



BILAN 2016-2018

*du Plan d'action local pour
améliorer l'offre et l'accès
à des logements abordables*



TABLE DES MATIÈRES

Pouvoirs et responsabilités en matière d’habitation	3
Suivi des actions.....	4
Axe 1 – Stimuler la création de logements abordables	4
• Politique locale d’inclusion de logements abordables de Verdun	5
Axe 2 – Maintenir un cadre bâti de qualité	7
Axe 3 – Assurer l’accès pour tous à des logements abordables.....	9

INTRODUCTION

L’élaboration et l’adoption en 2016 du Plan d’action local pour améliorer l’offre et l’accès à des logements abordables s’inscrivaient dans la foulée de la Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de Montréal adoptée en 2005. De plus, il s’arrime aux orientations du Plan de développement durable de la collectivité montréalaise, ainsi qu’au Plan de développement stratégique de Verdun 2015-2025.

L’approche globale et innovante du Plan d’action local élargit le champ d’action de l’arrondissement afin d’y inclure non seulement des cibles d’inclusion sociale, à l’instar d’autres arrondissements montréalais, mais également des interventions sur le cadre bâti et auprès des personnes les plus vulnérables, mettant ainsi à profit l’ensemble des outils réglementaires et de planification à sa disposition.

Le bilan actuel trace un portrait des différents gestes qui ont été posés depuis deux ans, tel que prévu au Plan d’action.





POUVOIRS ET RESPONSABILITÉS EN MATIÈRE D'HABITATION

À la Ville de Montréal, les pouvoirs et les responsabilités en matière d'habitation sont répartis entre le service municipal de l'habitation et les arrondissements.

Le Service de l'habitation a pour mission de soutenir et d'accélérer le développement résidentiel équilibré de Montréal, d'améliorer l'habitat et de répondre aux enjeux urbains en intervenant de façon structurante sur le cadre bâti.

À cette fin, il propose des orientations, des plans d'action, des programmes ou des mesures pour répondre aux enjeux montréalais en habitation. Plus précisément, le Service de l'habitation entend poursuivre ou amorcer les chantiers suivants :

- Développer la stratégie et les outils de mise en œuvre visant la réalisation de 12 000 logements sociaux et abordables;
- Mettre en place la nouvelle équipe de lutte à l'insalubrité des logements afin d'augmenter substantiellement le nombre d'inspections réalisées;
- Élaborer un règlement sur l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux;
- Réviser le programme d'aide à l'acquisition d'une propriété en vue de venir en aide aux familles souhaitant habiter Montréal.

Pour sa part, par l'entremise de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE), l'arrondissement offre un service d'information et d'accompagnement aux citoyens, commerçants ainsi qu'aux entrepreneurs relativement à la réglementation. Le personnel de cette direction procède également à des inspections lors de projets de construction ou d'occupation d'un immeuble ou encore dans des dossiers de logement. Enfin, la DAUSE assure l'analyse et le traitement des plaintes en lien avec les nuisances, par exemple, le bruit ou la propreté sur le domaine privé.

Conformément à l'objectif de l'administration montréalaise de renforcer son action en matière de salubrité des logements, des ententes de collaboration sont également possibles pour les situations complexes dépassant la capacité des arrondissements à intervenir en termes de ressources et d'expertise.



De plus, la DAUSE poursuit le mandat d'assurer un développement urbain harmonieux, notamment en matière de cadre bâti, de patrimoine, de développement durable, d'accessibilité universelle et de mixité sociale. En plus de porter les exercices de planification urbaine à portée locale, elle veille à la qualité des projets sur le territoire au moyen d'un cadre réglementaire approprié et soumet des projets pour analyse et recommandation au Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

SUIVI DES ACTIONS

Le Bilan 2016-2018 du Plan d'action local est l'occasion de passer en revue les réalisations rattachées aux sept actions regroupées en trois axes qui le composent, ainsi que celles de la Politique locale d'inclusion de logements abordables de Verdun, inscrite en annexe.

AXE 1 – STIMULER LA CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Action 1 : Adopter et appliquer la Politique locale d'inclusion de logements abordables

Malgré l'adoption de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels par la Ville de Montréal en 2005, cette stratégie n'avait jamais été appliquée sur le territoire de Verdun. Le 2 février 2016, le conseil d'arrondissement de Verdun adoptait une résolution (CA16 210004) visant à adopter le Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables comprenant en annexe la Politique locale d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. À cette occasion, le conseil d'arrondissement mandatait la DAUSE afin d'en assurer la mise en œuvre.

L'adoption du Plan d'action local visait à aller plus loin que la Stratégie d'inclusion de la Ville en développant des modalités d'inclusion de logements sociaux à l'ensemble des projets dérogatoires.



Politique locale d'inclusion de logements abordables de Verdun

Les retombées d'une politique d'inclusion reposent essentiellement sur l'ampleur et la nature des projets assujettis en misant sur l'effet de levier que procure l'activité immobilière.

De la même manière que la Stratégie montréalaise, la Politique locale d'inclusion favorise tout d'abord l'inclusion de logements abordables sur site lorsque le contexte le permet, ou à défaut, la production de logements hors site. Une dernière alternative prévoit le versement d'une compensation à même le Fonds de contribution, créé en mars 2012 par le Comité exécutif de la ville de Montréal. Les contributions au Fonds, administré par le Service de l'habitation, sont identifiées à l'arrondissement.

Ainsi, les projets assujettis et réalisés depuis l'adoption de la politique se veulent principalement de petite et moyenne taille. Aucun projet n'a permis d'inclusion sur site et hors site. Les retombées se mesurent avant tout par les versements effectués au Fonds qui s'élèvent à ce jour à 418 600 \$.

Fonds de contribution à la stratégie d'inclusion de logements abordables

Nom du projet	N° de résolution du conseil d'arrondissement	Encaissés
3130, rue Joseph (Eläa)	CA16 210215	117 300 \$
205-207, rue Rielle	CA17 210286	4 600 \$
380, rue Willibrord	CA17 210300	23 000 \$
3299-3309, rue de Verdun	CA17 210287	13 800 \$
3886-3892, rue de Verdun	CA18 210023	4 600 \$
5551, rue Wellington	CA18 210024	73 600 \$
de l'Église / boulevard LaSalle	CA18 210135	147 200 \$
725-731, rue Argyle	CA18 210225	34 500 \$
		418 600 \$



Projet au 3130, rue Joseph
(Sommaire décisionnel : 1163203006)



Projet au 5551, rue Wellington
(Sommaire décisionnel : 1175291010)



Projet situé sur la rue de l'Église au coin du boulevard LaSalle
(Sommaire décisionnel : 1175291003)



Action 2 : Travailler en étroite collaboration avec les acteurs du milieu pour accélérer le développement de nouveaux logements abordables

Mandatés pour assurer la mise en œuvre du Plan d'action local, les représentants de la DAUSE ont appuyé les acteurs du milieu, notamment dans le cadre de l'étude de projet et en participant à différentes instances, telles que la Table en habitation de Verdun. L'arrondissement a ainsi partagé avec la Table des informations relatives à des terrains vacants privés et municipaux pouvant accueillir de nouveaux logements sociaux, des bâtiments vacants pouvant faire l'objet d'achat-rénovation, ainsi que des bâtiments non-résidentiels pouvant être transformés.

AXE 2 – MAINTENIR UN CADRE BÂTI DE QUALITÉ

Action 3 : Promouvoir les programmes municipaux de rénovation auprès des propriétaires

Les programmes municipaux de rénovation sont administrés par le Service de l'habitation de la Ville de Montréal. Pour sa part, la DAUSE de l'arrondissement s'assure essentiellement que les travaux visés respectent le cadre réglementaire local, en plus de jouer un rôle-conseil auprès des citoyens et des promoteurs, en les aiguillant au besoin vers le Service de l'habitation.

Entre janvier 2015 et août 2018, 72 bâtiments et 224 logements ont fait l'objet d'un programme de subvention résidentiel à l'arrondissement de Verdun, notamment pour la rénovation résidentielle majeure, la rénovation à la carte ou la stabilisation des fondations. Cela représente plus de 850 000 \$ en subventions, pour des coûts de travaux totaux de 3 828 708 \$.





Action 4 : Poursuivre avec vigueur la lutte à l'insalubrité

Afin d'améliorer la collaboration entre les divers partenaires, la DAUSE, par l'entremise de sa Division des permis et inspections, a assuré une participation à la Table de concertation en santé mentale et à la Table de concertation des aînés. Cette division voit actuellement à la préparation d'une entente de collaboration entre les Centres intégrés universitaires de santé et de services sociaux (CIUSSS), la Direction de la Santé publique, le Service de l'habitation et les arrondissements afin de mieux coordonner les actions en lien avec les clientèles les plus vulnérables. L'arrondissement assure ainsi un appui et une collaboration au projet « Développement d'une approche systémique pour la salubrité à Verdun ».

Action 5 : Lutter efficacement contre les infestations de punaises de lit

En collaboration avec le Service de référence, sous la responsabilité de la direction du service d'accueil des demandes de logement et de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal et le Service de l'habitation, l'arrondissement offre un service d'accompagnement afin de soutenir les ménages les plus vulnérables lors de la préparation de leur logement infesté par les punaises de lits et autres insectes nuisibles. Il permet une intervention plus efficace de la part de l'exterminateur et facilite les interventions des inspecteurs de l'arrondissement.

Après avoir connu une baisse du nombre de plaintes entre 2015 et 2017, l'arrondissement assiste à une augmentation en 2018 des plaintes liées aux punaises de lit.

De plus, depuis février 2018, un système de télétraitement et de lettre express a été mis en place afin de réduire les délais de traitement et d'augmenter l'efficacité de la Division des permis et inspections de la DAUSE. Ce système prévoit l'envoi systématique d'un avis aux propriétaires avec copie aux locataires dans les 48 heures suivant le dépôt d'une plainte. Lors d'opération d'extermination, l'arrondissement s'est assuré que les propriétaires ont agi de manière à éliminer toute présence de l'insecte dans les appartements adjacents aux logements touchés. Par ailleurs, depuis octobre 2018, les meubles rembourrés, capitonnés ou matelassés doivent maintenant être déposés dans la collecte régulière des déchets et non plus dans la collecte mensuelle des encombrants du vendredi. Cette collecte, quatre fois plus fréquente, permet donc de réduire les risques de propagation des punaises de lit. Finalement, des prospectus informatifs ainsi que des sacs pour les matelas ont été mis à la disposition des citoyens au bureau Accès Montréal de Verdun.

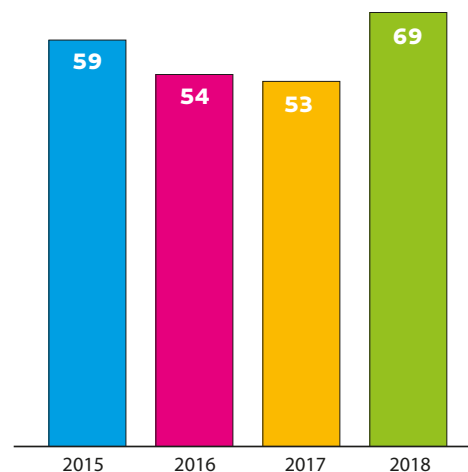
LUTTONS CONTRE LES PUNAISES DE LIT





ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PLAINTES LIÉES AUX PUNAISES DE LIT

Division des permis et inspections –
Arrondissement de Verdun



AXE 3 – ASSURER L'ACCÈS POUR TOUS À DES LOGEMENTS ABORDABLES

Action 6 : Prioriser les projets répondant aux clientèles à besoins particuliers, notamment les populations itinérantes ou à risque d'itinérance

Bien que fermement déterminé à accorder une attention particulière aux projets qui intègrent un volet pour les clientèles ayant des besoins particuliers, l'arrondissement n'a reçu aucun projet concret pour étude depuis 2016.

Action 7 : Soutenir les locataires vulnérables et les informer de leurs droits

Tel qu'annoncé au Plan d'action, l'arrondissement a assuré une collaboration pleine et entière, lorsque requise, tant auprès des citoyens que des organismes.



