

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

### **Introduction**

#### **Un milieu de vie inclusif et sain**

Rosemont–La Petite-Patrie est reconnu comme un milieu de vie complet et enviable. Soucieux de le rendre plus inclusif et de mieux assurer 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 ainsi que l'amélioration du parc immobilier.

La Stratégie locale d'inclusion de logements sociaux et abordables et de lutte à 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 200 unités et plus qui sont dérogoires et dont la réalisation nécessite d'apporter une modification majeure à la réglementation.

Adaptée à la réalité de Rosemont–La Petite-Patrie, la nouvelle stratégie locale établit des balises claires visant à contribuer à l'effort de développement du logement social et communautaire sur tout son territoire. Sa principale mesure impose aux promoteurs de contribuer à un fonds local réservé à la réalisation de projets de construction de logements sociaux et communautaires.

Les administrations locales ont un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal. Par l'adoption de cette Stratégie locale, le conseil d'arrondissement se positionne et confirme ses intentions concernant, à la fois, l'inclusion de logements sociaux et communautaires et la lutte contre les logements insalubres.

## **Le contexte**

### **Un arrondissement pauvre en logements sociaux et communautaires**

Dans le Plan d'urbanisme de Montréal, le chapitre portant sur l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie priorise d'abord l'amélioration de la qualité des milieux de vie. Pour parvenir à cette fin, l'arrondissement se fixe trois objectifs, dont celui de soutenir une offre diversifiée de logements. L'une des actions privilégiées consiste à :

Soutenir l'offre de logements sociaux et communautaires en maintenant des programmes de soutien visant les clientèles moins favorisées.

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 création de nouveaux logements sociaux et communautaires sur le territoire de l'arrondissement.

Historiquement, l'arrondissement a toujours été faiblement doté en logements sociaux et communautaires, compte tenu des besoins qui s'y manifestaient, car la Ville de Montréal y possédait peu de terrains à transformer. Les services de l'Arrondissement doivent donc prendre les moyens nécessaires pour qu'un nombre important de logements de ce type, à tout le moins un nombre représentatif des engagements de la Ville de Montréal à cet égard, soient construits dans Rosemont–La Petite-Patrie.

Pour y arriver, l'Arrondissement ne peut pas compter uniquement sur le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (SHQ), dont les montants alloués sont nettement insuffisants en comparaison de la valeur marchande des immeubles. Conséquemment, il faut inciter les entrepreneurs et les promoteurs qui façonnent le développement immobilier de l'arrondissement à contribuer financièrement. Sans une telle participation, l'inclusion sociale sera entravée dans les quartiers, ce qui contribuera à accentuer la fracture urbaine.

L'insertion de logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels et la mise en place de moyens appropriés afin de contraindre les propriétaires et locataires fautifs à mieux entretenir leurs logements sont des mesures que l'arrondissement mettra en place dès que cette Stratégie locale sera adoptée. Une Stratégie locale qui contribuera fortement à améliorer le logement dans Rosemont–La Petite-Patrie.

## **Le logement social et communautaire dans l'arrondissement**

Rosemont–La Petite-Patrie compte actuellement 5 107 logements sociaux et communautaires, ce qui représente :

7,3 % des 70 020 logements de son territoire;

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

Depuis 2002, l'Arrondissement a autorisé la construction de 8 489 logements, dont 1065 sont des logements sociaux et communautaires.

Plus précisément, depuis la mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal, en 2005, 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 dans Rosemont–La Petite-Patrie.

## **Les cinq objectifs à atteindre**

L'Arrondissement souscrit aux principes et 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 assure également une surveillance accrue 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 communautaires et de lutte à l'insalubrité, l'Arrondissement poursuit les cinq objectifs suivants :

Accroître le nombre de logements sociaux et communautaires dans Rosemont–La Petite-Patrie;

Accélérer et faciliter la construction et la transformation d'immeubles admissibles au programme AccèsLogis de la SHQ;

Favoriser le développement de milieux de vie mixte;

Améliorer l'état du cadre bâti des immeubles locatifs;

Optimiser les activités d'inspection.

Toutes les mesures appropriées relevant de la compétence et des moyens de l'Arrondissement seront mises à profit dans le but d'augmenter l'accessibilité et la qualité des logements.

Ainsi, afin de stimuler la construction de logements sociaux et communautaires dans Rosemont–La Petite-Patrie, l'Arrondissement recourra, entre autres, aux moyens suivants :

Utiliser les mesures d'exception à la réglementation comme leviers afin d'encourager l'inclusion de logements sociaux, et abordables;  
Obliger les promoteurs immobiliers de projets de 149 unités et moins à contribuer au fonds de l'arrondissement de 20% de logements sociaux.  
Exiger des promoteurs immobiliers de projets de 150 unités et plus à une inclusion de 20% de logements sociaux et 20% de logements abordables;

De même, afin d'assurer une surveillance accrue 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.

## **Les modalités d'application**

### **Le fonds d'inclusion**

En plus d'appliquer strictement la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, l'Arrondissement s'engage à assujettir, dans le cadre de la stratégie locale, les projets immobiliers dérogatoires à une contribution au fonds destiné à financer la construction de logements sociaux et communautaires dans Rosemont–La Petite-Patrie.

Les projets dérogatoires qui devront contribuer financièrement à ce fonds sont les suivants :

Les projets dérogeant à l'un ou l'autre des éléments de zonage suivants : taux d'implantation, densité, hauteur et usage;  
Les ensembles immobiliers qui comprennent de 5 à 149 unités\* résidentielles (locatives ou détenues en copropriété).

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 ce plan d'action et n'ont pas à contribuer au fonds.

\* Sous réserve de l'approbation par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. L'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie souhaite appliquer les modalités de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal à partir du seuil de 150 unités ou son équivalence en superficie brut de plancher.

## Critères de la contribution au fonds

Pour déterminer si un projet doit contribuer au fonds, l'Arrondissement calculera le nombre d'unités résidentielles en fonction de deux critères :

### **Le nombre de logements; La superficie brute.**

Ainsi, l'Arrondissement évaluera les plans déposés au moment de la présentation du projet, en fonction du nombre de logements. Pour éviter que le requérant ne planifie des unités de grand format dans le but de présenter un nombre réduit de logements, une vérification supplémentaire sera effectuée en comptabilisant la superficie brute de l'immeuble ou de son agrandissement. Pour ce faire, l'Arrondissement utilisera la référence d'équivalence suivante :

Une unité résidentielle couvre une superficie de 90 mètres carrés, soit l'équivalent d'un logement de deux chambres à coucher.

Pour fixer le montant de la contribution, le cas échéant, l'Arrondissement utilisera le calcul assurant le versement de la somme la plus importante parmi les deux méthodes.

Lors des premières rencontres de travail, c'est-à-dire celles précédant l'éventuel dépôt d'une demande de mesure d'exception visée par la stratégie locale, l'Arrondissement informera le requérant de l'existence de cette stratégie locale et de ses modalités. Dès lors, des calculs préliminaires pourront être faits afin d'évaluer la contribution financière requise, selon les paramètres prévus. Le résultat sera transmis au requérant dès qu'il sera obtenu.

S'il est connu, le montant approximatif ou exact de la contribution financière devra être présenté à la population lors de la consultation publique, lorsque celle-ci sera requise.

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

### **Calcul de la contribution financière au fonds**

L'application de la stratégie locale entraîne une hausse du taux de la contribution financière. Le conseil d'arrondissement ayant la ferme intention de favoriser la réalisation d'un nombre élevé de logements sociaux et communautaires, ce taux de participation sera dorénavant fixé à 20 %.

Le montant de la contribution se basera également sur un deuxième paramètre, soit l'écart entre la juste valeur marchande des terrains et le montant établi par le programme provincial AccèsLogis. L'Arrondissement utilisera alors le montant le plus élevé entre la valeur foncière au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal, ou le montant de la transaction immobilière la plus récente ou la valeur déterminée par un évaluateur agréé, si l'administration croit que les paramètres précédents ne permettent pas de déterminer la juste valeur marchande.

Dans tous les cas, ce montant ne pourra jamais être inférieur à 6 000 \$.

#### Formule établissant le montant de la contribution

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

Nombre d'unités du projet	X	taux de participation (20 %)	X	écart de la valeur marchande	=	contribution exigée
100	X	20 %	X	10 000 \$	=	
200 000 \$						

L'exemple ci-dessus illustre le montant de la contribution financière pour un projet de 100 unités qui est visé par la Stratégie locale et dont l'écart de la valeur de l'immeuble a été établi à 10 000 \$.

#### Gestion du fonds

La totalité des sommes perçues par l'arrondissement sera 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 sera réservé à l'achat de terrains ou de bâtiments spécifiquement requis pour le développement de nouveaux projets de logements sociaux ou communautaires.

Toute affectation d'une somme provenant du fonds fera l'objet d'un dossier décisionnel préparé par la Direction de l'habitation. Ce dossier fera état des détails du projet auquel l'argent est destiné. En plus d'être le demandeur, l'Arrondissement sera invité à intervenir dans le dossier.





## **La lutte contre l'insalubrité des logements**

En adoptant cette stratégie locale, le conseil d'arrondissement s'engage à lutter plus adéquatement contre l'insalubrité des logements.

À cette fin, l'Arrondissement développera des outils qui lui permettront d'agir plus efficacement, 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 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, il recommandera, dans un premier temps, la formation d'un comité consultatif formé de membres du conseil d'arrondissement, de fonctionnaires ainsi que de représentants des parties prenantes des divers milieux.

### **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;

Affecter spécifiquement un inspecteur à l'inspection des logements insalubres;

Améliorer la communication avec les clientèles défavorisées et touchées par le problème de logements insalubres;

Accompagner les locataires qui doivent poursuivre les propriétaires devant la Régie du logement en leur fournissant sur demande les rapports de l'inspecteur, et ce, sans devoir passer par une demande d'accès à l'information;

Tenir des cliniques 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 préétablies. L'utilisation de tableaux de bord pourrait faciliter 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.

Ce comité sera formé des personnes suivantes :

Un représentant de chaque comité logement de l'arrondissement;

Un représentant de chaque Table de concertation en logement de l'arrondissement

Un représentant du groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier;

Les deux députés provinciaux (circonscriptions de Gouin et de Rosemont) et les deux députés fédéraux (circonscriptions de Rosemont–La Petite-Patrie et d'Hochelaga) ou leurs représentants;

Deux représentants de la Direction du développement du territoire et des études techniques de l'Arrondissement;

Un représentant des centres de santé et de services sociaux (CSSS) à déterminer;

Le maire de l'arrondissement à titre de président du comité.

## **Conclusion**

### **Pour des logements de qualité, à des prix accessibles**

Le développement du logement social et communautaire et 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 communautaires et de lutte à l'insalubrité constituent des outils incontournables pour y parvenir.

Pour réussir, la mise en œuvre de cette stratégie locale dépend de conditions essentielles, à savoir :

La reconnaissance par tous – citoyens, promoteurs et partenaires – de l'importance de favoriser la diversité sociale ainsi que l'accès à des logements sains et abordables;

Le maintien des programmes gouvernementaux permettant la construction de logements sociaux et communautaires;

Sa mise en 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 et l'entretien des logements.