'acquérir des terrains bien situés à un coût permettant la viabilité des projets.

La constitution de la réserve peut se faire de plusieurs façons, à prix nul ou modeste pour la Ville :

⁹ COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012), « Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable », Répertoire des bonnes pratiques, p. 7.

- par la cession de terrains municipaux;
- par la reprise de terrains lors de non-paiement de taxes;
- par le don de terrains provenant de promoteurs privés (voir section suivante);
- par l'acquisition de terrains par expropriation;
- par l'achat de terrains et bâtiments excédentaires appartenant à d'autres organismes publics.

Notons que la Ville de Gatineau a créé une telle réserve depuis 2008 qu'elle finance par le biais du Fonds du logement social. La vente des terrains de la réserve foncière à prix abordable permettrait également de dégager un léger fonds de roulement.

Une première étape logique vers la création de la réserve foncière serait de **réaliser un inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements abordables**. Cette démarche permettrait d'une part de mieux définir le potentiel de développement de logements abordables, de mieux intégrer les projets aux objectifs d'aménagement de la Ville et, d'autre part, d'encourager les organismes communautaires à mieux cibler leurs efforts. Des critères peuvent également être émis afin de définir quels terrains sont propices au logement social et communautaire, notamment ceux qui permettent de favoriser une mixité sociale, de consolider, réhabiliter ou densifier le tissu urbain, d'être accessibles en transport en commun et à proximité des services commerciaux et sociocommunautaires. La Coalition recommande à la Ville d'intégrer à cet inventaire la liste des terrains et bâtiments lui appartenant et dont elle pourrait se départir éventuellement. En effet, la Coalition demande que la priorité aille au logement social et communautaire quand la Ville veut se départir de ses actifs immobiliers et qu'elle le fasse à un prix assurant la viabilité financière des projets.

Politique d'inclusion du logement social et communautaire

La deuxième mesure clé pour faciliter le développement de logements abordables est l'adoption d'une politique d'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets domiciliaires privés, similaire à la stratégie d'inclusion adoptée par la Ville de Montréal en 2005. Une telle politique présente l'avantage d'assurer une équité de traitement envers tous les promoteurs résidentiels, de garantir la mixité sociale dans les projets des promoteurs privés et de s'assurer que les objectifs sociaux soient atteints dans tous les projets de développement.

Bien que les pouvoirs attribués aux municipalités ne leur permettent pas d'imposer une telle politique, la collaboration des promoteurs privés peut être légitimement espérée. En effet, les changements de zonage accordés par les municipalités augmentent substantiellement la valeur des terrains détenus par les promoteurs privés et il est normal que la Ville demande une contrepartie sociale en retour. En outre, les changements de zonages nécessaires pour développer certains projets procurent à la Ville un fort pouvoir de négociation. L'enjeu est de conserver, voire renforcer, deux des atouts pour la ville : une mixité sociale enviable et un bassin de logements répondant à l'ensemble des besoins des citoyens. La stratégie d'inclusion de Montréal a fait ses preuves et a permis la réalisation de plusieurs centaines d'unités de logements abordables. Les promoteurs immobiliers sont désormais habitués à travailler avec cette nouvelle

contrainte et il est largement reconnu que cet outil favorise un développement urbain harmonieux et équilibré.

La Coalition demande donc que l'agglomération de Longueuil se dote d'une politique d'inclusion de logements sociaux. Cette politique devrait obliger **l'inclusion d'un minimum de 20 %** des unités au logement social et communautaire pour tous les projets de développement domiciliaire, peu importe l'ampleur du projet. **Quant aux projets qui se développent sur des terrains appartenant à la Ville, la proportion de logements sociaux à inclure devrait varier de 20% à 100% selon l'ampleur du projet.** Par exemple, pour un petit projet de moins de 100 unités, la Ville devrait montrer l'exemple et n'y développer que du logement social et communautaire, tandis que sur des projets majeurs tels que le pôle Roland-Therrien, un minimum de 20% de logements sociaux et communautaires devrait être exigé afin de préserver une mixité socioéconomique.

En outre, cette inclusion devrait se traduire autant que possible par une réservation d'une partie du site à des fins de logement social et communautaire. Le terrain réservé serait ajouté à la réserve foncière en attendant la confirmation du financement par le programme AccèsLogis. Dans le cas exceptionnel où la situation ne se prêterait pas à la construction de logements sociaux et communautaires sur le site même, les promoteurs devraient être obligés de verser une compensation financière dans un fonds dédié au développement de logements sociaux et communautaires. Le mode de calcul de la compensation établi par la Ville de Montréal dans le cadre de la mise en œuvre de sa Stratégie nous apparaît à cet égard satisfaisant. Ce fonds pourrait soit servir à l'acquisition de terrains à ajouter à la réserve foncière, soit bonifier financièrement la réalisation de certains projets de logements sociaux.

La Coalition recommande à la Ville de **faire pression auprès des autorités provinciales afin de faire modifier la loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme.** Cette dernière devrait intégrer des dispositions afin que les municipalités qui le désirent puissent adopter un règlement obligeant les promoteurs privés à inclure du logement social dans leurs projets de développements résidentiels. Les dispositions actuelles de la Loi ne permettent pas l'adoption d'un tel outil législatif à portée coercitive par les municipalités qui doivent pour l'instant se rabattre sur une politique incitative.

Accessibilité universelle des logements

Selon *l'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011*, environ 33% des personnes âgées de 15 ans et plus au Québec sont affectées par une incapacité légère, modérée ou grave¹⁰. Face à cette situation et aux besoins croissants qu'elle génère, l'accessibilité universelle des bâtiments devient un impératif incontournable.

¹⁰ INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2013), *l'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011*, volume 2, p. 42

Définition des concepts

Trois concepts sont actuellement utilisés dans le domaine de l'architecture et de la construction : l'accessibilité universelle (AU), l'accessibilité selon le Code de construction du Québec et l'adaptation du bâti.

L'accessibilité universelle touche tous les aspects de la vie des personnes et s'appuie sur le respect des droits de tous les citoyens. L'*Énoncé relatif à l'accessibilité universelle* de la Ville de Longueuil définit l'AU de cette manière : « Fondée sur une approche d'inclusion, l'accessibilité universelle permet à toute personne, quelles que soient ses capacités, l'utilisation identique ou similaire, autonome et simultanée des services offerts à l'ensemble de la population. »¹¹. Comme l'indique la Société Logique, l'AU conçoit les environnements pour qu'ils soient fréquentés de la même façon par le plus grand nombre d'utilisateurs. Toutes les déficiences (auditive, intellectuelle, troubles envahissants du développement (TED), langage/parole, motrice et visuelle) de même que les situations d'incapacité temporaire. La réponse aux besoins particuliers d'un groupe d'individus est traitée de telle sorte qu'elle puisse bénéficier également à l'ensemble de la population¹².

L'accessibilité selon le Code de construction du Québec correspond aux exigences de conception sans obstacles contenues dans la réglementation. Il s'agit d'exigences minimales qui visent principalement les personnes se déplaçant en fauteuil roulant. Un environnement accessible selon la réglementation offre généralement un parcours désigné pour les personnes handicapées, souvent différent de celui emprunté par l'ensemble des utilisateurs. Par ailleurs, le CCQ ne couvre pas l'intérieur des unités d'habitation.

Enfin, l'adaptation du bâti consiste en des solutions faites sur mesure pour faciliter l'accès de bâtiments existant aux utilisateurs présentant un handicap physique. Par exemple, l'élargissement des portes ou l'abaissement des interrupteurs sont des adaptations qui peuvent être requises dans un logement. Pour adapter, beaucoup de modifications sont souvent nécessaires, générant ainsi des coûts importants¹³.

Recommandations

Des trois approches présentées ci-dessus, c'est l'AU qui s'impose comme la norme de référence, tant au Québec qu'ailleurs dans les sociétés développées. C'est d'ailleurs le concept retenu par la Ville de Longueuil dans son énoncé relatif à l'accessibilité universelle adopté en 2013. Malheureusement, la plupart des lieux d'habitations existants ne sont pas universellement accessibles. Comme le souligne l'Association d'informations en logements et immeubles adaptés (ALLIA), qui tente depuis 1986 de promouvoir l'accessibilité universelle des édifices sur le territoire

¹¹ VILLE DE LONGUEUIL, *Énoncé relatif à l'accessibilité universelle*, [En ligne],

<http://www.longueuil.ca/fr/piph>

¹² SOCIÉTÉ LOGIQUE (2012), *L'Accessibilité universelle – définition du concept*, [En ligne],

<http://www.societelogique.org/contenu?page=accessibilite/definition>

¹³ *Ibid.*

de l'agglomération de Longueuil, certains immeubles ne sont accessibles que par la porte de garage, et les appartements qui s'y trouvent requièrent souvent des modifications pour lesquelles on doit recourir au Programme d'adaptation de domicile et souffrir d'interminables délais d'attente.

C'est pourquoi, la Coalition demande à la Ville d'inclure à sa politique de l'Habitation un engagement ferme en faveur de l'accessibilité universelle dans les bâtiments à vocation résidentielle: Plan d'action à l'égard des personnes handicapées, schéma d'aménagement, zonage, plans particuliers d'urbanisme, règlement de construction, stratégie d'inclusion du logement social, programme de rénovation à l'habitation, etc. Comme on le constate, il ne manque pas d'outils structurants qui pourraient permettre à la Ville de planifier et promouvoir la mise en œuvre d'habitations AU.

Table de concertation sur le logement social de l'agglomération de Longueuil

Enfin, le dernier sujet que la Coalition souhaite aborder dans ce mémoire concerne la Table de concertation sur le logement social de l'agglomération de Longueuil. Cette Table, qui se rapporte à la Commission de l'habitation et du logement social et communautaire de l'agglomération, a une mission qui se décline en trois axes principaux :

- Réfléchir et proposer des recommandations sur des problématiques liées au logement social et abordable sur le territoire de l'agglomération;
- Évaluer et proposer des recommandations envers les projets AccèsLogis qui sont déposés;
- Offrir un soutien technique à la Commission de l'habitation et du logement social.

Une description complète de sa mission et de son mandat est fournie à l'Annexe 2. Bien que le mandat de la Coalition ne soit pas autant détaillé (voir l'Annexe 3), il est frappant de constater la similitude entre les champs d'intérêts de la Table et ceux de la Coalition, notamment en référence aux deux premiers axes de la Table. En effet, les membres de la Coalition œuvrent tous dans un domaine qui touche, de près ou de loin, au logement social et communautaire. Nous sommes donc très bien renseignés sur les enjeux qui affectent ce domaine. La Coalition souhaite établir un dialogue avec l'agglomération et soulever certaines questions concernant la composition et le fonctionnement de la Table.

Recommandations

Tout d'abord, au niveau de la composition de la Table, la Coalition aimerait pouvoir y déléguer une représentation qui reflète la place que nos 21 organismes occupent sur le terrain en matière de logement. Considérant que la Coalition a été formée il y a à peine deux ans, il est normal que la Coalition n'ait pas tout de suite été intégrée à cette instance. Cependant, nous croyons que l'espace de concertation que nous avons créé entre les organismes du milieu peut être un atout d'une grande valeur pour conseiller la Commission sur l'habitation.

C'est pourquoi la Coalition propose que la table soit composée de sièges permanents provenant de l'OMH, la CDC, la FECHAM et la FROMHE afin d'y représenter les différents modes de tenures du logement social ainsi que deux sièges délégués à des représentants de la Coalition dont la durée du mandat serait à déterminer.

De plus, nous aimerions que le processus de dépôt et d'approbation des projets de logements sociaux ainsi que les critères d'analyse des projets soient clarifiés.

Au niveau du fonctionnement, nos questionnements portent sur de nombreux points. À quelle fréquence se réunit la Table? Qui peut la convoquer? Qui peut choisir les sujets à l'ordre du jour qui seront traités par la Table? Selon nos informations actuelles, il semble que la Table concentre ses travaux principalement sur l'axe de l'évaluation des projets AccèsLogis, alors que l'axe de réflexion sur les problématiques liées au logement social et communautaire reste peu abordé. Les membres de la Coalition sont confrontés sur une base quotidienne à ces problématiques et aimeraient pouvoir participer à la concertation orchestrée par la Ville à travers la Table sur ces enjeux.

En outre, il semble que la Table ne dispose pas d'un outil structurant pour encadrer ses délibérations concernant l'évaluation des projets AccèsLogis. Ne serait-il pas avantageux que la Table se dote d'une grille d'analyse avec une pondération claire et uniforme pour évaluer les projets qui lui sont soumis avec impartialité et objectivité? Cette grille d'analyse aurait par ailleurs l'avantage d'établir des critères en lien avec la politique de l'habitation que la Ville de Longueuil est en train de développer.

D'autre part, est-ce qu'une réflexion a été menée concernant les conflits d'intérêts potentiels auxquels les membres de la Table peuvent être exposés? Nous sommes portés à croire que les travaux de la Table pourraient bénéficier d'un code d'éthique qui s'appliquerait aux membres qui y siègent.

Enfin, dans un souci de transparence, nous recommandons que la composition et la mission de la Table soit publié sur le site internet de la Ville.

Bibliographie

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE (2012), « Mon logement ma santé », Fiche thématique, Direction de la santé publique, [En ligne], <http://extranet.santemonteregie.qc.ca/userfiles/file/sante-publique/sante-environnementale/FICHE-THEMATIQUE-Mon-logement-ma-sante.pdf>

AGENCE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX DE LA MONTÉRÉGIE (2007), *Pour des communautés en santé : des environnements sociaux solidaires*, Rapport de la directrice de santé publique

COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (2012), « Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable », Répertoire des bonnes pratiques, p. 7

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2013), *l'Enquête québécoise sur les limitations d'activités, les maladies chroniques et le vieillissement 2010-2011*, volume 2, p. 42

LEBLANC, Julie (2012) *Informations sur la situation du logement à Longueuil*, Maison La Virevolte, mars 2012

OBSERVATOIRE GRAND MONTRÉAL (2013), Indicateurs métropolitains, [En ligne], <http://observatoire.cmm.qc.ca/swf/indicateursMetropolitains.php?indicateur=182&echelle=3&periode=2011&type=S&enligne=false>

PERSPECTIVE GRAND MONTRÉAL, Juin 2012, encadré p. 4 [En ligne], http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/20_Perspective.pdf

SOCIÉTÉ LOGIQUE (2012), *L'Accessibilité universelle – définition du concept*, [En ligne], <http://www.societelogique.org/contenu?page=accessibilite/definition>

VILLE DE LONGUEUIL, *Énoncé relatif à l'accessibilité universelle*, [En ligne], <http://www.longueuil.ca/fr/piph>

VILLE DE LONGUEUIL, *Règlement CO-2009-577 établissant un code du logement pour la Ville de Longueuil*, chapitre II point 4.

VILLE DE LONGUEUIL, *règlement CO-2012-737 régissant la conversion d'un immeuble de logements locatifs en copropriété divise*, point 4, article 1

ANNEXE 1 - Lettre PRQ

Longueuil, le 13 février 2015

Madame Caroline St-Hilaire
Mairesse
Ville de Longueuil

Objet : réponse à la suspension du programme Rénovation-Québec

Madame la Mairesse,

Vous n'êtes pas sans ignorer que la Société d'habitation du Québec a décidé de suspendre pour une durée indéterminée son programme Rénovation-Québec (PRQ). Cette décision a eu pour effet de suspendre également l'application du programme au niveau de la ville de Longueuil.

La Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement souhaite insister sur l'importance de ce programme pour maintenir en état le parc de logement communautaire dans l'agglomération. Si les bâtiments gérés par l'office municipal d'habitation de Longueuil bénéficient d'une enveloppe dédiée de la SHQ pour procéder à l'entretien et aux rénovations majeures (le budget RAM), tel n'est pas le cas pour les coopératives d'habitation et les OSBL d'habitation.

Or, une forte proportion de ces immeubles éprouve des besoins importants de rénovation, amélioration et modernisation, sans cependant avoir la capacité financière de les réaliser. La suspension du programme représente la perte d'un outil majeur dans les efforts que porte le réseau de l'habitation communautaire pour assurer la pérennité du parc de logement communautaire et pour lutter contre l'insalubrité de certains logements.

Le PRQ est un programme financé de façon paritaire entre la SHQ et les municipalités participantes. Ainsi, bien que la SHQ ait suspendu sa participation au programme, il reste tout de même l'autre 50% de l'enveloppe budgétaire financée par la Ville. **La Coalition recommande que la Ville mette à profit cette enveloppe budgétaire à travers la mise en place d'un programme spécial d'aide à la rénovation du parc d'habitation communautaire (coops et OSBL d'habitation).** La Ville de Montréal a d'ailleurs choisit cette option en continuant de financer ses programmes d'aide à la rénovation : *Rénovation à la carte* et *Rénovation résidentielle majeure*, et ce malgré la perte de la part de financement du gouvernement du Québec. La Coalition est prête à fournir tout le soutien nécessaire à la mise en place de ce programme.

Veuillez accepter, Madame St-Hilaire, l'expression de nos sentiments distingués.

Martin Boire
Porte-parole de la Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil

ANNEXE 2 – Table de concertation sur le logement social et abordable de la ville de Longueuil

Mission

Réflexion et recommandations sur les problématiques liées au logement social et abordable sur le territoire de l'agglomération, telles que, par exemple :

- Accessibilité au logement
- Sensibilisation des instances politiques et gouvernementales
- Révision des programmes existants
- Salubrité des logements qualité de vie des quartiers
- Soutien aux organismes promoteurs
- Disponibilité de terrain pour les projets
- Soutien communautaire aux locataires
- Accès à la propriété
- Exclusion sociale
- Transformation des logements en condominiums
- Mesures d'hébergement d'urgence

Évaluation et recommandations des projets dans le cadre des programmes Accès-Logis et Logement abordable – volet social et communautaire

Soutien technique auprès de la Commission de l'habitation et du logement social

Mandats de la Table

Afin de réaliser sa mission, la Table pourrait, entre autre, piloter les mandats suivants :

- Réviser les critères d'analyse des projets Accès-Logis et Logement abordable
- Favoriser les échanges avec les groupes communautaires
- Évaluer les politiques et programmes des organismes supérieurs (CMM, SHQ, ministères, etc.)
- Assurer la concertation avec les villes liées
- Identifier les besoins du milieu
- Recommander aux élus des actions, programmes ou interventions particulières (inventaire des terrains, accès à la propriété, etc.)
- Favoriser une répartition équitable pour les groupes porteurs, les clientèles visées et les villes liées.

ANNEXE 3 - Qui sommes-nous?

La Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement (COALDL) regroupe 24 organismes communautaires, publics et parapublics qui travaillent dans l'agglomération à fournir des services en lien avec le logement. Préoccupés par les difficultés que vivent plusieurs ménages locataires de l'agglomération de Longueuil, notamment les 7 220 ménages qui doivent déboursier 50 % ou plus de leurs revenus pour se loger (recensement 2006), les organismes communautaires et institutions de l'agglomération de Longueuil se sont regroupés pour ensemble développer des actions visant à améliorer la situation des mal-logés.

La Coalition s'est donné un mandat qui se décline en quatre (4) axes :

1. Prend position et revendique le droit au logement
2. Prend position et défends les mal-logés
3. Revendique et soutient le développement de logements sociaux et communautaires
4. Fait la promotion des droits des locataires et revendique des mesures pour les faire respecter.

Membres de la Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement

- Abri de la Rive-Sud
- Association d'informations en logements et immeubles adaptés (AILIA)
- Atelier habitation Montréal
- Bâtir son quartier
- Bureau de consultation jeunesse (BCJ)
- Centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie-Centre
- Centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie-Est – RLS Pierre-Boucher
- Comité logement Montérégie
- Comité logement Rive-Sud
- Corporation de développement communautaire de Longueuil (CDC Longueuil)
- Entraide Chez Nous (L')
- Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes (FECHAM)
- Fédération régionale des organismes sans but lucratif d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME)
- Habitation communautaire Longueuil (HCL)
- Habitations Paul Pratt (HPP)
- Logis des Aulniers
- Maisonnée Berthelet (La)
- Maison La Virevolte
- Office municipal d'habitation de Longueuil (OMHL)
- Réseau D'Habitations Chez Soi
- Service d'intervention en santé mentale Espoir

- Table de concertation des organismes communautaires de Boucherville
- Table de Solidarité de Saint-Bruno
- Table itinérance Rive-Sud (TIRS)