

*Stratégie locale d'inclusion
de logements sociaux
et abordables et de lutte
contre l'insalubrité*

Document rédigé par la Direction du développement du territoire
et des études techniques

Un milieu de vie inclusif et sain

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie est reconnu comme un milieu de vie complet et enviable. Soucieux de le rendre plus inclusif et de favoriser la salubrité des logis, le conseil d'arrondissement s'est engagé à adopter un plan d'action progressiste qui favorise l'accès à la propriété et au logement abordable, tout en améliorant le parc immobilier.



.....
Le conseil d'arrondissement s'est engagé à adopter un plan d'action progressiste qui favorise l'accès à la propriété et au logement abordable.
.....

La Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité se veut un ajout essentiel à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, de la Ville de Montréal. En effet, cette dernière vise des cas peu fréquents dans l'arrondissement, soit les projets immobiliers de 100 logements et plus qui sont dérogoires à la réglementation.

L'administration locale a un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal et dans la lutte contre l'insalubrité des logements. Par l'adoption de la Stratégie locale, le conseil d'arrondissement se positionne en leader et confirme ses intentions concernant, d'une part, l'inclusion de logements sociaux ou communautaires et abordables et, d'autre part, la lutte contre les logements insalubres.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit, dans le chapitre portant sur l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, le soutien à une offre diversifiée de logements et la revitalisation prioritaire des secteurs défavorisés de La Petite-Patrie et du Vieux-Rosemont. Les actions privilégiées par la Stratégie locale consistent à :

- Appuyer l'offre de logements sociaux et communautaires en maintenant des programmes de soutien destinés aux citoyens moins favorisés;
- Mettre en place une stratégie d'inspections préventives visant à détecter des problèmes de propreté, d'entretien et de sécurité ainsi qu'à informer les propriétaires des correctifs appropriés;
- Sensibiliser les propriétaires et les locataires au respect du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

Ce cadre d'action, adopté en septembre 2005, jalonne les intentions du conseil d'arrondissement en matière de logement. Avec la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, il constitue l'assise des moyens qui seront mis en œuvre pour favoriser la construction de nouveaux logements sociaux ou communautaires et de logements abordables sur le territoire de Rosemont–La Petite-Patrie.

Un arrondissement pauvre en logements sociaux et communautaires

La Ville de Montréal possédant peu de terrains à transformer, l'Arrondissement a toujours été faiblement doté en logements sociaux et communautaires. L'Arrondissement doit donc prendre les moyens nécessaires pour qu'un plus grand nombre de logements de ce type soient construits.

En 2015, Rosemont–La Petite-Patrie comptait 5 107 logements sociaux et communautaires, ce qui représente :

7,3 %
des 70 020 logements du territoire;

9,25 %
des 55 159 logements sociaux et communautaires de Montréal.

.....
Parmi ces nouveaux
logements,
819
ou
12 %
sont des logements
sociaux ou
communautaires.
.....

De 2002 à 2015, l'Arrondissement a autorisé la construction de 8 489 logements, comprenant 1 065 logements sociaux et communautaires. Plus précisément, depuis la mise en œuvre, en 2005, de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, 6 709 logements ont été ajoutés. Parmi ces nouveaux logements, 819 ou 12 % sont des logements sociaux ou communautaires.

Ces chiffres démontrent que l'Arrondissement intervient efficacement et pose des gestes qui permettent de construire plus de logements sociaux et communautaires. Cependant, l'Arrondissement ne peut pas compter uniquement sur le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, dont les montants alloués à l'acquisition d'immeubles sont nettement insuffisants en comparaison avec la valeur marchande. Conséquemment, il faut inciter les promoteurs qui façonnent le développement immobilier de l'arrondissement à collaborer. Sans une telle participation, l'inclusion sociale sera entravée dans les quartiers, ce qui contribuera à accentuer l'iniquité sociale.

La Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité

L'Arrondissement souscrit aux principes et aux engagements de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal et démontre, par leur application rigoureuse et soutenue, l'importance qu'il accorde aux besoins en logements de la population. Avec la mise en place de moyens d'inspection appropriés, l'Arrondissement souhaite également renforcer la surveillance de l'état du logement sur le territoire par l'application du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

En adoptant la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité, l'Arrondissement poursuit les objectifs suivants :

- Accroître le nombre de logements sociaux ou communautaires et abordables;
- Accélérer et faciliter la construction et la transformation d'immeubles admissibles au programme AccèsLogis de la SHQ;
- Favoriser le développement de milieux de vie mixtes;
- Améliorer l'état du cadre bâti des immeubles locatifs;
- Optimiser les activités d'inspection.

Exigences de l'Arrondissement

Afin de stimuler la construction de logements sociaux et abordables, la nouvelle Stratégie locale exige des promoteurs immobiliers souhaitant réaliser des projets dérogatoires à la réglementation :

- De contribuer au fonds destiné exclusivement à la réalisation de projets de logements sociaux ou communautaires dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, pour toute construction de 3 à 49 logements;
- D'inclure, sur le site du projet, un minimum de 20 % de logements sociaux ou communautaires pour toute construction de 50 logements ou plus;
- D'inclure, sur le site du projet, un minimum de 20 % de logements abordables, pour toute construction de 3 logements et plus.



.....
L'Arrondissement souhaite augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires dans Rosemont–La Petite-Patrie.
.....

Mesures de surveillance

Afin de renforcer la surveillance de la salubrité des logements, l'Arrondissement s'engage à mettre en place les mesures suivantes :

- Concevoir et appliquer un cadre de gestion de l'inspection spécifique au logement;
- Inciter les parties prenantes à convenir d'un partenariat avec l'Arrondissement;
- Revoir les moyens de communication et d'information destinés à la population.

Ces moyens novateurs, et pour certains uniques, assureront l'augmentation du nombre de logements sociaux et communautaires ainsi que l'amélioration constante de la qualité du cadre bâti sur le territoire.

Modalités d'application de la stratégie locale

Contribution financière au fonds d'inclusion - Projets de 3 à 49 logements

Tout promoteur présentant un projet de 3 à 49 logements nécessitant l'une des mesures d'exception à la réglementation inscrites ci-bas doit contribuer au fonds destiné exclusivement à la réalisation de projets de logements sociaux ou communautaires dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

Mesures d'exception visées :

- Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- Demande de changement de zonage
- Demande de modifications conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

La contribution financière doit être versée avant l'adoption finale de la mesure d'exception par le conseil d'arrondissement, et le versement doit être fait par chèque visé.

Il est à noter que les projets résidentiels subventionnés par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec ne sont pas visés par cette mesure et que leurs promoteurs n'ont pas à contribuer au fonds.

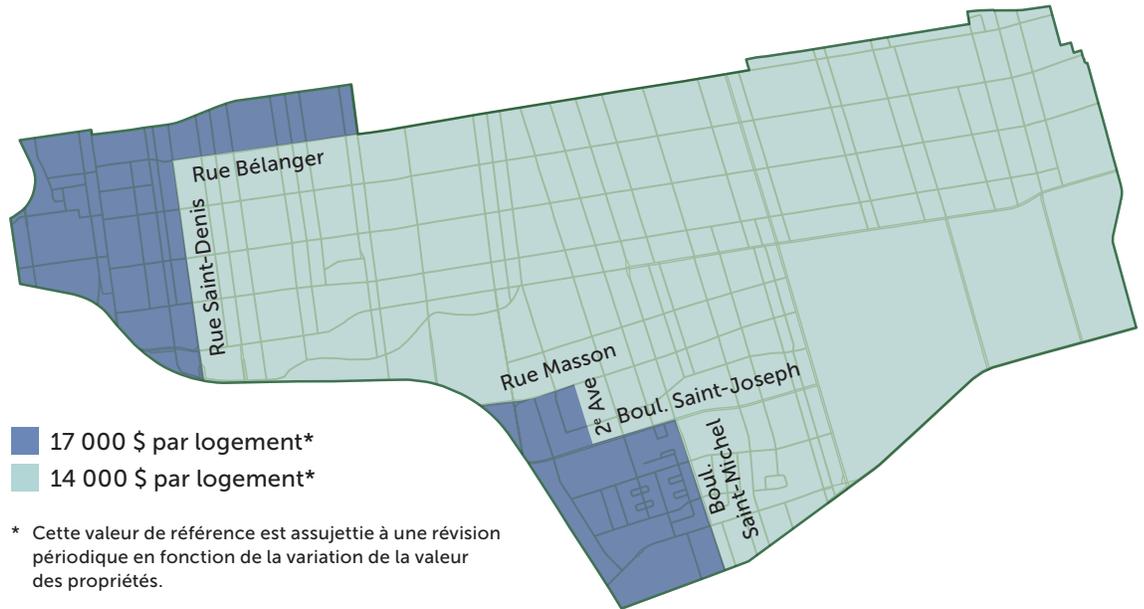


La totalité des sommes perçues par l'Arrondissement servira à la réalisation de nouveaux projets visant la construction de logements sociaux ou communautaires.

Calcul de la contribution financière au fonds d'inclusion

En établissant le taux de participation au fonds d'inclusion à 20 % des logements prévus dans le projet, l'Arrondissement souhaite augmenter le nombre de logements sociaux et communautaires dans Rosemont–La Petite-Patrie.

Le montant de la contribution se base également sur la valeur de référence fixée par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. Cette valeur est basée sur l'écart entre la valeur marchande du terrain et le montant de la subvention accordée par le programme AccèsLogis de la SHQ. Selon l'emplacement du projet dans l'arrondissement, les montants sont fixés à 14 000 \$ et 17 000 \$.



Ainsi, afin de déterminer le montant de la contribution qui sera exigé du promoteur, la formule de calcul suivante est utilisée :

$$\text{Nombre de logements du projet} \times \text{taux de participation (20 \%)} \times \text{valeur de référence} = \text{contribution exigée}$$

$$\text{Exemple : } 40 \times 20 \% \times 14\,000 \$ = 112\,000 \$$$

Gestion du fonds

La totalité des sommes perçues par l'Arrondissement est versée dans un fonds géré par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Ce fonds est destiné exclusivement à la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

L'argent du fonds est réservé à l'achat de terrains ou de bâtiments nécessaires à la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux ou communautaires.

Toute affectation d'une somme provenant du fonds fait l'objet d'un dossier décisionnel préparé par la Direction de l'habitation. Ce dossier fait état des détails du projet auquel l'argent est destiné.

Inclusion de logements sociaux ou communautaires sur site — Projets de 50 logements et plus

Tout projet comportant 50 logements ou plus et nécessitant l'une des mesures d'exception à la réglementation suivantes doit inclure, sur le site du projet, 20 % de logements sociaux ou communautaires.

Mesures d'exception visées :

- Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- Demande de changement de zonage
- Demande de modifications conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Pour l'application de la Stratégie locale, on désigne par logements sociaux ou communautaires ceux issus des deux programmes gouvernementaux actuels en la matière, soit AccèsLogis et Logement abordable Québec – volet social et communautaire. Ces logements peuvent donc être situés dans un bâtiment géré par une coopérative d'habitation, une société paramunicipale ou un organisme à but non lucratif (OBNL).

L'entente sur l'inclusion de logements sociaux ou communautaires sur site doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire et doit être conclue avant l'adoption finale de la mesure d'exception par le conseil d'arrondissement.

Il est à noter que les projets résidentiels subventionnés par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec ne sont pas visés par cette mesure.

Inclusion de logements abordables sur site — Projets de 3 logements et plus

Tout promoteur présentant un projet de 3 logement et plus nécessitant l'une des mesures d'exception à la réglementation suivantes doit inclure, sur le site du projet, 20 % de logements abordables.

Mesures d'exception visées :

- Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- Demande de changement de zonage
- Demande de modifications conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal

Un logement est abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds figurent au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété (14-035).

Pour les logements abordables privés locatifs, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal a établi des loyers maximums par typologies, pour la première année, et il est prévu qu'elle en effectue une mise à jour annuelle. En 2018, les loyers maximums par typologies sont les suivants :

Studio
804 \$

1cc
965 \$

2cc
1 085 \$

3cc
1 287 \$

L'entente sur l'inclusion de logements abordables sur site doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire et doit être conclue avant l'adoption finale de la mesure d'exception par le conseil d'arrondissement.

Il est à noter que les projets résidentiels subventionnés par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et la Société d'habitation du Québec ne sont pas visés par cette mesure.

Calcul du nombre de logements communautaires, sociaux ou abordables devant être fournis sur le site du projet

Pour chaque projet, l'Arrondissement calcule le nombre de logements sociaux ou communautaires ou encore de logements abordables en fonction des deux critères suivants :

- Le nombre total de logements du projet;
- La superficie de plancher brute du projet.

Pour éviter qu'un promoteur planifie des unités de grand format dans le but de réduire sa contribution à la Stratégie locale, le nombre de logements est aussi déterminé en fonction de la superficie de plancher brute du projet. Pour ce faire, l'Arrondissement utilise l'équivalence suivante :

- Un logement correspond à une superficie de 90 m², soit l'équivalent d'un logement de deux chambres à coucher.

Ainsi, pour déterminer le nombre de logements sur site d'un projet, l'Arrondissement fait son calcul selon les deux méthodes et retient le résultat le plus élevé.



L'Arrondissement élaborera notamment des solutions permanentes en matière d'inspection des logements.

La lutte contre l'insalubrité des logements

En adoptant la Stratégie locale, le conseil d'arrondissement s'engage à lutter plus efficacement contre l'insalubrité des logements.

À cette fin, l'Arrondissement développera des outils, dans un cadre établi, en concertation avec l'ensemble des parties prenantes. Une série de nouvelles mesures seront aussi mises en place pour atteindre les objectifs fixés en ce domaine, c'est-à-dire améliorer l'état du cadre bâti des immeubles locatifs et optimiser les activités d'inspection.

L'Arrondissement élaborera notamment des solutions permanentes en matière d'inspection des logements. Afin d'assurer une meilleure compréhension des besoins de la population et des problèmes vécus sur le territoire, l'Arrondissement a mis sur pied, le 15 février 2016, la Table de concertation sur le logement. Celle-ci est formée de membres du conseil d'arrondissement, de députés provinciaux et fédéraux, de fonctionnaires ainsi que de représentants des parties prenantes des divers milieux concernés.

La Stratégie locale prévoit également les interventions suivantes :

- Dresser une carte des secteurs sensibles, en collaboration avec les acteurs concernés;
- Établir une liste des logements à inspecter, en collaboration avec les acteurs concernés;
- Élaborer une stratégie d'intervention pour l'inspection des logements insalubres, en collaboration avec les partenaires de la Table;
- Améliorer la communication avec les citoyens défavorisés et touchés par le problème de logements insalubres;
- Accompagner les locataires qui doivent poursuivre les propriétaires devant la Régie du logement en rendant les rapports d'inspection plus facilement accessibles, et ce, sans devoir passer par une demande d'accès à l'information;
- Tenir des ateliers d'information dans les secteurs sensibles;
- Standardiser les processus et les interventions;
- Former un groupe d'intervention mixte.

Le monitoring

L'un des meilleurs moyens d'assurer la mise en œuvre et la réalisation de la Stratégie locale est la formation d'une équipe de monitoring et de suivi.

Le suivi périodique et la reddition de comptes permettront de mesurer les accomplissements ainsi que l'atteinte des cibles fixées. L'utilisation de tableaux de bord facilitera le travail des membres du comité de suivi qui seront chargés de cette tâche importante.

Le comité de suivi sera appelé à déposer des bilans tout au long de la réalisation du plan d'action et sera formé :

- D'un représentant de chaque comité logement de l'arrondissement;
- D'un représentant de chaque table de concertation en logement de l'arrondissement;
- D'un représentant du groupe de ressources techniques Bâtir son quartier;
- De deux députés provinciaux (circonscriptions de Gouin et de Rosemont) et des deux députés fédéraux (circonscription de Rosemont–La Petite-Patrie et d'Hochelaga), ou de leurs représentants;
- De deux représentants de la Direction du développement du territoire et des études techniques, à l'Arrondissement;
- D'un représentant des centres de santé et de services sociaux (CSSS), à déterminer;
- Du maire de l'arrondissement, à titre de président du comité.

Pour des logements de qualité à prix accessibles

L'augmentation du nombre de logements sociaux et communautaires ainsi que l'amélioration de la salubrité favorisent la création de milieux de vie mixtes, inclusifs et sains. À coup sûr, la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et la Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte contre l'insalubrité constituent des outils incontournables pour y parvenir.

Pour réussir, la mise en œuvre de la Stratégie locale dépend de conditions essentielles, c'est-à-dire :

- La reconnaissance par tous – citoyens, promoteurs et partenaires – de l'importance de favoriser la diversité sociale ainsi que l'accès à des logements salubres et abordables;
- Le maintien des programmes gouvernementaux permettant la construction de logements sociaux et communautaires;
- Son application rigoureuse par les services de l'Arrondissement.

L'Arrondissement est persuadé que ces actions permettront rapidement de stimuler la construction d'un plus grand nombre de logements sociaux et communautaires. La concertation entourant la lutte contre l'insalubrité des logements, de même que la révision complète des processus d'inspection lui permettront aussi d'améliorer ses pratiques et d'optimiser le contrôle de la salubrité dans Rosemont–La Petite-Patrie, et d'appliquer plus efficacement le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.