



# nos voix pour des toits

## Le rôle des municipalités dans le développement social et communautaire

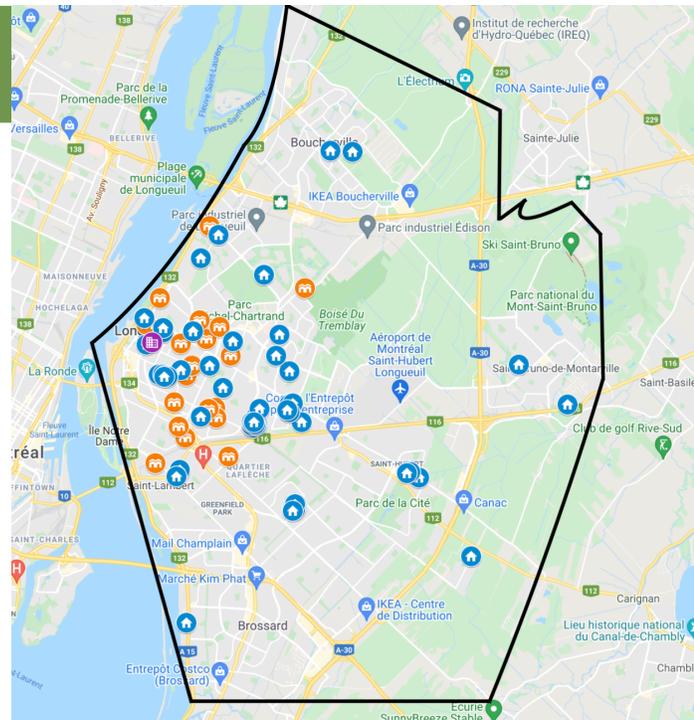
### ÉPISODE 3

Voici votre résumé de notre baladodiffusion.

Un épisode enregistré en majorité à proximité de l'Assemblée nationale, à Québec !

### Carte de l'Agglomération de Longueuil

-  21 OSBL
-  62 COOPS D'HABITATION
-  1 OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION



### En statistiques

En 2018-2019, la Coalition de l'Agglomération de Longueuil pour le logement a mené une étude-action sur les conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires.

Parmi les répondant.e.s :

- 71 % ont mentionné avoir au minimum une nuisance ou une problématique liée à l'insalubrité dans leur logement au cours des 12 derniers mois.
- 58 % ont indiqué avoir au moins une problématique liée à la sécurité dans leur logement ou leur immeuble.
- En 2016, 33,4 % des ménages locataires de l'Agglomération de Longueuil consacraient plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement.



## Idées des partis d'oppositions

Tous les partis ont été invité à se prononcer sur les outils que les municipalités devraient développer, avec leur collaboration ou de manière autonome, pour favoriser le développement social et le logement. Les partis d'opposition nous ont rencontré.



*Andrés Fontecilla  
Québec Solidaire*

Il faut un grand chantier de construction de logements sociaux; on vise 50 000 logements à long terme. Pour atténuer la crise, il faut contrôler les hausses, par un registre des loyers, certes, mais peut-être aussi par un indice d'augmentation de loyer. Ce serait au propriétaire de contester cet indice s'il veut augmenter son loyer davantage, et non pas au locataire d'aller au tribunal administratif du logement.



*Véronique Hivon  
Parti Québécois*

Les municipalités jouent un rôle de leader en termes de mixité sociale. Accès-Logis devrait être plus ambitieux pour que les unités soit en nombre suffisant - au moins 5 000 unités par année - et on devrait avoir un registre public des baux, de même que les acheteurs étrangers devraient être taxés. En outre, les grands promoteurs devraient inclure des logements sociaux, communautaires et familiaux dans leurs projets privés, et à l'image de Montréal, les villes d'un certain nombre d'habitants devraient être encouragées par Québec à produire de tels règlements.



*Marie-Claude Nichols  
Parti libéral du Québec*

Les municipalités n'ont pas beaucoup d'outils pour favoriser le logement social. La stratégie en habitation que nous avons élaborée vise à intervenir pour éviter la surenchère, les « flips » immobiliers, réviser les paramètres d'Accès-Logis pour les rendre plus souples, développer des ententes intermunicipales et obliger les promoteurs à faire des logements sociaux, à proximité des TOD ou des transports en commun en particulier.

## Les rôles des municipalités

Les municipalités ont bien des rôles : gestion des déchets, protection de l'environnement, sécurité des personnes et des biens, loisirs, etc. Nous nous concentrons sur les rôles qui démontrent leurs actions en lien avec le droit de se loger et l'importance qu'elles agissent.



Stéphane Moreau  
Comité logement Rive-Sud

### Le règlement sur la salubrité

Les municipalités peuvent décider d'imposer un règlement sur la salubrité, mais ce n'est pas un devoir. Des parcs locatifs peuvent donc se détériorer au fil des ans puisque certains bénéficient d'une protection, d'autres pas. Un règlement qui exige que le bâtiment soit étanche règle 90 % des problèmes de salubrité, puisque la majorité de ceux-ci viennent d'un excès d'humidité. Toutefois, il ne faut pas que les municipalités instaurent des règles conditionnelles aux inspections, une fois les règlements entérinés ! Il est faux de croire que ces règlements exigent des municipalités davantage d'inspecteurs. La santé publique et les organismes sur le terrain peuvent aider, mais le respect des règlements ne demande pas plus de travail.

## La planification de l'aménagement du territoire

Les conseils municipaux ou les MRC adoptent des plans d'occupation du sol et des règlements municipaux de zonage pour réglementer la planification et l'aménagement du territoire de leur municipalité, par exemple :

- des règlements de zonage afin de restreindre et de contrôler les utilisations possibles des terrains et des édifices ;
- des plans de lotissement et de morcellements de terres ;
- des permis de construire et de démolir.



## Le règlement d'inclusion et de mixité sociale

Le Règlement 20-20-20 de la ville de Montréal vise à préserver la mixité des quartiers et à favoriser l'accès à un logement. Toute personne qui réalise un projet résidentiel de plus de 450 m<sup>2</sup> (équivalent à environ 5 logements) doit conclure une entente avec la Ville afin d'inclure dans son projet 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux de trois chambres et plus.

Afin d'encourager les municipalités du Grand Montréal à se doter d'un règlement similaire et de les accompagner dans leurs démarches, la Communauté Métropolitaine de Montréal a produit deux outils à leur intention, un guide d'élaboration et un modèle de règlement.

Le guide d'élaboration : <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf>

Le modèle de règlement : <https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/ModeleReglementMunicipalInclusion.pdf>

## Table ronde

Voici des citations de notre échange avec les organismes communautaires de l'Agglomération de Longueuil sur leur situation en lien avec la pandémie qui s'étire, la politique d'habitation territoriale insatisfaisante et leurs espoirs, quelques jours avant l'arrivée de nouveaux élus municipaux.

« Les personnes handicapées, le confinement, elles connaissent cela ! Elles doivent vivre dans des logements financièrement accessibles qui sont difficilement accessibles physiquement. »

- Le coordonnateur de l'Association d'informations en logements et immeubles adaptés, Bertrand Legault

« Nous sommes devenus des experts à remplir des formulaires. Nous n'avons pas réussi à convaincre qui que ce soit de renégocier son augmentation de loyer, les gens avaient trop peur de perdre leur appartement. »

- La directrice de l'Entraide chez nous, Mary Claire MacLeod

« On est plein à tous les soirs. Le seul filet social, ce sont les groupes communautaires. L'aide des amis et de la famille est disparue. Je ne sais pas si lorsque la pandémie sera estompée, ce tissu social se reformera. »

- Le directeur de la Halte du Coin, Nicholas Gildersleeve

« Les villes doivent se doter d'outils facilitant l'accélération de la construction (règlement de zonage, droit de préemption) et surtout de réserves foncières. Elles doivent nous voir comme des développeurs. »

- La directrice des Habitations Paul-Pratt, Sonia Jurado

« Ça prend une volonté politique concertée qui ne freinent pas le développement immobilier. Les municipalités doivent aller chercher les sommes disponibles et offrir des sommes complémentaires. »

- Le directeur du Groupe de ressources techniques de la Rive-Sud, Élie Gravel

« Il est important que les terrains achetés par des fonds publics soient disponibles pour tout le monde et que le communautaire ne soit pas le seul à prendre des risques. »

- L'agent de développement chez Bâtir son quartier, Charles Guindon

« Les élus doivent faire preuve de courage et lancer des grands chantiers. Ils doivent arrêter de penser que le logement est une marchandise sur laquelle on doit faire du profit. »

- Le directeur général du Comité logement Rive-sud, Marco Monzon

« Il faudrait brasser les programmes pour redonner ces argents-là aux organismes communautaires. Les programmes du Canada peuvent être intéressants, mais ils sont sous-financés. »

- Le député de Longueuil-Saint-Hubert Denis Trudel