

POLITIQUE DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL DE LA VILLE DE LONGUEUIL

PRÉPARÉE PAR
LE COMITÉ SUR L'HABITATION DE LA VILLE DE LONGUEUIL

TABLE DES MATIÈRES

Mot conjoint de la mairesse, Caroline St-Hilaire, et de Monique Bastien, conseillère municipale	3
Introduction	4
La situation du logement et les besoins	5
Le processus d'élaboration de la politique	7
Les fondements et les prérequis à la Politique de l'habitation et du logement social	8
Les orientations de la Politique de l'habitation et du logement social	9
La mise en œuvre de la Politique	21
Annexes	22

BIEN CHEZ SOI ET BIENVENU PARTOUT



Pour que Longueuil devienne une ville où l'on est bien chez soi et bienvenu partout, il est primordial que tous nos citoyens, notamment les jeunes familles, les aînés et les personnes en situation d'handicap, puissent trouver sur notre territoire un logement adéquat, correspondant à leurs attentes, à leur capacité budgétaire et à leur condition physique. C'est à partir de ce principe que nous avons réalisé la Politique de l'habitation et du logement social, une politique évolutive et inclusive qui tient compte des besoins actuels et futurs de la population longueilloise.

Cette politique ne se limite pas qu'au logement social puisqu'elle inclut également l'habitat en général et l'amélioration de nos milieux de vie. Nous sommes dorénavant mieux outillés pour rendre possible l'aménagement inclusif de nouveaux développements résidentiels de qualité, fondés sur le développement durable, la mixité sociale, la protection du patrimoine et la création de milieux de vie attrayants, pratiques et stimulants.



La participation citoyenne était au cœur de l'élaboration de cette politique et elle le sera tout autant lors de sa mise en œuvre. En effet, les suggestions et les préoccupations des citoyens ont alimenté nos réflexions, de même que nos priorités d'action. Merci à celles et ceux qui ont pris part à ces échanges. C'est grâce à vous si nous pouvons aujourd'hui vous offrir une politique qui répond plus adéquatement aux besoins de tout un chacun.

La Politique de l'habitation et du logement social s'inscrit dans la foulée d'autres plans et politiques qui placent tous nos citoyens au cœur de nos actions, comme le Plan d'intervention à l'égard des personnes handicapées, le Plan stratégique de développement durable, la démarche de revitalisation des quartiers, le Plan d'action pour les aînés, le Plan de mobilité active, la Politique des saines habitudes de vie et la Politique familiale. Elle répond également aux orientations du Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Tout ceci démontre que votre Ville agit pour vous. Or, elle a aussi besoin de vous. Le succès de cette Politique de l'habitation et du logement social repose sur une étroite concertation entre les différents intervenants des milieux municipal, communautaire, institutionnel et privé. Vous êtes donc toutes et tous conviés à vous l'approprier !

Bonne lecture !

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Caroline St-Hilaire'.

Caroline St-Hilaire
Mairesse de Longueuil

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monique Bastien'.

Monique Bastien
Conseillère municipale et
membre du comité exécutif

INTRODUCTION

La Ville de Longueuil soumet à la population une Politique de l'habitation et du logement social dont les actions proposées en matière de logement social s'arriment aux objectifs énoncés dans la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil.

Les actions élaborées ont fait l'objet de consultations préliminaires auprès d'experts et d'organismes privés, institutionnels et communautaires, en 2014 et en 2015. Ces échanges ont permis de mieux saisir les besoins de logement de la population et de préciser les orientations en vue de préparer un premier projet de politique.

Nous souhaitons que la politique soit évolutive dans le temps, qu'elle permette la pleine participation citoyenne et rende possible l'aménagement de nouveaux développements résidentiels de qualité fondés sur le développement durable, la mixité sociale et la création de milieux de vie attrayants et inclusifs.

Ce principe phare a guidé les travaux du Comité sur l'habitation dans un souci de cohérence avec la Politique cadre sur le logement social de l'agglomération de Longueuil et le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) 2015-2020 de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) pour faire de notre ville un milieu pratique, solidaire et agréable.

Le présent document dévoile en premier lieu l'état sommaire de la situation du logement et des besoins identifiés. Il décrit ensuite de manière succincte le processus consultatif mis en place, les fondements de la politique et les conditions qui apparaissent comme des prérequis à la mise en oeuvre de celle-ci. Enfin, on présente les objectifs et les moyens qui seront élaborés.

LA SITUATION DU LOGEMENT ET LES BESOINS

Le contexte sociodémographique

Cette section ne présente que les données essentielles à la compréhension de la dynamique de l'habitation à Longueuil. Pour des informations plus détaillées, nous invitons le lecteur à consulter les documents de référence produits par la Ville de Longueuil :

■ Document de référence

■ Document complémentaire

La plupart des données mentionnées dans la présente section sont tirées de ces documents. D'autres informations proviennent de l'Enquête nationale auprès des ménages 2011 (ENM) réalisée par Statistique Canada ou d'autres sources indiquées au besoin.

La croissance démographique

Après une période de stagnation, la population de la Ville de Longueuil a repris sa croissance. Elle a crû de 7 % entre 1986 et 2011, passant de 215 584 habitants à 231 409 en 2011. Pour 2031, on prévoit que la croissance populationnelle se poursuivra. La population de la Ville de Longueuil verra sa population croître de près de 25 000 résidents, une hausse d'environ 11 %, pour dépasser le cap des 256 000 habitants. Ce mouvement aura un impact sur le nombre de ménages. La Ville de Longueuil verra le nombre de ménages installés sur son territoire augmenter de 30 % pour la même période, ce qui représente un défi important.

Les groupes d'âge et les types de ménages

En 2011, plus de 15 % de la population (34 520 personnes) avait 65 ans et plus. D'ici une vingtaine d'années, cette proportion dépassera vraisemblablement 25 % si les prévisions relatives à la population âgée québécoise se confirment.

Le phénomène des ménages d'une seule personne est lié notamment au vieillissement et à l'évolution des styles de vie. Les « solos »¹ – qui représentent déjà 34 % des ménages longueillois – occupent un créneau important de la demande en nouveaux logements.

Le besoin futur de logements de type familial est quant à lui ancré dans une proportion importante de la population dont l'âge se situe entre 0 et 29 ans. Cette proportion est d'environ 35 % à Longueuil.

On note qu'à Longueuil, les familles avec enfants comptent pour environ quatre ménages sur dix et que l'accueil des nouveaux immigrants a pour effet d'entraîner une hausse de la demande pour des logements familiaux, notamment en mode locatif, sans compter l'accession à la propriété abordable.²

Les revenus et le logement selon les modes d'occupation

Sur le territoire de Longueuil, on note une faible majorité de ménages (54 %) qui sont propriétaires de leur logement, ce qui inclut 12 % de logements en copropriété.

De plus, la situation économique des résidents de l'agglomération de Longueuil semble se détériorer. On compte un ménage sur cinq à faible revenu sur ce territoire, une croissance de plus de 5 % depuis 2006. Ainsi, 23 165 ménages locataires longueillois montrent un taux d'effort pour se loger d'au moins 30 %. Ils constituent 36,5 % des ménages locataires. On déplore un accroissement de 9,24 % de cette proportion (1 960 ménages) entre 2006 et 2011.

On trouve également des propriétaires ayant des problèmes d'abordabilité de logement; 15,1 % d'entre eux ont des taux d'effort logement de 30 % et plus.

¹ Expression utilisée par la chercheuse Hélène Dagenais.

² Immigrant désigne une personne qui est ou qui a déjà été un immigrant reçu/résident permanent. Il s'agit d'une personne à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Certains immigrants résident au Canada depuis un certain nombre d'années, alors que d'autres sont arrivés récemment. Certains immigrants sont citoyens canadiens, d'autres non. La plupart des immigrants sont nés à l'extérieur du Canada, mais un petit nombre d'entre eux sont nés au Canada. Dans l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, « Immigrants » comprend les immigrants arrivés au Canada avant le 10 mai 2011.

Le parc résidentiel existant

Près d'un logement sur cinq (19 %) de la Ville a été construit en 1960 ou avant et selon l'ENM 2011, 7,5 % des logements de la ville de Longueuil auraient besoin de réparations majeures, selon l'opinion de l'occupant.

Pour sa part, une étude de la Société d'habitation du Québec (SHQ), publiée en 2012³, mettait en lumière que 12 % du parc résidentiel locatif des régions métropolitaines avait besoin de réparations majeures et que 28 % des locataires déclaraient au moins un problème de salubrité.

Le logement social

Globalement, le logement social occupe 8,3 % du parc locatif de la Ville, si l'on comptabilise les unités du Programme de supplément au loyer (PSL). Il s'agit d'une proportion inférieure à la moyenne québécoise, laquelle s'établit à 12 %, selon nos estimations.⁴ Cet inventaire inclut 2 278 logements de type habitation à loyer modique (HLM) public, administrés par l'Office municipal d'habitation de Longueuil (OMHL). Le parc détenu par les 73 coopératives d'habitation comprend environ 1 304 logements et celui appartenant à 15 organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation en compte environ 576 unités d'habitation.

Bien que le parc de logements sociaux et abordables de l'agglomération de Longueuil ait progressé au cours des dernières années – avec la réalisation de 601 logements entre 2006 et 2012 – on constate toujours un déficit quant à la proportion de logements qui soient abordables pour les ménages ayant un taux d'effort trop élevé, comparativement à celui de la CMM.

Les tendances du développement résidentiel

L'accession à la propriété a été ralentie par des facteurs démographiques, par la crise économique de 2008 et par le resserrement des exigences de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) en matière d'assurance prêt hypothécaire. Le blocage de l'accession – conjugué à la hausse des loyers et au maintien des taux d'intérêt bas et à l'incertitude économique – incite de nombreux ménages à la prudence, notamment des familles avec enfants.

Ce phénomène de ralentissement de l'accession entraîne un impact sur le stock de logements de copropriété invendus. L'offre de logements en copropriété a atteint des sommets et un certain nombre, environ 13 % selon la SCHL, sont mis en location sur le territoire. Ils constituent un marché locatif dit « secondaire » offrant des loyers relativement plus élevés que le marché locatif traditionnel. Toutefois, la conjoncture actuelle présente un ralentissement des mises en chantier et un relâchement des taux d'inoccupation du marché locatif, faisant cheminer le taux d'inoccupation vers un niveau plus équilibré. On ne peut garantir que cette tendance se maintiendra, car les promoteurs offrent des produits résidentiels très ciblés vers les ménages à revenus plus élevés.

Les investissements dirigés vers le marché des aînés risquent de se maintenir à un niveau élevé, car selon les prévisions de la SCHL, « ... les personnes de 75 ans et plus seront à l'origine de 60 % de la clientèle locative d'ici 15 ans. »⁵.

³ Société d'habitation du Québec (2013). Les logements locatifs en 2012 : un aperçu des résultats de l'enquête de la SHQ, par Odile Légaré, numéro spécial d'Habitation Québec sur les Entretiens sur l'habitat, hiver 2013.

⁴ En 2014, on comptait environ 135 000 logements sociaux et communautaires au Québec, en plus de 23 203 unités de PSL (SHQ 2012), comparativement à 1 311 000 logements locatifs.

⁵ SCHL (2014). Montréal, les fondements pour 2015-2016. Conférence de David L'Heureux, analyste principal de marché, dans le cadre de la Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation – Montréal, 26 novembre 2014.

LE PROCESSUS D'ÉLABORATION DE LA POLITIQUE

Les questions relatives à l'habitation en général relèvent des compétences des villes. Ainsi, l'élaboration de la Politique de l'habitation et du logement social est sous la responsabilité du Comité sur l'habitation de la Ville de Longueuil qui en assure la concordance avec la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil.

La Direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la Ville de Longueuil est mandatée pour piloter le processus de consultation et de rédaction menant à l'adoption de cette politique par les instances appropriées.

En 2014, la Ville de Longueuil a reçu les avis de nombreux experts et a poursuivi des consultations plus étendues en 2015, en vue de l'élaboration de la politique de l'habitation et du logement social. Le processus consultatif s'articule en deux volets.

Dans un premier temps, les discussions, tenues en septembre et octobre 2015, ont alimenté la réflexion en vue de la rédaction d'un projet de politique. Elles étaient fondées sur un document de travail faisant état de la situation du logement et des besoins identifiés. Plus de 40 personnes provenant du milieu socioéconomique ont participé aux échanges. Une synthèse de ces discussions a fait l'objet de consultation auprès du Comité technique formé de représentants de divers services municipaux.

Dans un deuxième temps, une version préliminaire de la politique a été élaborée en vue d'être soumise à la population en générale, ainsi qu'aux organismes concernés, au cours d'une soirée d'information et d'échanges qui a eu lieu en janvier 2017. Cette réunion à laquelle plus de 67 personnes ont participé, a permis de bonifier le projet de politique et de recueillir plusieurs commentaires qui ultimement, guideront les travaux du comité de mise en oeuvre du plan d'action.

La version finale de la politique a été présentée, en février 2017, au Comité sur l'habitation de la Ville de Longueuil. Après en avoir pris connaissance, les membres du comité en ont recommandé l'adoption par le conseil de la Ville de Longueuil. La politique a été adoptée par le conseil de ville le 14 mars 2017.

LES FONDEMENTS ET LES PRÉREQUIS À LA POLITIQUE DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL

Les orientations municipales et les actions qui en découlent doivent contribuer à consolider et à redévelopper le cadre bâti, tout en aménageant le territoire de manière responsable et écologique. Les consultations préalables ont permis de dégager un consensus quant aux fondements de la Politique de l'habitation et du logement social brièvement décrits ci-dessous :

Cohérence des orientations et des actions

La Politique de l'habitation et du logement social de la Ville de Longueuil a été élaborée en cohérence avec :

- l'ensemble des plans d'action, des énoncés et des politiques municipales;
- la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil;
- les politiques communes aux membres de la CMM.

Cela aura pour effet de maximiser son impact sur la qualité de vie collective des Longueillois.

Leadership municipal

La Ville de Longueuil doit réglementer et agir fermement pour développer de nouvelles zones résidentielles et protéger le parc existant. Ce leadership se manifestera par une volonté affirmée d'intervenir pour s'assurer que les activités immobilières soient en phase avec les orientations municipales.

Partenariat dans l'action

La Ville de Longueuil doit mettre à contribution les expertises multiples que lui offrent les organismes implantés sur son territoire. En collaboration avec les gouvernements, le secteur privé et les organismes communautaires, elle souhaite jouer un rôle accru en gestion et en développement du logement social et abordable et se doter d'un cadre de financement approprié et prévisible.

Communautés inclusives

La cohésion et la solidarité sociale reposent sur des réponses résidentielles diversifiées répondant aux besoins d'une population en évolution. La mixité sociale et économique est au centre des préoccupations d'aménagement de la Ville. Cela implique tout d'abord que tous les citoyens aient l'opportunité de trouver sur notre territoire un logement adéquat, correspondant à leur capacité budgétaire et à leur condition physique. Les orientations proposées favorisent les initiatives qui feront de Longueuil une ville visitable où l'on est « bien chez soi et bienvenue partout ».

Milieus de vie pratiques et stimulants

La Ville se soucie non seulement des besoins immédiats de la population, mais des conséquences futures des décisions d'aménagement. Les nouveaux pôles de développement et les initiatives de redéveloppement des quartiers doivent contribuer à réduire les distances entre les lieux de travail et de résidence et faciliter la conciliation travail-famille. Les nouveaux quartiers doivent assurer l'accès aux services de loisirs et aux espaces verts et faire place aux pratiques innovantes en matière d'agriculture urbaine.

Le cadre de gouvernance

Un cadre juridique et fiscal révisé doit permettre l'exercice de nouvelles responsabilités que souhaite assumer la Ville de Longueuil. La capacité municipale de transformer en actions ses orientations repose sur l'établissement d'un nouveau cadre de gouvernance qui accorderait à la Ville de Longueuil les responsabilités, les pouvoirs d'intervention requis et l'imputabilité.

Le cadre de financement

La Ville est prête à assumer ses responsabilités dans un contexte de partenariat financier renouvelé. Toutefois, elle ne peut compter exclusivement sur la fiscalité foncière pour assumer ses responsabilités en matière d'aménagement et de soutien au développement du logement en général et du logement social et communautaire en particulier. Elle doit pouvoir partager cette responsabilité avec les gouvernements et avec ses partenaires de développement.

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE L'HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL

Les orientations formulées ici encadrent les objectifs vers lesquels la Ville de Longueuil souhaite progresser au cours des cinq à dix prochaines années.

- Orientation 1 : Promouvoir le développement résidentiel durable et respectueux de l'environnement.
- Orientation 2 : Assurer le développement d'une offre de logement diversifiée, accessible et abordable.
- Orientation 3 : Assurer la consolidation des quartiers et du parc résidentiel.
- Orientation 4 : Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Orientation 1

Promouvoir le développement résidentiel durable et respectueux de l'environnement

Par souci de cohérence avec les orientations régionales, avec celles de l'agglomération de Longueuil et avec les orientations et les politiques municipales, il convient de planifier les futurs développements résidentiels en conformité avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM (PMAD), avec le Schéma d'aménagement durable de l'agglomération de Longueuil (SAD) et avec le Plan stratégique de développement durable de la Ville de Longueuil (PSDD).

Sommairement, le PMAD met de l'avant la planification intégrée de l'aménagement et du transport en commun. La stratégie immobilière prévue à son plan d'action vise ainsi à densifier l'habitat et à valoriser les aires TOD (Transit-oriented development), qui devraient accueillir au moins 40 % des 320 000 nouveaux ménages qui seront créés sur le territoire de la CMM au cours des deux prochaines décennies. Le SAD et le PSDD visent la concordance avec les orientations de la CMM.

La réalisation de projets résidentiels dans les aires TOD ou à proximité des axes de transport, soutenue par la présente politique, favorisera de maintes façons une meilleure qualité de vie des citoyens. Elle entraînera la réduction des gaz à effet de serre, tout en réduisant les déplacements entre la résidence et le travail et en créant des milieux sains et stimulants. Dans cette perspective, il est souhaitable de susciter la réflexion quant au développement de la « ville numérique », une ville dite « intelligente » et « connectée » permettant une expression citoyenne plus étendue et un meilleur accès aux services municipaux et aux informations de la vie quotidienne, dont l'accès en temps réel aux ressources de stationnement, aux transports collectifs et aux bornes de recharge.

La Ville de Longueuil, par sa Politique d'habitation et du logement social, souhaite affirmer son leadership en matière de croissance responsable et se doter d'un cadre minimal favorisant la construction et la rénovation écologiques et stimulant la créativité et le dépassement. La valorisation de la qualité des aménagements résidentiels repose sur des approches de construction et sur des choix de matériaux appropriés. Des mesures incitatives et une réglementation facilitatrice soutiendront les initiatives des promoteurs.

L'essentiel du territoire longueuillois est déjà aménagé et presque entièrement occupé. Les développements résidentiels du futur devront aussi se conformer aux objectifs de développement de l'infrastructure verte en complémentarité des zones agricoles et des zones de parcs et de loisirs. C'est pourquoi les pratiques d'agriculture et de foresterie urbaines au sein des milieux de vie, déjà esquissées dans le SAD, sont proposées dans la nouvelle Politique de l'habitation et du logement social.

Orientation 1 : Promouvoir le développement résidentiel durable et respectueux de l'environnement

Objectif 1 : Planifier les nouveaux développements résidentiels

Moyen 1 : Développer une stratégie d'implantation de mesures durables, respectueuses de l'environnement et à faible impact financier, alliant l'imposition de mesures minimales et l'encouragement à l'innovation	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Imposer par règlement des normes minimales de construction et de rénovation	X			DAU	
Action 2 : Développer un programme de certification encourageant les promoteurs à dépasser les exigences minimales et à inclure dans leurs projets des initiatives innovantes		X		DAU	
Action 3 : Créer un programme d'aide s'adressant aux acheteurs d'un immeuble résidentiel ayant obtenu une certification écologique supérieure		X		DAU	
Moyen 2 : Encourager la rénovation durable du parc résidentiel existant	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Créer un programme de prêt à la rénovation durable remboursable		X		DAU	
Action 2 : Adapter les programmes municipaux d'aide financière afin qu'ils incluent dans leurs critères d'admissibilité l'obligation d'intégrer des mesures d'aménagement écologique et d'efficacité écoénergétique		X		DAU	
Moyen 3 : Rapprocher les lieux de résidence des lieux de travail	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Favoriser la mixité des usages dans les aires TOD ainsi que dans les pôles de développement majeurs	En continu			DAU	
Moyen 4 : Favoriser le développement des différents modes de transport actif et collectif entre les lieux de résidence et de travail	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Poursuivre la mise en œuvre du SAD et le développement de notre réseau de transport collectif	En continu			DAU	DEV
Moyen 5 : Participer au développement de la ville intelligente	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Inscrire les questions d'habitation dans la démarche municipale de développement de la ville intelligente	En continu			DAU	

Objectif 2 : Faciliter les développements durables et respectueux de l'environnement

Moyen 1 : Favoriser les projets novateurs dans les pôles de développements majeurs	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Adapter les règlements d'urbanisme afin de faciliter la réalisation de projets intégrant des mesures novatrices non prévues aux règlements	X			DAU	Génie PEV CLVC

Orientation 1 : suite					
Objectif 3 : Favoriser les pratiques d'agriculture et de foresterie urbaines					
Moyen 1 : Optimiser l'utilisation des espaces publics	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Réserver des espaces verts publics aux pratiques d'agriculture urbaine	En continu			DAU	Génie PEV CLVC
Action 2 : Prévoir la plantation d'au moins 50 % d'arbres et de plantes indigènes dans les espaces verts publics	X			DAU	Génie PEV CLVC
Moyen 2 : Optimiser l'utilisation des espaces privés	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1: Imposer par règlement des normes minimales en matière d'agriculture et de foresterie urbaines notamment quant à la proportion d'arbres et de plantes indigènes, à la bio-rétention et à l'installation de toitures blanches	X			DAU	Génie PEV CLVC
Action 2: Encourager les initiatives privées d'agriculture et de foresterie urbaines			X	DAU	Génie PEV CLVC COMM
Action 3 : Modifier les règlements d'urbanisme afin de permettre les initiatives privées d'agriculture et de foresterie urbaines	X			DAU	

Orientation 2

Assurer une offre de logement diversifiée, accessible et abordable

Conformément au SAD, qui précise que la consolidation du territoire doit se traduire par la conception de « milieux de vie inclusifs et répondant aux besoins de tous », et tel que les consultations l'ont mis en lumière, les développements résidentiels de l'avenir devront répondre aux besoins de logement des personnes, quelle que soit leur condition physique ou leur situation économique. Tel qu'entendu lors des consultations, dans une collectivité inclusive, chacun doit être « bien chez soi et bienvenu partout », ce qui signifie que l'offre résidentielle doit répondre aux enjeux d'accessibilité physique et d'abordabilité pour les futures décennies.

La stratégie immobilière résultant de l'adoption du PMAD suggère l'inclusion de logements sociaux et abordables et l'accès à la propriété pour les jeunes ménages. Cette approche est une alternative aux pratiques traditionnelles de développement résidentiel qui ont mené à la fragmentation de nombreux quartiers longueuillois et à la ségrégation spatiale de la pauvreté.

Les énoncés relatifs à l'inclusion ont fait consensus chez les participants aux consultations. Elle comporte des avantages pour l'ensemble des résidents, elle facilite l'accès à des terrains de qualité aux promoteurs privés et communautaires et permet de viabiliser les initiatives.

Les nouveaux sites de développement résidentiel privé de taille significative, y compris les nouveaux pôles de développement, sont visés par l'inclusion. Ils devront non seulement assurer une diversité architecturale et socioéconomique, mais également offrir un environnement sans obstacle : ils devront donc être visitables dans leur intégralité, selon les normes reconnues. Ils devront présenter des solutions résidentielles variées pour propriétaires occupants ainsi qu'en mode locatif.

Cette ouverture des habitations et des espaces communs, réalisable sans coût additionnel, bénéficiera non seulement aux personnes éprouvant des difficultés de déplacement et qui souffrent d'isolement, mais à toutes les personnes qui y vivront et qui les visiteront.

L'ensemble de ces mesures procureront un sentiment accru de sécurité, d'appartenance et de qualité et permettront aux promoteurs d'afficher une signature particulière aux nouveaux milieux de vie créés.

Les mesures proposées dans le cadre de la présente politique visent également à appliquer les recommandations du PMAD, à l'effet de densifier les zones résidentielles dans les quartiers existants. L'ancrage de la population, notamment les jeunes familles, est un facteur décisif de soutien à la viabilisation des commerces et des services et à la consolidation des quartiers. Afin de maximiser les impacts des investissements publics consentis, on souhaite concentrer les interventions municipales dans certains quartiers prioritaires

Orientation 2 : Assurer une offre de logement diversifiée, accessible et abordable						
Objectif 1 : Assurer la réalisation de logements abordables dans le cadre de développements résidentiels privés						
Moyen 1 :	Obtenir les pouvoirs nécessaires au soutien du développement des logements abordables	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Faire des démarches afin d'obtenir un nombre garanti d'unités PSL du volet privé afin d'augmenter le nombre de logements abordables disponibles sur le territoire	En continu			DAU	
Action 2 :	Poursuivre les démarches municipales auprès du gouvernement du Québec visant à obtenir les pouvoirs nécessaires à l'imposition d'un nombre minimal d'unités abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée	En continu			DAU	
Moyen 2 :	Élaborer une stratégie d'inclusion de logements abordables	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en support
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Développer avec les partenaires du milieu une stratégie d'acquisition de condominiums abordables dans le but de les rendre disponibles à la location		X		DAU	Contentieux
Action 2 :	Imposer aux promoteurs la mise en disponibilité d'un minimum de 10 % de logements à coûts abordables		X		DAU	Contentieux Finances
Objectif 2 : Assurer une disponibilité variée de typologie de logement						
Moyen 1 :	Modifier la réglementation pour favoriser la mixité de typologie dans un même développement	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Ajouter aux critères du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) l'obligation pour un promoteur d'offrir une typologie diversifiée	X			DAU	Contentieux
Objectif 3 : Assurer la diversité architecturale des nouveaux développements						
Moyen 1 :	Encourager l'innovation architecturale permettant de créer des projets et des quartiers distinctifs	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Réviser les critères d'application du règlement de PIIA	X			DAU	Contentieux
Action 2 :	Imposer le recours à des processus de design urbain participatif et à des concours d'architecture dans les projets municipaux	X			DAU	Contentieux

Orientation 2 (suite)						
Objectif 4 : Créer des milieux de vie attractifs						
Moyen 1 :	Renforcer le sentiment de sécurité dans les quartiers et y encourager la vie communautaire	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Développer une stratégie de revitalisation des quartiers favorisant le développement de la vie communautaire autour des espaces publics et des pôles de services identifiés		X		DAU	
Moyen 2 :	Appliquer les recommandations du SAD dans les zones à revitaliser	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Densifier les zones résidentielles	En continu			DAU	CLVC Contentieux
Action 2 :	Adapter les programmes d'aide financière municipaux		X		DAU	Contentieux
Action 3 :	Mettre en place un processus de relocalisation des entreprises et des organismes sociaux permettant leur implantation dans les pôles de commerces et de services identifiés			X	DAU	Contentieux
Action 4 :	Réaliser un projet pilote de mini-quartier écologique en appui aux efforts de revitalisation socioéconomique et de densification résidentielle		X		DAU	
Moyen 3 :	Assurer un développement résidentiel en harmonie avec les besoins des familles	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Favoriser dans tout nouveau développement des mesures de transport actif	En continu			DAU	DEV Génie
Action 2 :	Imposer dans tous les nouveaux développements de densité supérieure des mesures de transport communautaire et des bornes de recharge des voitures électriques	En continu			DAU	DEV Génie
Action 3 :	Planifier des développements autour d'espaces publics rassembleurs favorisant la vie de quartier	En continu			DAU	DEV Génie
Action 4 :	Planifier des développements universellement accessibles	En continu			DAU	DEV Génie

Orientation 2 (suite)						
Objectif 5 : Diversifier l'offre résidentielle destinée aux personnes âgées						
Moyen 1 :	Intégrer les besoins des personnes âgées lors de la planification des nouveaux pôles résidentiels et de sites de taille significative	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Exiger du promoteur d'un projet de développement résidentiel significatif qu'il soumette son projet à une firme-conseil en matière d'adaptabilité	X			DAU	DEV Génie
Moyen 2 :	Favoriser la réalisation et l'adaptation de logements multigénérationnels	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Modifier les règlements d'urbanisme afin qu'ils permettent l'aménagement de logements accessoires pouvant servir de logements multigénérationnels	En continu			DAU	Contentieux
Moyen 3 :	Alléger le fardeau fiscal des aînés propriétaires	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Implanter un programme d'étalement des hausses de taxes complémentaire aux mesures mises de l'avant par la SHQ			X	DAU	Contentieux Finances
Objectif 6 : Assurer la visibilité intégrale des nouveaux développements résidentiels						
Moyen 1 :	Assurer la conformité aux normes de visibilité reconnues en aménagement résidentiel et en aménagement des quartiers	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Exiger du promoteur d'un projet de développement résidentiel significatif qu'il soumette son projet à une firme-conseil en matière d'accessibilité universelle	X			DAU	DEV Génie
Action 2 :	Intégrer dans l'élaboration des PPU, ainsi qu'aux critères de PIIA et aux conditions d'adoption des changements de zonage, pour les projets de développement résidentiel significatif, des mesures de déplacement adapté	X			DAU	Contentieux
Moyen 2 :	Assurer que la majorité des nouveaux logements réalisés soient accessibles et adaptables et qu'une proportion adéquate de logements soit adaptés	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Imposer par règlement des normes minimales de construction, de rénovation et d'adaptation	X			DAU	
Moyen 3 :	Favoriser une approche alliant l'imposition de mesures minimales et l'encouragement des innovations	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Développer un programme de certification encourageant les promoteurs à dépasser les exigences minimales et à inclure dans leurs projets des initiatives innovantes		X		DAU	
Action 2 :	Créer un programme d'aide s'adressant aux acheteurs d'un immeuble résidentiel ayant obtenu une certification d'adaptation supérieure		X		DAU	
Objectif 7 : Assurer l'adaptation des logements existants aux besoins des personnes ayant un handicap						
Moyen 1 :	Bonifier les incitatifs financiers destinés aux propriétaires de logements souhaitant offrir un aménagement supérieur aux normes habituelles d'adaptation	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Créer un programme de prêt à la rénovation s'adressant aux propriétaires non-admissibles au programme PAD de la SHQ		X		DAU	

Orientation 3

Assurer la consolidation des quartiers et du parc résidentiel

Les impératifs de développement économique durable, dont s'inspire le SAD, nous incitent d'abord à redévelopper nos quartiers et à revitaliser les secteurs marqués par la dégradation du bâti et l'exclusion sociale.

Comme axe prioritaire, la rénovation du parc résidentiel privé pose des enjeux de compétitivité, d'appartenance aux quartiers et d'enracinement de la population. Une attention particulière doit être accordée au parc locatif privé, qui loge déjà des ménages de tous les niveaux de revenus et qui nécessite des investissements importants. On souhaite également assurer la pérennité de cette ressource, en resserrant la réglementation relative à la subdivision des logements familiaux et à la conversion de logements locatifs en copropriété.

On a constaté un consensus à l'effet de poursuivre le soutien financier aux propriétaires qui souhaitent rénover

leurs logements, tout en assurant leur abordabilité. La concentration des fonds municipaux dans les quartiers ciblés participera davantage à la consolidation des quartiers en revitalisation.

La Ville, avec ses partenaires des secteurs privés institutionnel et communautaire, doit toutefois affronter des défis en matière de santé publique, en raison de la détérioration importante de certains bâtiments résidentiels et de leur insalubrité. En partenariat avec le milieu, elle favorisera les mesures de prévention et de responsabilisation des résidents et des propriétaires, tout en se dotant de pouvoirs d'intervention étendus.

La Ville souhaite encourager la rétention des familles par de nouveaux incitatifs financiers. Tout d'abord en facilitant la réappropriation du parc existant de maisons unifamiliales et également par l'encouragement à la construction de nouveaux logements familiaux dans les quartiers à densifier. La préservation du patrimoine architectural, qui participe à la qualité du cadre de vie, est également encouragée par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement des propriétaires et de financement des travaux.

Orientation 3 : Assurer la consolidation des quartiers et du parc résidentiel					
Objectif 1 : Préserver la valeur foncière du parc locatif résidentiel privé					
Moyen 1 : Obtenir les moyens financiers nécessaires au soutien des efforts de revitalisation des quartiers	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Poursuivre les démarches municipales auprès du gouvernement du Québec dans le but de conclure une entente de refinancement de la démarche de revitalisation urbaine intégrée	En continu			DAU	
Action 2 : Poursuivre les démarches municipales auprès du gouvernement du Québec pour l'obtention d'un programme quinquennal d'aide financière à la rénovation	En continu			DAU	
Moyen 2 : Mettre en place une stratégie de revitalisation et de revalorisation des quartiers	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Identifier les quartiers prioritaires et élaborer les outils et les stratégies permettant de les revitaliser		X		DAU	
Action 2 : Utiliser les sommes découlant des programmes municipaux d'aide financière comme levier dans l'atteinte des objectifs de revitalisation			X	DAU	

Orientation 3 (suite)					
Objectif 2 : Protéger et développer le parc de logements familiaux					
Moyen 1 : Freiner l'érosion du parc locatif de logements familiaux	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Modifier la réglementation d'urbanisme afin d'interdire la subdivision des logements de 3 chambres et plus lorsque le taux d'inoccupation de cette typologie est inférieur à 3 %	X			DAU	Contentieux
Moyen 2 : Freiner l'érosion du parc de logements locatifs existants	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Modifier la réglementation d'urbanisme afin d'établir le taux d'inoccupation de référence par typologie permettant la conversion de logements en condominiums à 3 %	X			DAU	Contentieux
Moyen 3 : Favoriser la construction et la rénovation de logements familiaux	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Adapter les programmes municipaux d'aide financière afin qu'ils favorisent la construction de logements locatifs de 3 chambres et plus		X		DAU	Contentieux
Action 2 : Augmenter les montants d'aide financière maximaux disponibles lorsqu'il y a construction de nouveaux logements locatifs de 3 chambres et plus		X		DAU	Contentieux
Moyen 4 : Faciliter l'accession à la propriété pour les familles	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Créer un programme d'accession à la propriété s'adressant aux familles désirant acquérir une résidence unifamiliale existante dans les secteurs de revitalisation identifiés		X		DAU	
Objectif 3 : Renforcer la capacité de la Ville d'intervenir en matière d'insalubrité résidentielle					
Moyen 1 : Obtenir auprès du gouvernement du Québec les pouvoirs nécessaires au soutien de la lutte à l'insalubrité résidentielle	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Poursuivre les représentations auprès du gouvernement du Québec	En continu			DAU	
Moyen 2 : Adopter une approche de sensibilisation, d'éducation et d'accompagnement	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Développer une approche de sensibilisation et d'accompagnement préalable aux actions correctives			X	DAU	CLVC
Action 2 : Mettre sur pied un projet pilote d'intervention en matière d'insalubrité résidentielle			X	DAU	

Orientation 3 (suite)

Objectif 4 : Assurer la protection des bâtiments résidentiels se distinguant par leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales

Moyen 1 : Élargir la protection des sites patrimoniaux à ceux des sites d'intérêt	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Identifier les sites et les immeubles résidentiels d'intérêt patrimonial		X		DAU	CLVC
Action 2 : Modifier la réglementation d'urbanisme afin d'y intégrer des mesures de protection des sites et des immeubles d'intérêt patrimonial		X		DAU	Contentieux
Moyen 2 : Conseiller et accompagner les propriétaires dans leurs projets de conservation des bâtiments patrimoniaux et d'intérêt patrimonial	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Réaliser un recueil de bonnes pratiques en matière de protection architecturale et patrimoniale			X	DAU	COMM
Action 2 : Mettre sur pied un comité de code chargé d'étudier les demandes de mesures différentes pouvant être appliquées aux bâtiments patrimoniaux et d'intérêt patrimonial		X		DAU	
Moyen 3 : Soutenir les propriétaires dans leurs travaux de rénovation	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Créer un programme de prêt à la rénovation remboursable s'adressant aux propriétaires d'immeubles patrimoniaux et d'intérêt patrimonial		X		DAU	Contentieux Finances

Orientation 4

Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires

La Ville de Longueuil souscrit au Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) dont les principes directeurs sont de « satisfaire les besoins en habitation des personnes les plus démunies en leur assurant un toit convenant à leurs besoins, un logement de qualité et à coût abordable et lorsque requis, des services de soutien communautaire et individuel » et de « protéger le parc existant de logement sociaux et abordables tout en poursuivant son développement ». Elle contribue ainsi à l'un des objectifs du Plan qui consiste à « atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable ».

Les efforts de la Ville en matière de logement social et abordable visent la complémentarité avec les initiatives du secteur privé, de manière à mieux répondre aux besoins des personnes et des ménages plus vulnérables. Les efforts qui seront consentis par la Ville et par ses partenaires participeront à réduire l'écart quant à la proportion de logements qui sont abordables pour les ménages ayant un taux d'effort trop élevé; cette proportion se situe à 21 % dans l'agglomération de Longueuil comparativement à 26 % dans l'ensemble de la CMM.

En complément à la stratégie d'inclusion déjà décrite plus haut, la Ville souhaite soutenir prioritairement les promoteurs de projets structurants pour la collectivité et qui sont porteurs d'impacts sociaux. Les consultations ont permis de mettre en lumière l'importance de lier le développement social et le développement économique. Cette orientation est cohérente avec l'objectif du PAMLSA de « faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable ».

Devant les coûts croissants du développement résidentiel, la Politique contribuera à accélérer la mise en œuvre des projets en réduisant les contraintes administratives et réglementaires, et en éliminant certains frais de développement sous le contrôle municipal.

La Ville agira plus directement dans le développement des projets en facilitant en amont l'acquisition de sites d'intérêt par les groupes promoteurs. Par ailleurs, plusieurs mesures sont envisagées en vue de favoriser l'intégration architecturale des projets et leur acceptabilité sociale.

La mise en œuvre de la Politique de l'habitation et du logement social serait toutefois facilitée par l'obtention du statut de ville mandataire de la SHQ pour le programme AccèsLogis (ACL) et de pouvoirs habilitants accrus relatifs à l'inclusion de logements sociaux et abordables dans les développements d'origine privée.

Orientation 4 : Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires					
Objectif 1 : Faciliter la disponibilité de terrains et de bâtiments aux promoteurs de logements sociaux et communautaires					
Moyen 1 : Permettre aux organismes d'acquérir des terrains ou des bâtiments en amont des projets afin de les soustraire à la spéculation immobilière	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
	2017	2018	2019		
Action 1 : Créer un fonds de développement local permettant de soutenir l'achat d'un bien immobilier par un organisme d'habitation sociale ou communautaire		X		DAU	Contentieux
Action 2 : Modifier le programme d'aide complémentaire au programme AccèsLogis (PACAL) afin d'y permettre des pratiques alternatives de cession de biens immobiliers, notamment la fiducie foncière et la propriété superficière	X			DAU	
Action 3 : Modifier les programmes d'aide municipaux afin de subventionner l'acquisition et la démolition de propriétés s'inscrivant dans la stratégie de revitalisation et de revalorisation des quartiers			X	DAU	

Orientation 4 (suite)						
Objectif 2 : Améliorer l'intégration au tissu urbain des projets d'habitation sociale et communautaire						
Moyen 1 :	Améliorer les conditions de vie des personnes habitant des maisons de chambres	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Revoir la réglementation d'urbanisme afin d'y inclure une nouvelle définition du terme « logement » qui encadre mieux les différentes formes alternatives d'hébergement	X			DAU	Contentieux
Moyen 2 :	Réaménager les normes de développement en vue de faciliter la réalisation des projets de logements sociaux	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Intégrer les immeubles administrés par une coopérative, un OBNL ou un office d'habitation, offrant des unités de chambres supervisées, dans la catégorie des immeubles résidentiels sans autres distinctions	X			DAU	Contentieux
Action 2 :	Abolir les frais de développement applicables au processus d'approbation municipal	X			DAU	Contentieux
Action 3 :	Réviser les normes concernant les activités particulières aux immeubles de logements sociaux et communautaires afin qu'ils soient régis par les usages complémentaires et restreints aux bâtiments administrés par les coopératives, les OBNL et un office d'habitation	X			DAU	Contentieux
Action 4 :	Unifier les normes relatives au ratio de stationnement pour tous les immeubles de logements sociaux, quel que soit le mode de gestion	X			DAU	Contentieux
Action 5 :	Revoir la réglementation municipale traitant des surfaces d'aires d'agrément	X			DAU	Contentieux
Objectif 3 : Favoriser l'acceptabilité sociale des logements sociaux et communautaires						
Moyen 1 :	Assurer l'intégration optimale des projets de logements sociaux et communautaires dans leur quartier d'insertion	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Modifier les critères d'admissibilité du programme d'aide complémentaire existant afin de l'harmoniser aux objectifs de la Politique	En continu			DAU	
Action 2 :	Évaluer les formes d'aide que la municipalité pourrait apporter aux organismes offrant un soutien psychosocial aux résidents d'un immeuble d'habitation à vocation sociale			X	DAU	
Objectif 4 : Assurer la réalisation de logements sociaux dans le cadre de développements résidentiels privés						
Moyen 1 :	Obtenir les pouvoirs nécessaires au soutien du développement du logement social auprès des paliers de gouvernements supérieurs	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	Poursuivre des démarches entamées afin d'obtenir le statut de ville fiduciaire ou mandataire du programme ACL	En continu			DAU	
Action 2 :	Poursuivre les démarches municipales auprès du gouvernement du Québec en vue d'obtenir les pouvoirs nécessaires à l'imposition d'un nombre minimal d'unités de logement social dans les projets de développement résidentiel privés	En continu			DAU	
Moyen 2 :	Élaborer une stratégie d'inclusion de logements sociaux	Années de réalisation			Direction responsable	Direction(s) en soutien
		2017	2018	2019		
Action 1 :	En continuité avec l'obtention d'une allocation satisfaisante d'unités ACL, imposer un pourcentage minimum de 10 % de logements sociaux et communautaires	En continu			DAU	
Action 2 :	EPoursuivre l'exploration de nouvelles pratiques en vue de disposer d'une offre adéquate de logements d'urgence	En continu			DAU	

LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE

La mise en œuvre de la Politique adoptée par la Ville de Longueuil sera sous la responsabilité administrative de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, sous l'égide du Comité sur l'habitation de la Ville de Longueuil.

Cela requiert un leadership de la part de la Ville et une concertation avec le milieu, pour un arrimage optimal des projets aux enjeux territoriaux. Tel que précisé dans la section sur les fondements et les prérequis, la Ville ne pourra jouer pleinement son rôle que si elle obtient des modifications au cadre de gouvernance et de financement en matière d'habitation et en logement social. Consécutivement à l'adoption de la Politique, la priorité de la Ville sera de reprendre les pourparlers avec le gouvernement du Québec afin de conclure une entente à cet effet.

L'évaluation continue des activités sera assurée par la table technique sous la responsabilité de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme. Un rapport de suivi annuel sera produit par ladite table à l'attention du comité sur l'habitation de la Ville, lui permettant de suivre les réalisations et d'apporter les ajustements et mises à jour requis aux politiques et aux plans d'action particuliers.

La Ville de Longueuil compte sur la contribution des organismes privés, institutionnels et communautaires du milieu pour assurer le succès de la Politique d'habitation et de logement social et de la Ville et de la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil. Elle compte également sur le gouvernement du Québec pour lui accorder une capacité d'intervenir à la mesure des besoins de la collectivité.

ANNEXE 1 - DÉFINITION DE CONCEPTS ET PRINCIPAUX ACTEURS EN LOGEMENT SOCIAL

Le logement abordable et le logement social

Faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires

Plusieurs définitions des notions de logement social et de logement abordable ont été mises de l'avant. Aucune n'a la prétention d'être exhaustive ni exclusive.

Le logement abordable

Le logement abordable inclut plusieurs formes de logement produites par le secteur privé, par le secteur public ou par le secteur communautaire, sans égard au mode d'occupation. Aux fins de la Politique-cadre du logement social de l'agglomération et de la Politique de l'habitation et du logement social de la Ville, le logement abordable désigne les logements non subventionnés dont les loyers n'excèdent pas 95 % du loyer médian du marché.

Le logement social

Aux fins de la Politique-cadre du logement social et de la Politique de l'habitation et du logement social, le logement social regroupe les logements subventionnés sous forme d'habitations à loyer modique (HLM) et comprend le parc des logements communautaires détenus par les coopératives et par les OBNL. On désigne souvent ce secteur comme le logement social et communautaire.

Les principaux acteurs

La Communauté métropolitaine de Montréal

La CMM joue principalement un rôle de mobilisation auprès des municipalités membres et elle intervient auprès des gouvernements en matière de logement social.

Elle a adopté le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable (PAMLSA) 2015-2020. Le Plan propose 13 actions regroupées en trois objectifs :

- Assurer le financement de programmes visant le développement et la pérennité du logement social et abordable;

- Faire du développement du logement social et abordable un des pivots d'un Grand Montréal attractif, compétitif et durable;

- Atteindre une plus grande cohésion métropolitaine dans les interventions en logement social et abordable.

La CMM administre le Fonds du logement social métropolitain (FLSM), lequel est alimenté par les quotes-parts des municipalités en fonction de leur potentiel fiscal respectif.

Elle rembourse à l'agglomération de Longueuil la contribution du milieu versée dans le cadre du programme Accès Logis (ACL), ainsi que 10 % des coûts du Programme de supplément au loyer (PSL) administré par l'OMHL.

L'agglomération de Longueuil

Les enjeux en matière de logement social ont un caractère transversal. Ils concernent l'ensemble des territoires de l'agglomération. Cette dernière a donc comme responsabilité de superviser l'OMHL et d'accueillir les promoteurs de nouveaux projets de logement social émanant de la collectivité. Elle agit comme comptoir unique du logement social.

Pour l'ensemble de son territoire, c'est l'agglomération qui définit le cadre général de réalisation des nouveaux logements sociaux, qui établit les balises en conformité avec les normes des programmes et qui, en accordant son appui aux projets, permet à ceux-ci d'obtenir les subventions gouvernementales nécessaires à leur réalisation. À cet effet, elle souhaite se doter de critères de sélection dans le but de maximiser les impacts sociaux et économiques des investissements consentis en logement social. Elle s'assurerait ainsi d'une valeur ajoutée pour les projets bénéficiant des fonds publics.

L'agglomération verse la contribution du milieu exigée du programme AccèsLogis (ACL), laquelle lui est remboursée par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) à même le Fonds du logement social métropolitain (FLSM).

La Ville de Longueuil

La Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, selon les responsabilités qui lui sont déléguées par l'agglomération, accompagne les groupes promoteurs pour répondre aux exigences du programme AccèsLogis (ACL). Elle assure l'interface avec la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et la Société d'habitation du Québec (SHQ). Plus concrètement :

- elle soutient les demandes d'appui des groupes promoteurs, notamment pour l'obtention de la contribution du milieu;
- elle coordonne les démarches auprès de la Commission de l'habitation et du logement social de l'agglomération et auprès de la Table de concertation en logement social;
- elle assure les liens avec la SHQ en vue de l'obtention des engagements financiers.

Les villes liées

Les villes liées contribuent financièrement au Fonds du logement social métropolitain (FLSM) mis sur pied par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Comme il est fréquent que les besoins financiers des projets de logement social dépassent le montant versé par la CMM, les villes liées – les municipalités de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert – ont obtenu le pouvoir, délégué par l'agglomération, de bonifier sa contribution. Elles ont l'opportunité d'adopter des mesures particulières (cession de biens immobiliers, programmes d'aide, etc.) pour compléter le montage financier des projets et faciliter la réalisation de logements sociaux sur leur territoire, dans les limites de leur budget et de leurs capacités juridiques. Elles demeurent responsables des stratégies de mise en œuvre des projets retenus et de l'accompagnement urbanistique de ceux-ci.

La Société d'habitation du Québec

La SHQ est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois.

La SHQ assume la propriété des logements du programme Habitation à loyer modique (HLM), qui sont administrés par les offices d'habitation (OH).

Elle a la responsabilité générale d'élaborer et de gérer les programmes d'aide à l'habitation du gouvernement du Québec. Ses programmes les plus connus sont AccèsLogis (ACL), le Programme de supplément au loyer (PSL), ainsi que les divers programmes d'aide à la rénovation et à l'adaptation résidentielle.

La SHQ établit le cadre financier du programme ACL, détermine le pourcentage de contribution du milieu et assure l'allocation des budgets disponibles des programmes ACL et PSL.

Les groupes de ressources techniques

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont des entreprises d'économie sociale qui accompagnent les citoyens dans la réalisation de leurs projets de logement, qu'il s'agisse de coopératives, d'OBNL ou d'OH. Les GRT sont reconnus par la SHQ. Cette dernière recommande aux groupes promoteurs de s'associer à un tel organisme pour les appuyer dans leurs démarches associatives et leur fournir l'expertise immobilière et les conseils techniques requis. On compte au moins quatre GRT actifs sur le territoire de l'agglomération.

ANNEXE 2 – LEXIQUE DES ACRONYMES

ACL	AccèsLogis
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
FLSM	Fonds du logement social métropolitain
GRT	Groupes de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
OH	Offices d’habitation
OMHL	Office municipal d’habitation de Longueuil
OBNL	Organisme à but non lucratif
PAMLSA	Plan d’action métropolitain pour le logement social et abordable
PIIA	Programme d’implantation et d’intégration architecturale
PMAD	Plan métropolitain d’aménagement et de développement de la CMM
PPU	Programme particulier d’urbanisme
PSDD	Plan stratégique de développement durable de la Ville de Longueuil
PSL	Programme de supplément au loyer
SAD	Schéma d’aménagement durable de l’agglomération de Longueuil
SCHL	Société canadienne d’hypothèques et de logement
SHQ	Société d’habitation du Québec
TOD	Transit-oriented development

PARTICIPANTS AUX GROUPES DE DISCUSSIONS

- Abri de la Rive-Sud
- Association des propriétaires du Québec
- Association des Résidents du Vieux-Longueuil
- Atelier Habitation Montréal
- Bâtir son quartier
- Centre d'action bénévole Les p'tits bonheurs de St-Bruno
- Centre intégré de santé et de services sociaux Champlain – Charles Lemoyne
- Centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie Est
- Centre intégré de santé et de services sociaux Montérégie Centre
- Centre Montérégien de réadaptation
- Comité consultatif des Sages Mada
- Comité Logement Montérégie
- Comité logement Rive-Sud
- Conseil des aînés de l'agglomération de Longueuil
- Coopérative d'aide Rive-Sud
- Coopérative de solidarité en habitation Saint-Bruno-de-Montarville
- Corporation des Propriétaires Immobiliers du Québec
- Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes
- Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
- Groupe Leclerc
- Habitation Communautaire Longueuil
- Habitations Trigone
- Habitations Paul-Pratt
- Habitations Yves Dubé
- Hébergement La Casa Bernard-Hubert
- Innomax Division résidentielle
- L'Antre-temps
- L'Envol
- La Corporation de développement communautaire de Longueuil
- La Maisonnette Berthelet
- La Mosaïque
- Macadam Sud
- Maison la Virevolte
- Réseau d'Habitations Chez soi
- Société Logique
- Table Itinérance Rive-Sud
- Table régionale des aînés de la Montérégie

