

# PLAN D'ACTION LOCAL POUR AMÉLIORER L'OFFRE ET L'ACCÈS À DES LOGEMENTS ABORDABLES



Crédits - Denis Tremblay

*« L'inclusion, c'est l'affaire de tous »*

Le 2 février 2015



Chères Verdunoises,  
Chers Verdunois,

Les dernières années se sont déroulées sous le signe du développement et du renouveau économique à Verdun. Pour notre administration, il est essentiel que cette croissance bénéficie à tous les citoyens de l'arrondissement et que chacun puisse y vivre dignement. C'est pourquoi nous avons élaboré ce *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables*. Un plan fondé sur l'équité, en accord avec notre engagement à développer des quartiers conviviaux, verts et équitables.

Notre *Plan d'action local* propose une approche globale et innovante, intégrant des mesures concrètes pour atteindre des cibles d'inclusion de logements abordables, mais également pour maintenir la qualité du cadre bâti et pour protéger l'accès des populations les plus vulnérables aux logements sociaux. Nous voulions ainsi tirer parti de l'ensemble des moyens d'action offerts par les outils réglementaires, d'intervention et de planification à notre disposition pour poursuivre le développement de notre communauté.

La nouvelle *Politique locale d'inclusion*, adoptée en complément du présent plan, établit quant à elle les cibles d'inclusion visées par notre administration. Elle se distingue également par des objectifs particulièrement ambitieux. D'une part, elle élargit les objectifs d'inclusion de logements abordables à tous les projets résidentiels dérogatoires sur le territoire de l'arrondissement, ainsi qu'à la conversion de logements en copropriétés divisées. Ensuite, elle établit des cibles plus élevées que la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels* de la Ville de Montréal dans le cadre de laquelle elle s'inscrit. En fait, ces orientations répondent au contexte particulier de notre arrondissement et à la hauteur des besoins de notre population.

Avec ce plan et cette politique, Verdun se positionne à l'avant-garde en matière d'intégration de logements sociaux et abordables au tissu urbain. C'était un geste décisif et nécessaire qui fera en sorte que l'inclusion en matière d'habitation devienne véritablement l'affaire de tous.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JFP', written in a cursive style.

Jean-François Parenteau  
Maire de l'arrondissement de Verdun

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONTEXTE D'INTERVENTION .....</b>	<b>6</b>
La stratégie montréalaise .....	6
Se loger à Verdun : état de la situation .....	6
Les caractéristiques du cadre bâti verdunois .....	8
<b>LE PLAN D'ACTION LOCAL .....</b>	<b>10</b>
Axe 1 – Stimuler la création de logements abordables .....	10
Axe 2 – Maintenir un cadre bâti de qualité .....	11
Axe 3 – Assurer l'accès pour tous à des logements abordables .....	12
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>13</b>
Préserver un milieu de vie accessible au plus grand nombre .....	13
<b>ANNEXES .....</b>	<b>14</b>
Annexe 1 : Politique locale d'inclusion de logements abordables de Verdun .....	15
Annexe 2 : Définitions .....	20
Annexe 3 : Principaux outils en matière d'habitation .....	21

En 2005, le comité exécutif de la Ville de Montréal a adopté la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (la « *Stratégie* »). Comprenant sept (7) axes d'intervention, la *Stratégie* a comme principal objectif de stimuler la construction de propriétés à prix abordable sur le territoire de la métropole afin de loger adéquatement les ménages dont le revenu est modeste. Elle vise également à assurer une mixité sociale sur le territoire montréalais, particulièrement sur les grands sites en redéveloppement. Le logement abordable inclut le logement social et communautaire et le logement abordable privé (locatif ou en propriété).

Le 9 décembre 2015, le comité exécutif de la Ville de Montréal a procédé à une révision de cette *Stratégie* sur la base de ses réussites, mais aussi de certains défis liés à son application. Cette révision a permis de revoir ses paramètres de mise en œuvre. La *Stratégie* demande désormais une contribution pour tout projet de construction de 100 logements et plus, alors que la version initiale ne s'appliquait qu'aux projets de construction de 200 logements et plus.

Dès le départ, les arrondissements ont été invités à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables en tenant compte des objectifs de la Ville ainsi que des besoins et des potentiels d'intervention sur leur territoire. Au fil des ans, plusieurs arrondissements se sont ainsi dotés de politiques ou de plans d'action locaux afin de bonifier ou adapter la *Stratégie* à leurs particularités locales.

Guidé par un souci d'équité et conscient des défis que posent les importantes transformations sociales, démographiques et urbanistiques en cours à Verdun, le conseil d'arrondissement a souhaité pousser plus loin les modalités prévues dans la *Stratégie*, révisée le 9 décembre 2015. C'est de cette volonté que découle aujourd'hui le *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables* (le « *Plan* ») tout comme la *Politique locale d'inclusion de logements abordables* (la « *Politique* ») qui l'accompagne.

Depuis quelques années, un processus d'embourgeoisement s'est entamé dans l'arrondissement de Verdun. Afin que cette transition ne se fasse pas au détriment des populations vulnérables, le conseil d'arrondissement a voulu identifier des moyens concrets pour mettre à profit ces changements pour l'ensemble de la communauté.

Après avoir consulté les forces vives du milieu et réfléchi longuement au contexte d'intervention dans lequel l'arrondissement évolue, le Conseil a décidé de se distinguer en soumettant la totalité des projets résidentiels dérogatoires à sa *Politique* ainsi que les conversions en copropriétés divisées. De plus, il a voulu élargir le cadre de son action afin d'y inclure, dans une approche globale, diverses interventions visant à maintenir la qualité du cadre bâti et à accompagner et prioriser les clientèles vulnérables. Finalement, les cibles d'inclusion visées ont été bonifiées.

Le *Plan* comprend trois axes qui sont présentés en détail ci-dessous :

- Axe 1** – Stimuler la création de logements abordables
- Axe 2** – Maintenir un cadre bâti de qualité
- Axe 3** – Assurer l'accès pour tous à des logements abordables

L'adoption du présent *Plan* vise ainsi à positionner l'arrondissement de Verdun comme un acteur clé du processus d'inclusion. Il traduit la volonté d'engagement de l'arrondissement afin de favoriser un meilleur accès aux logements sociaux et communautaires et aux logements abordables. Le *Plan* établit des règles claires et exprime les attentes du conseil d'arrondissement en termes de contribution à la production de logements abordables et sociaux et du maintien de la qualité du cadre bâti. Conformément à son rôle et conscient des besoins de sa population, l'arrondissement souhaite ainsi tirer pleinement parti des moyens d'action offerts par les outils réglementaires et de planification à sa disposition afin de générer de nouvelles ententes d'inclusion.

**Le principal objectif du présent *Plan* est d'entamer d'ici 2018 toutes les démarches nécessaires pour la construction de 300 nouveaux logements sur le territoire de l'arrondissement.**

# LE CONTEXTE D'INTERVENTION

L'élaboration du présent *Plan* et de la *Politique* qui l'accompagne s'inscrit dans un contexte plus large d'actions menées à l'échelle de la Ville et de l'arrondissement et tient compte des particularités locales de la population et du cadre bâti de Verdun.

## LA STRATÉGIE MONTRÉLAISE

La nouvelle *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de Montréal vise l'inclusion de 15 % de logements sociaux et communautaires et de 15 % de logements abordables privés dans les projets résidentiels de 100 unités et plus nécessitant une modification ou une dérogation réglementaire importante. Cette approche est incitative. Elle s'inscrit dans le cadre d'un échange entre le requérant et la Ville lors de l'approbation de certaines modifications ou dérogations aux règlements d'urbanisme.

De plus, en 2012, la Ville de Montréal a approuvé la création d'un *Fonds de contribution financière à la Stratégie* (le « Fonds ») pour répondre aux situations où il n'est ni souhaitable ni pertinent d'inclure sur site des unités de logements abordables ou encore lorsque l'identification d'une alternative hors site s'avère difficile, voire impossible. Lorsqu'une telle situation survient, la nouvelle *Stratégie* demande plutôt une contribution financière compensatoire.

Cette entente entre la Ville et le requérant s'appuie sur le principe d'équité. En échange de la valeur ajoutée, octroyée par la modification ou la dérogation réglementaire, le requérant est invité à redonner à la communauté en incluant des logements abordables dans son projet.

### Les sept axes d'intervention de la Stratégie d'inclusion montréalaise:

1. Optimiser les programmes de subvention en habitation;
2. Mettre à contribution les terrains municipaux;
3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics;
4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification;
5. Adapter la prestation de service de la Ville;
6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication;
7. Assurer le monitoring de la stratégie.

## SE LOGER À VERDUN : ÉTAT DE LA SITUATION

Depuis le début des années 2000, Montréal a connu une hausse des coûts d'habitation, autant dans le secteur locatif que dans celui de la propriété privée. Ce phénomène, qui témoigne d'un fort intérêt pour le parc résidentiel montréalais, peut toutefois avoir des effets négatifs. Ainsi, les jeunes familles, peinant à se loger à Montréal, migrent à l'extérieur de l'île, tandis que les ménages plus démunis doivent consacrer une part toujours plus élevée de leur budget au paiement de leur loyer.

L'arrondissement de Verdun n'échappe pas à ce phénomène. En effet, Verdun possède de nombreux atouts (localisation, accessibilité, vie de quartier). De plus, les pressions sur le marché immobilier exercées au centre-ville et dans l'arrondissement voisin du Sud-Ouest se répercutent aussi sur celui de Verdun, de sorte que l'arrondissement est de moins en moins abordable pour les citoyens les plus vulnérables.

# LE CONTEXTE D'INTERVENTION

La hausse du loyer moyen depuis 2011 à Verdun en témoigne. Celui-ci est passé de 491 \$ à 703 \$ entre 2011 et 2014. Quoique le niveau du loyer moyen se situe toujours en deçà de la moyenne montréalaise, il s'agit néanmoins d'une croissance de 42,3 %, alors qu'en comparaison l'ensemble de l'île de Montréal a plutôt connu une hausse moyenne de 39,4 % (SCHL, enquête sur les logements locatifs publiée chaque automne, compilation par l'arrondissement). Reflétant néanmoins le fait que Verdun présente toujours une offre résidentielle abordable, bon nombre des ménages présents sur le territoire de l'arrondissement sont à revenus modestes. En 2011, 8 500 ménages locataires verdunois étaient sous le seuil de faible revenu, et 6 400 ménages consacraient 30 % ou plus de leurs revenus au logement. Au total, c'est donc un locataire verdunois sur trois qui alloue une part excessive de ses revenus au logement. La construction de logements abordables est une des manières concrètes de réduire la pression immobilière sur ces ménages.

**TABLEAU 1 :**

**Projets de logements sociaux et communautaires réalisés en nombre d'unités, 2003-2014**

Année	Logements sociaux et communautaires	Réalisés
2004	Bureau jeunesse (jeunes et jeunes mères)	12
2004	Coopérative Perce-Neige	25
2004	Habitations Rhéaume (logement abordable)	18
2005	Coopératives Les Trois Hérons	20
2005	Habitations Newmarch (HLM)	6
2009	Projet PAL (ressource alternative en santé mentale)	28
2011	Coopérative Rêve-Bleu (femmes seules)	19
2011	OSBL d'habitation Entre Deux-Âges (aînés)	109
2014	Les Sages de Verdun	46
	<b>Total</b>	<b>283</b>

Dès 2002, l'arrondissement de Verdun s'est doté d'un objectif visant à construire 500 nouveaux logements abordables en 5 ans sur son territoire. Cet objectif ne fut toutefois pas atteint. Depuis 2002, seulement 283 nouveaux logements abordables ont été construits à Verdun.

En date de 2011, le parc immobilier de Verdun comptait un total de 32 645 logements occupés, dont 1 335 étaient des logements sociaux et communautaires, une proportion de 4%. Depuis, 46 nouveaux logements sociaux ont été construits. Ces logements sont en majorité des habitations à loyers modiques (HLM) et des coopératives d'habitation (voir le tableau 1). Ils sont concentrés dans le quartier Wellington-De L'Église et l'on n'en retrouve aucun dans le quartier de L'Île-des-Sœurs.

**TABLEAU 2 :**

**Répartition des logements sociaux et abordables à Verdun**

	Verdun-Centre	Desmarchais-Crawford	L'Île-des-Sœurs	Verdun	Montréal
Logements sociaux et communautaires	1 062	319	0	1 381	56 148
HLM	292	303	0	595	21 244
Coopératives	512	4	0	516	13 269
OBNL	252	12	0	264	15 142
Logements publics non-HLM	6	0	0	6	6 493

Source : Répartition 2014 des logements sociaux et communautaires sur l'île de Montréal - Faits saillants et tableaux

Selon l'évaluation des besoins des résidents de l'arrondissement, menée par les groupes communautaires du milieu, les logements sociaux et communautaires existants demeurent en nombre insuffisant pour répondre aux besoins locaux. Au 31 janvier 2015, 862 ménages résidant à Verdun étaient inscrits sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). De ce nombre, 612 ménages étaient en attente pour des logements « familles et personnes seules » et 250 pour des logements pour personnes pensionnées.

# LE CONTEXTE D'INTERVENTION

D'autre part, 26 coopératives et un organisme à but non-lucratif (OBNL) gestionnaire verront leur convention de financement avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) arriver à échéance entre 2015 et 2022 sur le territoire de l'arrondissement. La fin des conventions peut avoir un impact sur le loyer que paient les occupants puisque ces conventions incluaient des subventions pour les ménages à faible revenu. De plus, ces changements surviennent dans un contexte où certains bâtiments nécessitent des travaux d'entretien plus ou moins importants.

Tous ces facteurs contribuent à fragiliser une partie de la population verdunoise, entraînant avec eux des risques d'itinérance. Ils décuplent d'autant l'urgence d'une action cohérente de la part de l'arrondissement afin de développer l'offre et l'accès à des logements sociaux et abordables à Verdun.

## LES CARACTÉRISTIQUES DU CADRE BÂTI VERDUNOIS

Aujourd'hui, à l'exception de quelques terrains municipaux, dont les plus vastes sont ceux situés le long du boulevard Gaétan-Laberge, la portion du territoire de l'arrondissement située sur l'île de Montréal est essentiellement déjà construite. Les opportunités de développement résidentiel y sont donc relativement limitées. Le potentiel de construction résidentielle réside plutôt dans le redéveloppement de sites (démolition–reconstruction et transformation) et les insertions de bâtiments, de petit ou moyen gabarit, dans le cadre bâti existant. Sur L'Île-des-Sœurs, les espaces propres à accueillir de nouveaux développements sont plus nombreux, offrant ainsi des opportunités futures pour soutenir et financer la construction de nouveaux logements abordables. La valeur élevée des terrains et la distance des services de proximité, essentielles à une population à plus faible revenu, devront toutefois être prises en compte si la construction de logements sociaux est envisagée dans ce quartier. C'est donc en tenant compte du cadre densément bâti et des nombreuses constructions unifamiliales sur l'ensemble du territoire verdunois, que le conseil d'arrondissement a décidé d'étendre sa *Politique* à toutes les nouvelles constructions résidentielles.

Le parc immobilier de Verdun compte un total de 32 645 logements occupés, dont 20 765 sont des logements de type locatif. Il s'agit donc d'une proportion de 63,6 %, comparable à celle de la Ville de Montréal qui se situe à 64,2 %. La proportion de locataires est plus élevée dans Verdun-Centre et dans Desmarchais-Crawford (respectivement 74,7 % et 67,3 % de ménages locataires).

**TABLEAU 3 :**

**Logements selon le type de bâtiment, 2011**

Type de bâtiment	Nombre	%
Unifamiliaux	2 856	8,0 %
Plex (2 à 5 logements)	12 305	34,5 %
Immeubles à logements de 3 étages et moins	10 449	29,3 %
Immeubles à logements de 4 étages et plus	5 449	15,3 %
Autres	4 583	12,9 %
<b>Total</b>	<b>35 642</b>	<b>100 %</b>



# LE CONTEXTE D'INTERVENTION

D'autre part, de 2004 à 2015, 3 340 unités de copropriétés divisées ont été construites sur le territoire de l'arrondissement, témoignant de la vitalité du marché immobilier à Verdun. En plus de ces nouvelles constructions, 353 unités de logements locatifs ont été converties en copropriétés divisées. Toutefois, il est important de noter que l'arrondissement a resserré ses critères d'autorisation de conversion en mai 2011. Depuis, les demandes de dérogation visant la transformation directe de « plex » en copropriété divisée sont en régression constante. En 2010, l'arrondissement a autorisé la conversion en condominiums de 85 logements, alors que seulement 12 logements ont reçu cette autorisation en 2013, 6 en 2014 et 2 en 2015.

**TABLEAU 4 :**  
**Permis de construction de copropriétés divisées**

Année	IDS	«Terre ferme»	Total
2004	246	168	414
2005	243	78	321
2006	271	103	374
2007	318	44	362
2008	109	98	207
2009	0	56	56
2010	176	124	300
2011	260	72	332
2012	36	167	203
2013	424	8	432
2014	0	73	73
2015	194	72	266
<b>Total</b>	<b>2 277</b>	<b>1 063</b>	<b>3 340</b>

# LE CONTEXTE D'INTERVENTION

Finalement, le parc résidentiel actuel, bien qu'il soit dans un bon état général, présente des besoins en rénovation. À cet égard, l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de Statistique Canada menée en 2011, signale qu'environ un logement locatif sur dix devrait requérir des travaux d'entretien et de rénovation importants à Verdun.

Outre les travaux d'entretien et de rénovation qui sont requis, les problématiques d'insalubrité et de punaises de lit demandent une attention et une vigilance constantes. Certains indices témoignent de la présence d'enjeux de salubrité dans certains segments du parc de logements locatifs de Verdun. À la suite de signalements, des interventions d'inspection ont été menées par l'arrondissement sur 34 bâtiments (481 logements) en 2014. De plus, deux bâtiments, comptant en tout 15 logements, ont fait l'objet d'interventions concertées avec la Ville visant à enrayer des problèmes de moisissures. L'arrondissement demeure vigilant.

Fort de ces constats, l'administration verdunoise prend acte des défis et des enjeux associés à la question de l'habitation dans son contexte local et, en collaboration avec les acteurs du milieu, agit par l'adoption du présent *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables*.



# LE PLAN D'ACTION LOCAL

Ce *Plan* a pour objectif d'améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables sur le territoire de l'arrondissement de Verdun. Son approche globale et innovante élargit le champs 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.

À l'instar de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de Montréal, la notion de logements abordables est utilisée de manière à inclure tant les logements sociaux et communautaires que les logements abordables privés.

La mise en œuvre du *Plan* sera assurée grâce à la mise sur pied d'un Comité de suivi composé d'élus et de partenaires communautaires et institutionnels. Le Comité prodiguera au conseil d'arrondissement ses recommandations sur les axes et les actions du *Plan* ainsi que sur l'utilisation des sommes destinées au logement social et abordable. Un premier bilan suivra deux ans après son adoption.

**Le principal objectif du présent *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables* est d'entamer d'ici 2018 toutes les démarches nécessaires pour la construction de 300 nouveaux logements sur le territoire de l'arrondissement.**

## AXE 1 – STIMULER LA CRÉATION DE LOGEMENTS ABORDABLES

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

Malgré son adoption en 2005, la *Stratégie* n'a encore jamais été appliquée sur le territoire verdunois. L'adoption de la *Politique locale d'inclusion de logements abordables* (la « *Politique* ») vise non seulement à affirmer la volonté de l'administration d'appliquer désormais la *Stratégie*, mais également d'aller plus loin en développant des modalités d'inclusion des logements sociaux et communautaires qui s'appliquent à l'ensemble des projets dérogatoires du territoire verdunois, et ce, dans un esprit d'équité.

La nouvelle *Politique* invite ainsi tous les promoteurs et propriétaires qui initient des projets résidentiels dérogatoires à un dialogue avec les responsables en arrondissement pour permettre l'inclusion de logements abordables à même leurs projets. Lorsque cela est impossible ou n'est pas souhaitable, la *Politique* vise le versement d'une contribution compensatoire au *Fonds de contribution à la Stratégie* (le « *Fonds* »). L'adoption de la présente *Politique* fera en sorte que les différents promoteurs du milieu connaîtront ses modalités d'application en amont et pourront ainsi élaborer leurs projets en conséquence.

En résumé, les principales modalités de la *Politique* applicable aux projets résidentiels nécessitant une dérogation à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Verdun sont les suivantes :

- Des objectifs d'inclusion de logements abordables élargis à tous les projets résidentiels dérogatoires sur le territoire de l'arrondissement ainsi qu'à la conversion de logement en copropriété divise;
- La priorité accordée à l'inclusion sur site de logements sociaux et communautaires;
- L'usage d'une compensation financière lorsque l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur le site même du projet résidentiel est difficile ou n'est pas souhaitable;
- La sensibilisation de tous les promoteurs et propriétaires à l'importance des logements sociaux et communautaires et des logements abordables et à l'existence de la *Politique*, incluant les promoteurs de projets de plein droit.

**TABLEAU 1 :**  
**Résumé des cibles d'inclusion de la nouvelle Politique**

Verdun	Logements sociaux et communautaires	Logements abordables sur site
1 à 99 unités et conversion de logements en copropriétés divisées	Contribution financière équivalente à 20 %	Aucun
100 unités et plus	20 % de logements sociaux sur site ou 22,5% hors site ou contribution financière équivalente à 25%	20 % de logements abordables privés

La version intégrale de la nouvelle *Politique* se trouve en annexe du présent *Plan*.

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

La création de logements abordables n'est possible qu'avec le soutien et la collaboration des organismes du milieu communautaire et institutionnel (groupe de ressources techniques, OMHM, OBNL et coopératives). L'arrondissement entend donc travailler en étroite collaboration avec les acteurs du milieu, en priorité à travers la *Table sur le logement social de Verdun* (la « *Table* »), afin d'en accélérer le développement.

Dans le cadre de cette collaboration avec les forces vives du milieu, l'arrondissement prévoit continuer de fournir des locaux à la *Table* pour tenir ses réunions et inviter un représentant de la *Table* à siéger sur le comité de suivi du *Plan*.

De plus, l'arrondissement informera la *Table* des terrains et bâtiments présentant un potentiel pour accueillir de nouveaux logements abordables. Pour ce faire, l'arrondissement compte effectuer la recension :

- des terrains vacants privés et municipaux qui pourraient accueillir de nouveaux logements sociaux;
- des bâtiments vacants pouvant faire l'objet de projets d'achat-rénovation;
- 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**

Une large portion du territoire de l'arrondissement de Verdun est un secteur désigné retenu par la Ville de Montréal aux fins de l'application des programmes d'aide à la rénovation. Les propriétaires de bâtiments résidentiels de 1, 2 ou 3 logements hors-sol, situés dans ce secteur, peuvent obtenir des subventions pour rénover leurs propriétés. Les OBNL, coopératives d'habitation et les maisons de chambres sont également admissibles à ces programmes, sauf si le bâtiment à rénover fait l'objet d'une aide financière continue en vertu d'un programme gouvernemental d'habitation sociale. À l'échéance de leur convention avec la SCHL, les coopératives et l'OBNL dont les bâtiments nécessitent des travaux pourront déposer des demandes de subvention dans le cadre de ces programmes.

Afin de maintenir un cadre bâti de qualité, l'arrondissement de Verdun s'engage à promouvoir les programmes de subvention à la rénovation des bâtiments résidentiels sur son territoire. Cet engagement se traduira par une meilleure visibilité de l'information disponible sur les programmes existants, tant au bureau d'arrondissement que sur le site Web de l'arrondissement. Les employés de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de l'arrondissement seront en mesure d'orienter les requérants vers les services pertinents de la Ville de Montréal.

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

Un tiers du parc locatif verdunois a été construit avant 1946 et plus du tiers des logements nécessitent, selon leurs occupants, des réparations majeures (11,4 % des logements locatifs) ou mineures (27,3 %). Il y a donc lieu d'intervenir en amont des problèmes de salubrité et d'entretien. À cet effet, l'équipe d'inspecteurs de la DAUSE agira de manière diligente en misant sur des interventions ciblées auprès des propriétaires d'immeubles à risque. L'arrondissement travaillera de concert avec les acteurs communautaires concernés, le cas échéant, et assurera un suivi périodique auprès d'eux.

Le nouveau Plan de lutte montréalais à l'insalubrité des logements 2014-2017 vise à améliorer les conditions de vie des locataires et la qualité des logements par la prise en charge des problèmes par les propriétaires et, au besoin, l'implication des locataires. L'arrondissement s'engage à appliquer ce Plan de lutte, lequel reconnaît l'importance d'une collaboration étroite entre la Ville de Montréal et ses arrondissements et repose donc sur le renforcement et la coordination des interventions, le développement d'outils de prévention et l'accompagnement des locataires.

L'arrondissement de Verdun s'engage à poursuivre et à bonifier son travail d'inspection et d'application du *Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096)* et, dans ce cadre, à maintenir la collaboration avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal ainsi qu'avec le Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Centre-sud-de-l'Île-de-Montréal (CIUSSS).

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

Depuis quelques années, des infestations de punaises de lit sont recensées dans plusieurs arrondissements de Montréal. Dans une volonté de contrer efficacement le phénomène, l'arrondissement de Verdun accordera une attention particulière à cette problématique en avisant formellement les propriétaires et exterminateurs de leur obligation de déclarer la présence de punaises de lit auprès de la Ville de Montréal et en assurant un suivi diligent du traitement de ces dossiers, ce en lien avec les actions prévues dans le Plan de lutte montréalais à l'insalubrité des logements 2014-2017.

Pour réduire les risques de propagation, l'arrondissement procédera rapidement à la collecte sur rue du mobilier infesté. De plus, en cas d'infestation de punaises de lit, l'arrondissement s'assurera que les propriétaires effectueront les exterminations de manière à éliminer toute présence de l'insecte dans les appartements adjacents aux logements touchés.

Finalement, des prospectus informatifs ainsi que des sacs pour les matelas seront mis à la disposition des citoyens au bureau Accès Montréal de Verdun et l'arrondissement rendra accessible aux citoyens la liste des exterminateurs reconnus par la Direction de l'habitation de Montréal.

## 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**

De la désinstitutionnalisation en santé mentale aux problèmes de dépendances, une multitude d'enjeux personnels ouvrent la voie aux difficultés à se loger, voire à l'itinérance. La lutte à l'itinérance et la recherche de moyens pour aider les citoyens vulnérables à sortir de la rue font partie des responsabilités de la Ville de Montréal, mais aussi des arrondissements.

Afin de contribuer à la réalisation du nouveau Plan d'action montréalais en itinérance 2014-2017, lequel priorise entre autres l'aide au développement de logements sociaux et abordables pour les personnes vulnérables, l'arrondissement entend accorder une attention particulière aux projets qui intègrent un volet pour les clientèles à besoins particuliers. Dans cette optique, l'arrondissement a l'intention de soutenir (de manière non exclusive) les projets d'achat et de rénovation de maisons de chambres, qui visent particulièrement les personnes itinérantes ou à risque d'itinérance, ainsi que celles vivant des problèmes de santé mentale.

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

L'arrondissement est conscient du processus d'embourgeoisement en cours sur son territoire et de l'impact de ce phénomène sur les loyers. La rénovation d'immeubles à logements locatifs peut également avoir un impact sur les locataires, en particulier ceux qui se trouvent dans une situation de vulnérabilité.

Afin de soutenir ces populations, l'arrondissement entend collaborer avec les organismes du milieu pour les informer et de garantir le respect de leurs droits. Concrètement, à sa demande, la DAUSE pourra remettre la liste mensuelle des permis de rénovation à la Table sur le logement social de Verdun, afin de mieux informer les locataires des travaux en cours dans leurs immeubles et leur permettre d'effectuer les vérifications et suivis nécessaires lors d'avis d'augmentation des loyers transmis par les propriétaires. L'arrondissement collaborera également avec les citoyens ayant des recours devant la Régie du logement en traitant le plus rapidement possible toute demande d'accès à l'information déposée dans ces situations. Finalement, l'arrondissement poursuivra sa collaboration avec la Table et sera à l'écoute de ses recommandations dans ce dossier.

## POLITIQUE LOCALE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DE VERDUN

La présente *Politique* comprend des objectifs pour le logement social et communautaire et pour le logement abordable privé. La *Politique* constitue un des moyens de mise en œuvre du *Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables dans Verdun*.

### Objectifs

Les objectifs de l'arrondissement de Verdun s'inscrivent en continuité avec ceux de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* de Montréal (la « *Stratégie* »). L'arrondissement souhaite cependant ajouter une cible pour les projets résidentiels de plus petite taille afin de faciliter la réalisation de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires et de logements abordables sur le territoire et édicter des cibles plus exigeantes pour les projets de plus de 100 logements. L'expérience d'autres arrondissements ayant adopté des cibles similaires et les particularités de l'arrondissement de Verdun ont été prises en compte et ont orienté les cibles de la présente *Politique*.

Cette dernière permet notamment d'énoncer clairement à l'ensemble de la collectivité verdunoise les attentes de l'arrondissement quant à l'inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés lors de la réalisation de nouveaux projets résidentiels sur son territoire.

### Projets assujettis

Afin de favoriser le développement de nouvelles unités de logements sociaux et communautaires et de logements abordables, soit par la construction ou par la transformation d'immeubles existants, les projets résidentiels suivants sont visés par la présente *Politique* :

- La construction ou l'ajout d'un logement ou plus;
- L'ajout d'une superficie de plancher brute à des fins résidentielles, portant celle-ci à 90 m<sup>2</sup> ou plus.

La *Politique* s'applique aux projets résidentiels nécessitant une dérogation ou une modification réglementaire, relativement à l'usage, la hauteur ou au coefficient d'occupation du sol et ayant pour effet de permettre l'augmentation du nombre de logements ou de la superficie résidentielle, dans le cas des demandes suivantes :

- L'adoption d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- L'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal;
- La modification au plan d'urbanisme;
- La modification au règlement de zonage.

La *Politique* s'applique aussi aux projets comportant une mixité d'usages et répondant aux conditions énumérées précédemment. Seule la superficie de plancher occupée ou projetée à des fins résidentielles est alors considérée dans le calcul du nombre de logements sociaux et communautaires à inclure.

La *Politique* s'applique également aux demandes de dérogation à l'interdiction de convertir un immeuble en copropriété divisée.

Même si les projets dits de plein droit, c'est-à-dire ceux conformes à la réglementation applicable, ne sont pas visés par la présente *Politique*, les promoteurs et les propriétaires sont invités à contribuer à l'atteinte des objectifs de l'arrondissement en matière de construction de logements abordables.

Le choix des seuils minimaux exprimés précédemment s'appuie sur les considérations suivantes :

- Caractéristiques du bâti verdunois, lequel inclut un vaste territoire qui accueille une part significative de maisons unifamiliales;
- Volonté d'adopter une approche fondée sur l'équité où tous les projets qui bénéficient d'une dérogation contribuent en retour au *Fonds*;
- Faible potentiel de construction résidentielle sur le territoire de Verdun de sorte que le seuil de 100 unités de logement dans la *Stratégie* est difficilement applicable;
- La superficie de plancher choisie est une moyenne brute par unité équivalente à un logement social comprenant deux chambres à coucher;
- L'alternative à l'inclusion sur site ou hors site que constitue, en derniers recours, le *Fonds*.

## Les modalités de fonctionnement de la *Politique*

Pour tout projet assujéti à la présente *Politique*, dès le dépôt d'une demande, le requérant est informé des objectifs d'inclusion de logements abordables.

L'analyse de la demande est effectuée conjointement par la Direction de l'aménagement urbain et du service aux entreprises (DAUSE) de l'arrondissement et la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal. Lorsque le projet prévoit la réalisation de logements sociaux et communautaires sur site ou hors-site, la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal prend en charge cette analyse afin que le projet social ou communautaire puisse se réaliser dans les paramètres du programme AccèsLogis et selon la programmation de la Direction de l'habitation, en fonction des priorités de l'arrondissement et de la Ville.

Avant l'approbation finale du projet assujéti à la présente *Politique* par le conseil d'arrondissement, le promoteur signe un document contractuel qui prend généralement la forme d'une lettre d'engagement. Ce document stipule les engagements du promoteur afin que son projet atteigne les cibles de l'arrondissement en matière d'inclusion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables privés, en plus d'intégrer toute autre exigence qui doit y être incluse, y compris le dépôt de garanties financières par le promoteur.

Lorsque le promoteur remplit les engagements prévus à la lettre d'engagement, les garanties financières qui y sont afférentes lui sont remises intégralement. Dans le cas où le promoteur ne respecte pas les engagements prévus, l'arrondissement pourra encaisser lesdites garanties et les déposer dans le *Fonds*.

## Les moyens d'inclusion

L'arrondissement de Verdun privilégie l'inclusion de logements sociaux et communautaires sur le site même du projet. Cette orientation est en accord avec les énoncés de la *Stratégie*.

Dans le contexte particulier des projets où le promoteur, la Ville et l'arrondissement conviennent qu'il n'est ni souhaitable, ni pertinent d'inclure sur site des composantes de logements sociaux et communautaires, l'inclusion est alors réalisée hors site, à proximité du projet.



Afin de satisfaire aux engagements relatifs à l'inclusion de logements sociaux et communautaires, le promoteur doit vendre à la Ville ou à un organisme d'habitation sans but lucratif identifié par la Direction de l'habitation un terrain prêt à construire, décontaminé et desservi en infrastructures, à un prix équivalent à 12 000 \$ par logement, soit la capacité de payer des organismes en vertu du programme gouvernemental AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec. Le terrain vendu doit permettre la construction d'un nombre de logements sociaux et communautaires déterminé.

Lorsque l'identification de terrains hors site s'avère difficile voire impossible, le recours à une contribution financière versée par le promoteur dans le *Fonds* constitue alors le moyen d'atteindre les objectifs de la *Politique*. La contribution financière demandée est plus exigeante que les deux autres formules de contribution et ceci afin d'inciter les promoteurs immobiliers à la production réelle de logements sociaux et communautaires.

D'autre part, pour tout projet de 99 logements et moins, la présente *Politique* prévoit que l'effort de réalisation de logements sociaux et communautaires devra se faire à l'aide d'une contribution financière. Ce type de contribution a pour avantage de permettre la réalisation de projets dont la taille et la localisation entraîneront une viabilité à long terme.

## La méthode de calcul

L'arrondissement considérera la superficie brute d'un projet qui est consacrée à la fonction résidentielle. Pour ce faire, l'arrondissement considère comme facteur d'équivalence qu'une unité de logement couvre une superficie brute de 90 mètres carrés, ou 975 pieds carrés, soit l'équivalent d'un logement social de deux chambres à coucher.

Afin de déterminer le nombre d'unités du projet qui sont soumises aux cibles d'inclusion, la superficie brute du projet ciblé est divisée par l'étalon de 90 m<sup>2</sup>, ce qui permet de définir un nombre de logements normalisé. Ce nombre d'unités est arrondi au nombre supérieur si la décimale est équivalente à 0,5 ou plus.

Le nombre de logements utilisé pour les fins de calcul de la contribution est le nombre le plus élevé entre le nombre de logements à construire et le nombre de logements normalisé.

## Les cibles d'inclusion

Les cibles d'inclusion de logements sociaux et communautaires et abordables de l'arrondissement Verdun sont les suivantes :

Verdun	Logements sociaux et communautaires	Logements abordables sur site
1 à 99 unités et conversion de logements en copropriétés divisées	Contribution financière équivalente à 20 %	Aucun
100 unités et plus	20 % de logements sociaux sur site ou 22,5 % hors site ou contribution financière équivalente à 25 %	20 % de logements abordables privés

La superficie de plancher totale d'une unité de logement social ou communautaire doit correspondre minimalement à une moyenne de 90 m<sup>2</sup> par unité. Ainsi, le requérant et l'arrondissement peuvent convenir de l'inclusion d'un nombre de logements moindre, à la condition que le minimum de 20 % en superficie soit atteint, afin d'encourager la construction de plus grands logements répondant aux besoins des familles.

## Le Fonds de contribution à la Stratégie montréalaise

### L'établissement de la valeur de la contribution financière

Selon la taille du projet, l'arrondissement appliquera les modalités suivantes aux fins du calcul de la contribution financière. Dès les premiers échanges entamés avec un promoteur qui désire déposer un projet assujéti à la présente *Politique*, le montant de la contribution financière sera calculé et établi en fonction de la taille du projet.

Le calcul est le produit des variables suivantes :

- **TE** : taux d'effort
- **VR** : valeur de référence : écart entre la valeur marchande foncière et la contribution des programmes de subvention en habitation pour l'acquisition des terrains
- **NU** : nombre d'unités de logements privés construits

$$\text{Contribution financière} = \text{TE} \times \text{VR} \times \text{NU}$$

#### TE – Taux d'effort

Le taux d'effort que l'arrondissement a établi est fonction du nombre d'unités de logement dans le projet résidentiel. Pour un projet 1 à 99 unités de logement, le TE est établi à 20 %, tandis qu'il est de 25 % pour un projet de 100 unités de logement et plus.

#### VR – Valeur de référence

La valeur de la contribution financière au *Fonds* est établie en calculant l'écart entre la valeur marchande moyenne d'un terrain par logement et l'équivalent de la subvention du programme AccèsLogis qui soutient la production de logements sociaux et communautaires. Cette subvention est de 12 000 \$ par logement, dédiée à l'achat d'un terrain pour la production de logements sociaux et communautaires. Dans le présent contexte de la *Stratégie*, la valeur marchande des terrains résidentiels est établie en collaboration avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal sur la base de diverses données (études de marché, options d'achat, etc.).

La valeur moyenne foncière prédéterminée du terrain par logement est indiquée dans le tableau suivant, selon le secteur. Elle a été définie pour chacun des quartiers de l'arrondissement afin de voir à ce qu'elle reflète bien la réalité foncière locale de ces quartiers.

Valeur de référence *	
Quartiers de Desmarchais-Crawford et de Wellington-de-L'Église	23 500 \$ - 12 000 \$ = 11 500 \$
Quartier de L'Île-des-Sœurs	32 500 \$ - 12 000 \$ = 20 500 \$

\* La valeur marchande des terrains est un élément défini par la Direction de l'habitation de la Ville et elle sera révisée après chaque dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation.

En définitive, la contribution financière vise à combler cette différence entre ce que les subventions des programmes d'habitation offrent et les valeurs immobilières qui croissent sans cesse dans l'arrondissement.

## NU – Nombre d’unités de logement

La taille du projet sera déterminée soit par le nombre d’unités proposées dans le projet, soit par sa superficie brute dédiée à l’usage d’habitation, divisée par 90 m<sup>2</sup>, une superficie qui correspond généralement à un logement social pouvant accueillir deux chambres à coucher. Le plus grand des deux résultats est retenu comme nombre d’unités de logement (NU). Ainsi, un projet résidentiel prévoyant de plus grands appartements pourrait plutôt voir sa superficie brute résidentielle retenue afin de déterminer le nombre d’unités.

### Exemple d’un calcul de la contribution financière au Fonds

Projet résidentiel de 58 logements (5400 m<sup>2</sup>) en procédure de dérogation réglementaire dans le quartier de Wellington-de-L’Église :

- Superficie totale de plancher du projet : 5400 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements privés du projet : 58
- Superficie moyenne d’un logement social de 2 chambres à coucher : 90 m<sup>2</sup>
- Nombre de logements privés selon la superficie moyenne des logements de 2 chambres :  $5400 \text{ m}^2 \div 90 \text{ m}^2 = 60$  logements
- Nombre de logements retenu pour le calcul : 60
- Taux d’effort (projets entre 1 et 99 unités) :  $\times 20\% = 12$
- Écart entre la valeur marchande et la capacité de payer :  $\times 11\,500 \$$

Montant de la contribution : 138 000 \$ (soit 2380 \$ par logement)

## La gestion et l’utilisation du Fonds de contribution

Les contributions versées dans le *Fonds* sont gérées par la Direction de l’habitation de la Ville de Montréal et identifiées au nom de l’arrondissement de Verdun dans une comptabilité distincte, conformément aux règles de la *Stratégie* à cet effet.

Chaque affectation de sommes 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 les sommes sont destinées et l’arrondissement Verdun sera invité à intervenir dans le dossier. L’arrondissement consultera à ce moment les principaux acteurs locaux du milieu en matière d’habitation et de développement social et communautaire, regroupés au sein du Comité de suivi du *Plan*.

## DÉFINITIONS

### Habitation à loyer modique (HLM)

Les habitations à loyer modique (HLM) sont des logements publics gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) dont le loyer est fixé à 25 % des revenus du ménage.

### Fonds de contribution

En mars 2012, le comité exécutif a approuvé la création du Fonds de contribution. Celui-ci permet la gestion des contributions financières reçues des promoteurs afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires ainsi que de logements abordables privés.

### Inclusion hors site

Dans l'inclusion hors site, les logements ne sont pas réalisés directement sur la propriété qui fait l'objet de la demande d'approbation d'un projet dérogatoire, mais plutôt sur un autre site situé dans le secteur immédiat. Ce site alternatif doit cependant avoir des capacités de développement comparables, être sous contrôle du promoteur, comme propriétaire ou détenant une offre d'achat acceptée, et satisfaire aux exigences de l'arrondissement et de la Direction de l'habitation.

### Inclusion sur site

Dans l'inclusion sur site, les logements sociaux et communautaires sont réalisés directement sur la propriété qui fait l'objet de la demande d'approbation d'un projet dérogatoire.

### Logement abordable

Expression générique qui englobe à la fois le logement social et communautaire et le logement abordable privé.

### Logement abordable privé

Un logement est jugé abordable si son prix n'excède pas les prix plafonds du programme d'acquisition de la Ville. Ces prix plafonds sont prévus au Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété. Lorsque le logement abordable privé est un logement locatif, des loyers maximums par typologie ont été établis pour la première année par la Direction de l'habitation. Cette dernière a également prévue une méthode pour leur mise à jour annuelle.

### Logements sociaux et communautaires

Les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec.

## Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels

### Stratégie 2005-2015 – approche incitative

Projets > 200 unités : 15 % logements sociaux et communautaires  
15 % logements abordables

### Fonds de contribution à l'inclusion de logements abordables – depuis 2012

Arrondissements y ayant contribué :

- Ahuntsic–Cartierville
- CDN–NDG
- Sud-Ouest
- Rosemont–La-Petite-Patrie
- Ville-Marie
- Villieray–Saint-Michel–Parc-Extension

	Stratégie d'inclusion de Montréal (révisée le 9 décembre 2015)	MHM Août 2012	Sud-Ouest Juin 2012	Plateau Juin 2015 Construction, agrandissement, ou transformation	Rosemont Petite-Patrie	Verdun (Adoptée en février 2016)
Moins de 100 unités Modification réglementaire à l'usage, la densité ou la hauteur	Non applicable	48-100 logements Tenue de registre	Tout projet Tenue de registre	5 logements et plus 20 % sur site (logement social et communautaire) ou 25 % hors site Contribution \$ : 25 %	5 logements et plus 20 % sur site (logement social et communautaire) Contribution \$ : 20 %	Contribution \$ : 20 %
100 à 199 unités Modification réglementaire à l'usage, la densité ou la hauteur	15 % (logement social et communautaire) 15 % (logement abordable privé) Contribution \$ : 20 %	15 % sur site ou 17,6 % hors site Contribution \$ : 17,6 %	10 % sur site ou 12,5 % hors site Contribution \$ : 15 % (10 % conforme)	20 % sur site (logement social et communautaire) ou 25 % hors site Contribution \$ : 25 %	150 à 200 logements 20% (logement social et communautaire) 20% (logement abordable privé) Contribution \$ : 20 %	20 % sur site (logement social et communautaire) ou 22,5 % hors site 20 % (logement abordable privé)  Contribution \$ : 25 %
200 unités et plus Modification réglementaire à l'usage, la densité ou la hauteur	15 % (logement social et communautaire) 15 % (logement abordable privé) Contribution \$ : 20 %	15 % sur site ou 17,6 % hors site 15 % (logement abordable privé) Contribution \$ : 17,6 %	15 % sur site ou 17,6 % hors site Contribution \$ : 20 % (15 % conforme)	15 % (logement social et communautaire) 15 % (logement abordable privé) Contribution \$ : 25 %	150 à 200 logements 20% (logement social et communautaire) 20% (logement abordable privé) Contribution \$ : 20 %	20 % sur site (logement social et communautaire) ou 22,5 % hors site 20 % (logement abordable privé) Contribution \$ : 25 %

## PRINCIPAUX OUTILS EN MATIÈRE D'HABITATION

### Les programmes gérés par la Ville de Montréal à titre de ville mandataire de la Société d'habitation du Québec

#### AccèsLogis Québec

- Il permet de financer le développement de logements sociaux et communautaires par la construction, l'achat-rénovation ou encore le recyclage de bâtiments non résidentiels;
- Il s'adresse aux OBNL, aux coopératives d'habitation et aux offices municipaux d'habitation;
- Il vise les ménages à revenus faibles ou modestes et des personnes ayant des besoins particuliers (maximum de 50 % d'unités subventionnées par le Programme de supplément au loyer);
- La Direction de l'habitation évalue l'admissibilité et la viabilité des projets de logements sociaux et communautaires et accompagne les groupes de ressources techniques dans le développement de leurs projets.

#### Programme d'adaptation de domicile

- Il offre une aide financière aux personnes qui sont limitées dans leurs tâches quotidiennes afin de payer les travaux nécessaires à l'adaptation de leur logement;
- Les travaux visent l'accès au bâtiment, au logement, aux pièces et aux commodités essentielles.

### Les programmes municipaux

#### Rénovation à la carte et Rénovation résidentielle majeure

- Ils s'adressent aux propriétaires de bâtiments situés dans un secteur désigné et ne dépassant pas une certaine valeur foncière;
- Ils permettent de rénover en tout ou en partie des maisons unifamiliales, des duplex ou des triplex ainsi que des bâtiments de type conciergerie;
- La Direction de l'habitation reçoit et traite les demandes des propriétaires, fait le lien avec les arrondissements pour l'émission des permis requis et accompagne les propriétaires dans l'élaboration du programme de travail.

#### Acquisition d'une propriété

- Le Programme d'aide à l'acquisition d'une propriété offre aux acheteurs un montant forfaitaire et un remboursement des droits de mutation sous certaines conditions (prix maximum admissible, type de logement, type de ménages).

#### Habitations urbaines pour familles

- Le Programme Habitations urbaines pour familles vise à agir sur l'offre de logements familiaux en accordant une subvention aux promoteurs qui développent des logements de trois (3) chambres à coucher à prix abordable.