



POLITIQUE DE L'HABITATION

AUTEUR

Allan Gaudreault, analyste-conseil

COMITÉ DE PILOTAGE

Martin Murray, maire, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Vincent Fortier, conseiller municipal, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Denis Laplante, directeur de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Denis Marchand, chef de division, Planification et développement, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Sylvain Boily, directeur général, Office municipal d'habitation de Longueuil

Joséphine Brunelli, chef de division, Vie communautaire, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

Nathalie Chicoine, conseillère en recherche – Politiques et interventions de développement, Communauté métropolitaine de Montréal

Steeve Dupuis, directeur général par intérim, Comité Logement Rive-Sud

Linda Duval, organisatrice communautaire Santé publique, Centre intégré de santé et services sociaux de la Montérégie-Est

Jocelyn Fafard, directeur, Direction service aux immeubles et au développement, Office municipal d'habitation de Longueuil

Louise Fleischmann, cofondatrice, Coopérative de Solidarité en habitation Saint-Bruno-de-Montarville

Serge Gariépy, copropriétaire, Constructions Jasmont

Stéphane Gariépy, copropriétaire, Constructions Jasmont

Élie Gravel, chargé de projets, Comité Logement Rive-Sud

Hélène Guévremont, directrice générale, Centre d'action bénévole Les p'tits bonheurs

Marco Monzon, organisateur communautaire, Comité Logement Rive-Sud

Robert Paré, membre du comité consultatif d'urbanisme

Patrick Piché, membre du comité consultatif sur le milieu de vie

Thérèse Sainte-Marie, chef du service de l'habitation et du développement des collectivités, Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, Ville de Longueuil

Marjolaine Tapin, directrice générale, Comité Logement Rive-Sud

Guylaine Vachon, organisatrice communautaire, Centre intégré de santé et services sociaux de la Montérégie-Est



Produit par
la Direction des communications
et la Direction de l'urbanisme,
de l'environnement
et du développement durable.

Conception graphique : L'infographe
Impression : Deschamps impression

ISBN (imprimé) : 978-2-9817805-0-8 | ISBN (PDF) : 978-2-9817805-1-5
Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2018

Table des matières

1

Introduction 5

2

Fondements de la Politique 7

3

Processus d'élaboration de la Politique de l'habitation 9

Enjeux de la Politique de l'habitation 11

Développer l'offre de logements locatifs pour les personnes âgées 12

Assurer l'abordabilité du logement, notamment pour les jeunes familles 13

Accroître l'offre de logement social et abordable 16

Encourager la diversification de l'offre de logements 17

Planifier un développement résidentiel conforme aux objectifs de mobilité durable 18

Réaliser des projets de développement en tenant compte de l'acceptabilité sociale 20

Assurer la qualité des projets, en particulier l'aménagement des espaces collectifs 21

Assurer la mixité sociale 22

Développer le marché de l'habitation en tenant compte des besoins de la clientèle et de la concurrence des autres municipalités 23

4

Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre de la Politique 25

Orientation 1 : Assurer une offre résidentielle diversifiée répondant aux besoins évolutifs de la population 26

Orientation 2 : Consolider et améliorer la qualité des quartiers existants et de leur parc résidentiel 30

Orientation 3 : Soutenir le développement du parc de logement social et communautaire 36

Orientation 4 : Densifier l'habitat dans les nouveaux développements résidentiels, à proximité des axes et des points d'accès au transport collectif, au centre-ville et dans certains quartiers existants 40

Orientation 5 : Assurer la rétention de la population montarilloise 44

5

Mise en œuvre de la Politique de l'habitation 49

6

Remerciements 51

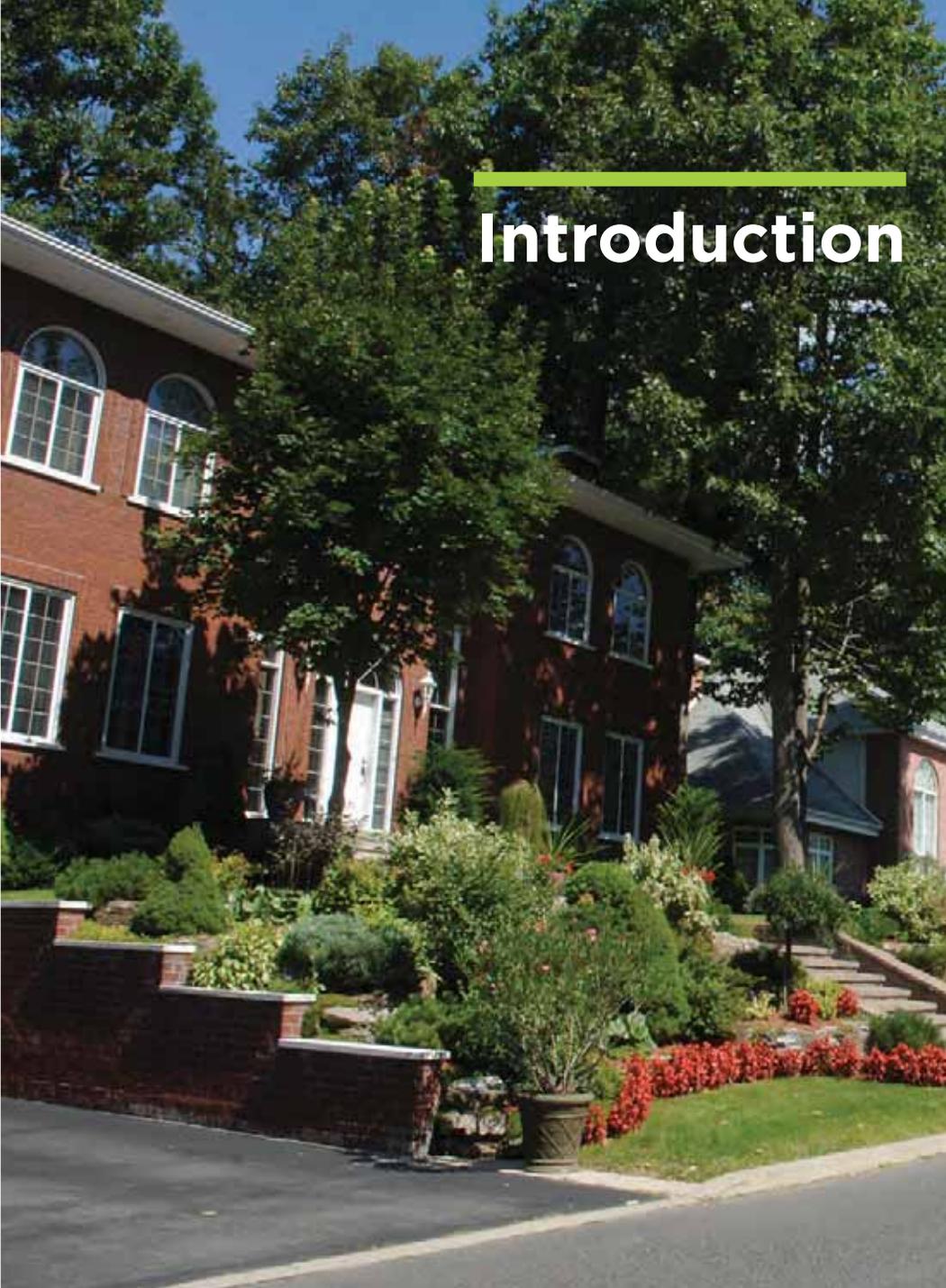
7

Sources et bibliographie 53

Annexe 1 : Extraits de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 57

Annexe 2 : Programmes d'aide à l'habitation 59

Annexe 3 : Lexique des sigles et acronymes 65



Introduction

La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville a soumis à la population une première version de sa nouvelle Politique de l'habitation en mai 2018. Cet exercice a permis de mieux cerner les besoins des résidents actuels et des futurs Montarvillois. La Politique a été bonifiée, puis adoptée par le conseil municipal en octobre 2018. Cette Politique est en phase avec les grandes orientations régionales et locales en matière d'aménagement et de développement durable. Elle se veut l'application concrète de la Vision 2035 pour les questions de logement.

Elle a pour but d'orienter les activités résidentielles sur le territoire de la municipalité vers l'horizon 2035. Sachant que les initiatives des promoteurs en habitation ont un effet à long terme sur la qualité des milieux de vie, la Ville souhaite que les développements résidentiels contribuent à l'amélioration de la qualité de tous les quartiers, particulièrement un centre-ville plus dynamique, où la population se reconnaît.

Les projets mis en œuvre en vertu de la nouvelle Politique seront reconnus pour leur conformité aux valeurs transversales propres à notre vision : la qualité des aménagements et de l'architecture, leur insertion harmonieuse dans la trame urbaine, leur performance environnementale élevée, leur offre diversifiée de logements, leurs aménagements favorables aux modes de transport actif et collectif, leur accessibilité à des commerces et services de proximité, ainsi qu'à des espaces verts et récréatifs de qualité.

Par la mise en œuvre de sa Politique, l'administration et le conseil municipal souhaitent que les citoyens de toutes les générations, de toutes conditions sociales et économiques puissent trouver un logement adéquat, abordable et accessible à Saint-Bruno-de-Montarville.

Le présent document précise d'abord la vision municipale en matière d'habitation ainsi que le processus d'élaboration de la Politique. Il met en lumière les principaux enjeux propres à l'habitation, puis il expose les orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre que la Ville entend déployer.





Fondements de la Politique

La Politique de l'habitation de Saint-Bruno-de-Montarville doit répondre aux besoins de sa population, tel que cette dernière l'a exprimé lors de l'exercice collectif *Imaginons Saint-Bruno-de-Montarville – Vision stratégique 2035*. Elle doit également être complémentaire aux politiques et aux outils de planification en vigueur, incluant particulièrement le nouveau Plan d'urbanisme (PU).

La nature, la famille et l'appartenance au milieu sont les trois valeurs fondamentales exprimant cette vision. Tous les milieux de vie que l'on retrouve au sein de la municipalité doivent alors contribuer à créer une **collectivité viable**. Cette idée maîtresse doit entraîner la création et la consolidation de quartiers complets. De manière particulière, le centre-ville, revitalisé sur les plans économique, culturel et résidentiel, contribue à l'identité collective et au sentiment d'appartenance.

Ces fondements s'exprimeront de manière transversale dans tous les milieux de vie : au sein des nouveaux développements résidentiels, ainsi que dans les quartiers existants. Chacune des orientations adoptées par la Ville dans le cadre de sa Politique de l'habitation en sera imprégnée.

La conformité à ces fondements assurera la réalisation de projets d'habitation qui répondront aux besoins de tous les groupes de la population et qui, à terme, susciteront la fierté des générations futures.

**Les fondements
d'une collectivité
viable**, au sens
de la Politique
de l'habitation,
s'établissent
essentiellement
comme suit :



DENSITÉ

Un habitat plus dense offrant des produits résidentiels diversifiés.



MOBILITÉ

Une organisation spatiale et des aménagements qui favorisent de saines habitudes de vie et qui facilitent les déplacements actifs et par transport collectif, sans égard à la condition physique et sociale des individus.



MIXITÉ

Un milieu de vie multifonctionnel, où les résidents ont facilement accès à des commerces et services de proximité, et inclusif sur les plans social et économique.



PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Des milieux de vie favorisant la préservation des milieux naturels d'intérêt, le verdissement, la foresterie, la réduction des effets d'îlots de chaleur, la perméabilité des sols et l'économie d'énergie.



2

Processus d'élaboration de la Politique de l'habitation

La démarche d'élaboration de la Politique a débuté par la production du document intitulé *État de la situation de l'habitation à Saint-Bruno-de-Montarville*¹, réalisé par l'analyste-conseil Allan Gaudreault. Ce document fait le point sur les principales données socioéconomiques et démographiques ainsi que sur les données relatives aux questions de logement, notamment la composition et l'état du parc résidentiel montarvillois, les tendances du marché, l'activité immobilière et l'abordabilité des logements.

En novembre 2017, le conseil municipal a constitué le comité de pilotage de la Politique de l'habitation, composé de citoyens de la municipalité et de représentants de diverses organisations qui ont accepté d'appuyer la Ville dans ses efforts. Au cours de leurs trois rencontres, les contributions des membres du comité ont permis de bonifier les constats effectués et de clarifier les enjeux en matière d'habitation. Des discussions plus approfondies ont permis de formuler les orientations, les objectifs et les moyens qui seront déployés par la Ville dans le cadre de la nouvelle Politique.

Une première ébauche complète de la Politique de l'habitation a été élaborée et soumise pour discussion au comité de pilotage, en mars 2018.

Le projet de Politique de l'habitation présenté aux citoyens en mai 2018, dans le cadre d'une consultation publique, comprenait les améliorations proposées par le comité.

Ce dernier, de concert avec l'administration, a pris en considération les observations et les propositions d'amélioration issues du processus consultatif, ce qui a permis au conseil municipal de bonifier la version finale de la Politique avant son adoption.

1. ÉTAT DE LA SITUATION

2. ÉLABORATION D'UN PROJET DE POLITIQUE

3. CONSULTATION PUBLIQUE

4. ADOPTION

¹ Gaudreault, Allan (2017), *État de la situation de l'habitation à Saint-Bruno-de-Montarville. Document de consultation pour l'élaboration d'une politique de l'habitation*. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Direction de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable, décembre 2017. Document disponible sur le site Web de la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville : stbruno.ca.

En matière d'adéquation entre la Politique de l'habitation et les besoins de la population, les enjeux présentés dans la prochaine section sont considérés comme prioritaires.





3

Enjeux de la Politique de l'habitation

11

L'État de la situation met en lumière certaines réalités socioéconomiques et démographiques que l'on peut résumer ainsi :

La croissance populationnelle, marquée par la gérontocroissance, est au cœur des enjeux de développement résidentiel. Le cadre de planification régionale et les orientations municipales en matière d'aménagement imposent une densification et *de facto* une diversification de l'offre de logements. Cette vision durable du développement contribue à compléter l'offre actuelle, caractérisée par la prédominance de la maison unifamiliale. Elle procure aussi l'opportunité de faire une place à tous et toutes dans les nouveaux quartiers et au centre-ville, par la mise en œuvre de stratégies intégrées de mixité des fonctions et de mixité architecturale et sociale².

Les discussions entre les membres du comité de pilotage ont permis de bonifier ces constats et de circonscrire les principaux enjeux qui ont été considérés dans l'élaboration de la Politique de l'habitation.

² Gaudreault, Allan (2017), *État de la situation de l'habitation à Saint-Bruno-de-Montarville. Document de consultation pour l'élaboration d'une politique de l'habitation*. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Direction de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable, décembre 2017, p. 46. L'essentiel des données exposées dans la présente section provient de ce document.

Développer l'offre de logements locatifs pour les personnes âgées

Aux fins de la Politique de l'habitation, les personnes âgées sont celles ayant 65 ans ou plus. L'état de situation du logement indique que la population montarilloise poursuit sa croissance (8% depuis 2006) et que cette tendance se maintiendra pour atteindre quelque 30 000 habitants en 2031. D'ici là, on estime que plus d'une centaine de nouveaux ménages s'ajouteront annuellement. Mais les groupes de population évoluent différemment.

Le groupe des 65 ans et plus est celui qui a connu la plus forte croissance entre 2006 et 2016, alors que plusieurs groupes de population plus jeunes ont décliné;

par exemple, la population âgée de 85 ans et plus a doublé durant cette période, ce qui représente une progression de 108%.

Le taux d'accroissement prévu de la population âgée est de 37% de 2015 à 2026.

La plupart des aînés (89%) occupent une habitation dont ils sont propriétaires – majoritairement des maisons unifamiliales – et seulement 11% d'entre eux optent pour la formule locative. Un aîné propriétaire sur cinq paie une hypothèque.

Les aînés forment plusieurs sous-groupes ayant des attentes et des besoins distincts en matière d'habitation et de services. Leur état de santé, leur autonomie et leurs activités varient sensiblement d'un groupe d'âge à l'autre. Bien que l'on observe chez les aînés une importante proportion de personnes (33%) vivant avec une incapacité, on constate en même temps qu'une proportion significative (12%) est économiquement active et occupe toujours un emploi.

On constate sur le marché une pénurie de logements locatifs adaptés aux besoins évolutifs de cette population très segmentée. La consultation publique a mis en lumière les besoins particuliers des ménages plus âgés dont les enfants ont quitté la maison familiale, les « empty nesters ». Cet enjeu doit recevoir une attention particulière dans le cadre de la Politique de l'habitation.



Assurer l'abordabilité du logement, notamment pour les jeunes familles

Aux fins de la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil adoptée en 2016 :

Le **logement abordable** inclut plusieurs formes de logement produites par le secteur privé, par le secteur public ou par le secteur communautaire, sans égard au mode d'occupation. [II] désigne les logements non subventionnés dont les loyers n'excèdent pas 95 % du loyer médian du marché.

Le **logement social** regroupe les logements subventionnés sous forme d'habitations à loyer modique (HLM) et comprend le parc des logements communautaires détenus par les coopératives et par les organismes à but non lucratif (OBNL). On désigne souvent ce secteur comme le logement social et communautaire³.

Les logements locatifs et les logements en propriété, disponibles sur le marché montarvillois, se situent à des niveaux de prix très élevés sur le plan métropolitain.

Ainsi, la CMM nous apprend que le prix de vente médian d'une maison unifamiliale, à Saint-Bruno-de-Montarville, était de 370 000 \$ en 2017, et que celui d'un logement en copropriété atteignait 260 000 \$.

- Selon ces données, un ménage souhaitant acquérir une maison unifamiliale de ce prix et disposant d'une mise de fonds de 10 % devrait disposer d'un revenu minimal avant impôt d'environ 98 000 \$ pour maintenir un taux d'effort au logement de 30 %.
- Pour acquérir un logement en copropriété au prix médian, selon les mêmes hypothèses, le revenu minimal se situerait alors à 70 000 \$.
- Chez les ménages propriétaires, le revenu médian atteignait 111 695 \$ en 2016 (144 000 \$ chez les couples avec enfants); seulement 11 % gagnaient moins de 40 000 \$, mais 49 % gagnaient 100 000 \$ et plus⁴.

³ Agglomération de Longueuil (2017). *Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil*, juin 2017, p. 3.

⁴ Données mises à jour pour 2016 par la DSP de la Montérégie Centre, mai 2018.





Sur le marché locatif, on constate en 2011 que 34 % des locataires vivent dans un ménage consacrant 30 % et plus de son revenu au logement;

ce groupe comprend 17 % des locataires devant consacrer au moins 50 % de leur revenu au loyer. Le revenu minimal requis pour maintenir un taux d'effort maximal de 30 % varie selon les typologies et les loyers suivants, incluant les services :



1 chambre : 707 \$
Revenu minimal de 28280 \$



2 chambres : 862 \$
Revenu minimal de 34480 \$



3 chambres : 1004 \$
Revenu minimal de 40160 \$

Comme ces loyers sont des prix moyens, on conviendra que les loyers des logements plus récents seront évidemment plus élevés et que les seuils d'abordabilité devront être ajustés en conséquence. La location d'un logement constitue donc un défi pour de nombreux ménages, car selon le Recensement de 2016, le revenu médian avant impôt des ménages locataires est de 43 691 \$ et que 46 % de ces derniers ont des revenus inférieurs à 40 000 \$.

L'acquisition d'une propriété semble toutefois possible pour les couples locataires avec enfants, puisque leurs revenus sont généralement plus élevés. Selon nos hypothèses, le seuil d'abordabilité pour l'acquisition d'un logement en copropriété de 260 000 \$ se situerait à 70 000 \$ soit un montant inférieur à leur revenu médian avant impôt en 2016 (80 057 \$). À ce chapitre, les familles monoparentales locataires éprouvent plus de difficultés, car leur revenu médian avant impôt atteint 56 912 \$, un écart significatif par rapport à celui des couples avec enfants⁵.

⁵ Données mises à jour pour 2016 par la DSP de la Montérégie Centre, mai 2018.

Le logement familial abordable, quelles que soient la tenure et la typologie, est donc un enjeu qui se situe au centre des préoccupations municipales, car il contribue à la rétention des différents groupes de population et assure à long terme la vitalité de l'économie locale.





Accroître l'offre de logement social et abordable

On constate que le parc de logements sociaux et communautaires de Saint-Bruno-de-Montarville représente une faible proportion du parc résidentiel.

Il ne compte que 128 unités, dont 95 sont administrées par l'OMHL et destinées à des personnes âgées; par ailleurs, 33 logements de type familial sont détenus par deux coopératives d'habitation.

Il existe une forte demande pour ce type de logement. Ainsi, la liste de requérants de l'OMHL est presque équivalente au nombre de logements gérés par cet organisme. La situation est aggravée par l'absence totale d'entente avec des propriétaires de logements privés bénéficiant du Programme de supplément au loyer (PSL). Ce programme de la SHQ, géré par l'OMHL, permet à des locataires admissibles de payer un loyer proportionnel au revenu, tout en se logeant sur le marché privé.

Malgré des coûts d'acquisition de terrains et de construction élevés, les nouveaux pouvoirs accordés aux municipalités en vertu de la Loi 122 faciliteront la conclusion d'ententes d'inclusion prévoyant le développement de logements sociaux, de logements abordables et de logements familiaux, en conformité avec les objectifs de la CMM et la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil. Le partenariat entre la Ville, le secteur communautaire et le secteur privé seront des atouts pour le succès de la Politique de l'habitation en matière de logement social et communautaire.



Encourager la diversification de l'offre de logements

Le parc résidentiel de Saint-Bruno-de-Montarville est caractérisé par la très forte proportion de maisons unifamiliales. Près de neuf personnes sur dix habitent ce type de logement. Seulement 12% de la population habite un immeuble à logements multiples.

Au cours de la dernière décennie, on a assisté à un déclin des mises en chantier résidentielles à Saint-Bruno. La municipalité a échappé au mouvement à la hausse des mises en chantier observées dans plusieurs villes riveraines, notamment sur le plan du logement locatif. Cette réalité s'explique, en grande partie, par des contraintes environnementales ou de mobilité qui ont eu pour effet de retarder le développement des deux grands secteurs visés par les PPU Sabourin et des Promenades. Le développement du secteur des Promenades devrait être amorcé à très court terme et celui du secteur Sabourin devrait suivre à court ou moyen terme.

Plusieurs nouveaux besoins en habitation sont liés aux changements démographiques, dont la gérontocroissance, la multiplication du nombre des ménages « solos » et

les mouvements migratoires des familles vers les municipalités de la périphérie métropolitaine.

Les données mettent en évidence le besoin de créer de nouveaux logements mieux adaptés et plus abordables pour divers groupes de population, tant en mode locatif qu'en propriété ou en copropriété.

Il existe d'ailleurs un potentiel de construction de plus de 6 000 logements sur le territoire municipal. Les objectifs de diversification et de densité résidentielle adoptés dans le cadre du Plan d'urbanisme stimuleront une nouvelle ère de développement résidentiel plus conforme aux projections démographiques et aux valeurs du développement durable et inclusif.

Planifier un développement résidentiel conforme aux objectifs de mobilité durable

En accord avec le Plan de mobilité active et le Plan d'urbanisme, **la Politique de l'habitation doit renforcer cette approche visant à faire de Saint-Bruno une « ville marchable » et « cyclable »**. Sur le plan du transport collectif, on souhaite encourager l'innovation, notamment en privilégiant l'électrification des déplacements entre les quartiers et en améliorant l'offre de transport en commun.

Parmi les initiatives envisagées, le déménagement de la gare de train est le facteur clé d'un nouveau type de développement résidentiel prenant en considération les enjeux de « mobilité et d'accessibilité efficiente » qui sont au cœur de la *Vision stratégique 2035* et du Plan d'urbanisme.

Cette initiative est conforme aux objectifs du PMAD et du SAD de l'agglomération, visant à diriger 40 % des nouveaux logements, vers les axes et les points d'accès structurants du transport collectif. Ces objectifs sont conséquents avec le développement de milieux de vie aménagés selon les principes du « Transit-Oriented Development (TOD) » : un développement urbain à proximité d'un point d'accès important de transport collectif, comme une gare de train ou une station de métro, où la mixité de fonctions (commerces, services, emploi, divertissement, etc.), la densité des habitations et la qualité des aménagements favorisent la mobilité durable (transport actif et transport collectif).





D'autres enjeux liés à des préoccupations de qualité des milieux de vie ont été identifiés. Ils concernent la mise en œuvre des exigences quant à la densité des projets de développement et de redéveloppement. À cet égard, la priorité porte sur les enjeux qui suivent.

Réaliser des projets de développement en tenant compte de l'acceptabilité sociale

Le développement résidentiel, en zone habitée ou non, suscite souvent des réactions de résistance de la part des citoyens. Celles-ci se manifestent parfois par le syndrome « pas dans ma cour » qu'on appelle en anglais « NIMBY ». C'est pourquoi les promoteurs de projets à caractère privé ou communautaire seront encouragés à prévenir ce phénomène en accordant plus d'importance à la qualité et à l'intégration architecturale, ainsi qu'aux relations avec les instances de concertation et avec le voisinage.

Les conflits liés au développement immobilier sont souvent inévitables, que les arguments des opposants soient fondés ou non. Il n'existe pas de recette miracle pour éviter de tels événements. Il convient toutefois de répondre avec application aux inquiétudes et aux préoccupations des personnes concernées, qu'il s'agisse de voisins, d'élus ou de groupes de la collectivité, afin de réduire les tensions locales.

Le respect des droits des personnes de se loger où le besoin se manifeste doit alors s'arrimer au droit des personnes à vivre dans un environnement de qualité. Le dialogue, le respect et la détermination sont au centre de cette démarche. Les groupes promoteurs et leurs alliés ont donc avantage à adopter des plans d'action bien articulés, mais qui laissent place à la flexibilité. Ils doivent disposer d'une certaine marge de manœuvre et être prêts à changer de cap si le vent tourne⁶.

Il importe que les projets réalisés dans le cadre de la Politique de l'habitation répondent aux besoins de la population, s'intègrent au milieu et montrent une capacité d'intégrer les suggestions de bonification. Dans cette perspective, la conformité aux orientations environnementales de la municipalité sera un critère de succès des nouveaux projets résidentiels. Par ailleurs, on estime que l'adoption de mesures encourageant la diversification des solutions résidentielles, tout comme la mise en œuvre d'une stratégie d'inclusion, contribueront à réduire la concentration géographique de groupes de population homogènes.



Consultation publique sur la Politique de l'habitation, mai 2018

6 Gaudreault, Allan (2006). *Bienvenue dans notre quartier. Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires*. Association des groupes de ressources techniques du Québec, p. 46.



Féerie au Lac du Village

Assurer la qualité des projets, en particulier l'aménagement des espaces collectifs

Outre les questions de qualité et d'intégration architecturales déjà mentionnées, **la Politique de l'habitation doit susciter l'aménagement d'espaces collectifs assurant la mixité des fonctions. Il importe de renouveler la ville et de créer des « quartiers complets » où l'on habite, où l'on travaille, où l'on se ressource, où l'on s'instruit et où l'on se divertit, sans être obligé de se déplacer en voiture.**

La Politique vise les quartiers anciens et nouveaux, où les parcs, les espaces verts et les services et commerces de proximité s'intégreront davantage au cadre de vie. Le centre-ville et les nouveaux développements, dont le sud de la 116 et le secteur des Promenades, doivent être repensés pour accorder plus de place aux transports actifs, à la connectivité et aux saines habitudes de vie. L'innovation, notamment l'électrification des transports privés et collectifs, doit également être encouragée pour les déplacements entre les quartiers.

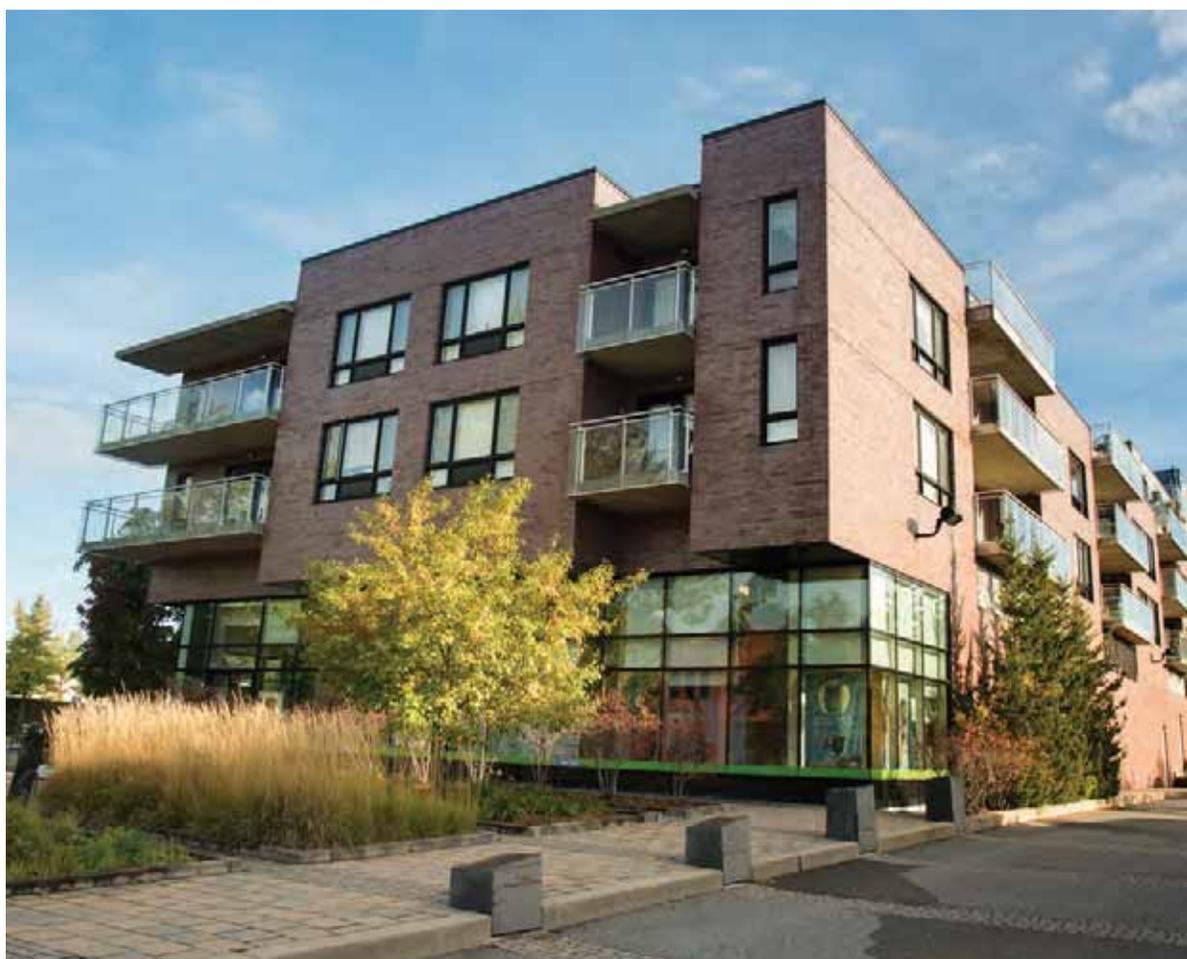
Assurer la mixité sociale

L'atteinte de cet objectif est intimement liée à la révision de la réglementation municipale qui doit être ajustée pour permettre plus de bâtiments à logements multiples. De plus amples proportions de ces nouveaux logements, de tenures et de typologies variées, doivent être abordables financièrement, et accessibles physiquement. Ces proportions doivent être énoncées explicitement dans les stratégies découlant de la Politique de l'habitation municipale. Des mesures incitatives s'adressant aux promoteurs doivent être prévues afin de favoriser la mixité de l'offre résidentielle.

On ne peut imaginer la mixité sans la mobilité. Les notions de visitabilité⁷ et d'accessibilité universelle doivent donc être davantage intégrées par les promoteurs, de manière à ce que l'ensemble des nouveaux développements participent aux objectifs de mixité au sens large.

Dans cette perspective, **les personnes de toutes les générations, de tous les revenus, de tous les types de ménages et de toutes les conditions physiques sont susceptibles de cohabiter et de se déplacer facilement dans les quartiers**, conformément à la Politique familiale 2^e génération et au Plan d'action à l'égard des personnes handicapées. Il va de soi que les projets résidentiels, comme les espaces collectifs, devront être conçus selon ces critères d'inclusion et de mobilité qui facilitent la vie tant aux personnes à mobilité réduite qu'aux jeunes familles avec enfants.

⁷ Un logement visitable comporte minimalement une entrée sans marche, des portes larges et une salle de bain au rez-de-chaussée.



Développer le marché de l'habitation en tenant compte des besoins de la clientèle et de la concurrence des autres municipalités

Il importe de répondre aux besoins actuels de la population montarvilloise, particulièrement à ceux des personnes âgées et des jeunes familles. Mais on évaluera également le succès de la nouvelle Politique de l'habitation par l'anticipation des besoins futurs. À cette fin, les promoteurs auront la responsabilité, guidés par la Politique de l'habitation, de **planifier les aménagements selon les tendances de pointe et les meilleures pratiques, en tenant compte des défis démographiques.**

La concurrence de plusieurs municipalités offrant plus de produits résidentiels de faible densité constitue cependant un enjeu, considérant que ces municipalités, situées en dehors de la CMM, ne sont pas astreintes aux exigences de densité imposées par le PMAD. L'attraction des ménages envers la maison de type unifamiliale demeure forte, malgré les efforts budgétaires importants des ménages et les inconvénients croissants liés au transport.

À cet égard, lors des consultations en vue de l'adoption du PMAD, certains participants ont soulevé la préoccupation que les municipalités limitrophes n'auront pas à appliquer la densification prévue au PMAD, entraînant le risque d'un « effet saute-mouton ». Le gouvernement du Québec,

par un addendum modifiant les orientations gouvernementales (mieux connu sous le nom d'*Orientation 10*), a voulu pallier ce risque en assurant une cohérence des seuils de densité, par la conformité des schémas d'aménagement et de développement aux orientations gouvernementales⁸.

La qualité de vie demeure le plus fort attrait comparatif de Saint-Bruno-de-Montarville. La créativité des promoteurs doit être mise à contribution pour **offrir des produits résidentiels plus denses, plus abordables, mieux intégrés aux espaces collectifs et concurrentiels par rapport à l'habitation unifamiliale offerte en périphérie.**

⁸ Voir à ce sujet : https://www.mamot.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/orientations_gouvernementales/addenda_CMM.pdf



4

Orientations, objectifs et moyens de mise en oeuvre de la Politique

La mise en lumière des enjeux a permis de formuler les orientations et les objectifs qui seront poursuivis par la Politique de l'habitation :

- les orientations sont des énoncés permettant de préciser la vision de la municipalité dans divers champs d'action;
- les objectifs, quant à eux, permettent de formuler des attentes plus concrètes relativement à chacune des orientations;
- les moyens prévus couvrent principalement les champs d'action propres à la municipalité, à savoir la réglementation, les liens avec les promoteurs, les partenaires et les citoyens ainsi que le financement.

Ainsi, la Politique de l'habitation sera déployée selon les orientations ci-bas.

Ces orientations sont d'égale importance et reflètent les préoccupations de la municipalité pour répondre aux besoins des personnes dans tous les milieux de vie.

ORIENTATIONS

Assurer une offre résidentielle diversifiée répondant aux besoins évolutifs de la population.

1

Consolider et améliorer la qualité des quartiers existants et de leur parc résidentiel.

2

Soutenir le développement du parc de logement social et communautaire.

3

Densifier l'habitat dans les nouveaux développements résidentiels, à proximité des axes et des points d'accès au transport collectif et au centre-ville.

4

Assurer la rétention de la population montarvilleoise.

5



ORIENTATION 1

Assurer une offre résidentielle diversifiée répondant aux besoins évolutifs de la population

Cette orientation répond aux impératifs démographiques et aux orientations métropolitaines en aménagement durable du territoire. Sous le thème « Des quartiers de qualité », la Ville a retenu comme objectifs du PU de diversifier l'offre résidentielle au centre-ville, d'y orienter la croissance urbaine et, pour l'ensemble de son territoire, de concevoir des milieux de vie inclusifs répondant aux besoins de tous. Ces objectifs participent à la revitalisation des espaces déjà habités et dans les nouveaux quartiers, ils correspondent aux objectifs fixés par le SAD à l'effet de diriger une partie importante du développement résidentiel vers les zones TOD et les grands circuits de transport collectif.

L'inclusion sociale préconisée par la Ville passe nécessairement par la disponibilité de logements variés en matière de tenures, de typologies, de formes architecturales et de prix; elle implique également de prévoir une offre résidentielle rejoignant tous les citoyens, peu importe leur condition de santé, leur âge ou leur forme de ménage. C'est pourquoi la Politique de l'habitation

propose des modifications réglementaires encourageant la construction de logements multiples. Des mesures incitatives s'adressant aux promoteurs privés et communautaires assureront une offre accrue et une plus grande abordabilité de logements locatifs et en propriété.

L'intégration des familles avec enfants dans les nouveaux milieux de vie sera une préoccupation constante et les questions de l'offre de logements aux aînés et de l'accessibilité recevront une attention particulière.

Les nouveaux développements devront répondre à des critères élevés de qualité et de développement durable afin de réduire leur empreinte écologique et d'optimiser la couverture végétale. L'acceptabilité sociale des nouveaux projets sera rehaussée par de telles mesures.

OBJECTIFS

1.1
Assurer l'aménagement de milieux de vie inclusifs et la construction de logements assurant la mixité sociale et la mixité économique.

1.2
Assurer la réalisation de logements plus abordables dans le cadre des développements résidentiels privés.

1.3
Assurer une offre diversifiée de logements destinés à la population aînée.

MOYENS

- Adapter la réglementation municipale afin d'assurer la construction d'une typologie variée de logements abordables et accessibles, incluant des logements pour les personnes seules et pour les familles.
 - Introduire des dispositions relatives aux ratios de logements comportant une certaine superficie et un nombre de chambres à coucher fermées.
 - Évaluer les mesures pouvant être mises en place pour assurer la construction d'une proportion optimale de logements locatifs.
-
- Assouplir les dispositions de la réglementation en ce qui a trait aux exigences de constructions incombustibles (plus sévères que le Code de construction du Québec), les proportions de maçonnerie et les exigences quant au nombre de cases de stationnement intérieures, sans pour autant compromettre la qualité de construction et la conformité aux objectifs de développement durable et de verdissement.
-
- Ajuster la réglementation municipale afin de favoriser la construction de plus de logements locatifs répondant aux besoins des aînés, notamment la taille des logements et l'accessibilité universelle, en incluant notamment l'approche *Bâti-Flex*^{MC}, élaborée par la SCHL.
 - Favoriser la participation des personnes aînées et de leurs associations dans le processus d'élaboration des projets qui leur sont destinés.
 - Favoriser la construction d'une résidence pour personnes aînées au centre-ville.
-

OBJECTIFS**1.4**

Accroître l'offre de logements universellement accessibles.

MOYENS

- Adapter la réglementation municipale afin de maximiser la proportion de nouveaux logements répondant aux normes de l'accessibilité universelle.
- Favoriser la participation des personnes handicapées et de leurs associations dans le processus d'élaboration des projets de développement.

1.5

Favoriser l'acceptabilité sociale des initiatives de développement résidentiel.

- Adopter une politique de consultation publique intégrant un volet spécifique pour les projets de développement résidentiel.







ORIENTATION 2

Consolider et améliorer la qualité des quartiers existants et de leur parc résidentiel

Le PU priorise l'essor du centre-ville sur le plan du développement économique et vise, de manière générale, l'occupation optimale du sol dans le respect des caractéristiques des quartiers. L'insertion harmonieuse des nouveaux bâtiments, le verdissement accru – conforme à la Politique ville nourricière et à la Politique de l'arbre – et l'amélioration du transport collectif et actif participent à l'amélioration de la qualité de vie globale. On estime que le développement de moyens de transport intra ville innovants et écoénergétiques sera à privilégier. Une alternative à « l'auto solo » est susceptible de mieux répondre aux besoins de vie saine de la population.

Le développement durable débute par la conservation en bon état du parc résidentiel existant, sous toutes les typologies. À cet égard, les logements situés dans les quartiers centraux constituent un patrimoine à mieux exploiter. Leur conservation et leur mise en valeur avantagent les occupants actuels et leur permettent

de demeurer aussi longtemps qu'ils le peuvent dans leur domicile. L'adaptation de ces logements aux besoins des aînés et des personnes à mobilité réduite constitue dès lors un volet important des interventions municipales. Ce parc est également un facteur de rétention et d'attraction des jeunes familles qui souhaitent s'installer à Saint-Bruno-de-Montarville. Notons à ce sujet le potentiel d'adaptation des résidences de type « bungalow » pour les jeunes familles et les ménages multigénérationnels. Cette option peut compenser les faibles possibilités de développement de maisons unifamiliales qui seront offertes aux futurs résidents sur le territoire.

La conservation et la mise en valeur de bâtiments patrimoniaux est également une composante concrète du développement culturel proposée par le PU; ils contribuent de manière importante à la qualité de vie et au sentiment d'appartenance locale. Dans la même perspective, les consultations ont mis en évidence que



la Politique de l'habitation doit inspirer les promoteurs afin qu'ils participent à créer à Saint-Bruno-de-Montarville le patrimoine architectural de demain.

Les objectifs énoncés contribueront à une meilleure vie de quartier en intégrant non seulement des enjeux liés aux habitations, mais également ceux qui concernent le développement culturel, l'accessibilité des espaces collectifs publics et privés de même que les transports au sein de la municipalité et de l'agglomération.

Les programmes d'aide municipaux soutiendront les propriétaires et les locataires, pour favoriser leur maintien dans les lieux. L'accompagnement des propriétaires et la diffusion des bonnes pratiques seront au centre de la contribution de la Ville. Ses plans d'action assureront les objectifs de conservation du parc résidentiel et de son développement.

OBJECTIFS**2.1**

Créer des milieux de vie attrayants et sécuritaires pour toute la population.

MOYENS

- Mettre en œuvre les objectifs et orientations d'aménagement des PPU centre-ville, Sabourin et des Promenades.
- Améliorer l'accessibilité universelle des espaces collectifs publics et privés dans tous les quartiers.
- Améliorer les infrastructures afin de favoriser le transport actif (pistes cyclables et trottoirs) et le transport en commun.

2.2

Assurer la conservation et l'amélioration du parc résidentiel.

- Évaluer la possibilité de mettre en place un programme d'aide à la rénovation durable des logements et autres mesures incitatives favorisant un meilleur entretien (accompagnement professionnel, programme municipal pour souligner les bonnes pratiques de rénovation, etc.).
- Réviser la réglementation de la Ville en ce qui a trait à la salubrité et à l'entretien des logements.
- Faire la promotion des programmes gouvernementaux apportant une aide aux personnes à faible revenu pour l'amélioration de la qualité des logements, incluant les programmes Rénoclimat et Éconologis.

2.3

Assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural résidentiel.

- Bonifier la réglementation municipale afin d'assurer la préservation des immeubles résidentiels d'intérêt patrimonial, selon l'inventaire réalisé pour le compte de la Ville en 2016.
- Conseiller et accompagner les propriétaires dans leurs projets de conservation ou de mise en valeur en élaborant notamment un guide des bonnes pratiques pour la rénovation de bâtiments d'intérêt patrimonial.
- Évaluer la possibilité de soutenir financièrement les initiatives de conservation et de mise en valeur de bâtiments patrimoniaux.

OBJECTIFS

2.4 Optimiser la couverture végétale dans les quartiers.

MOYENS

- Planifier l'aménagement d'espaces publics et privés intégrant l'agriculture et la foresterie urbaines.
 - Appliquer les nouvelles dispositions de la réglementation d'urbanisme en ce qui a trait à la foresterie urbaine, la réduction des îlots de chaleur et le verdissement, notamment par les exigences d'une canopée couvrant une partie de l'aire de stationnement, l'aménagement de toitures végétalisées, les espaces comprenant des plantes comestibles et les fosses de plantation assurant la pérennité des arbres.
 - Poursuivre les programmes de plantation d'arbres de la Ville.
-



OBJECTIFS**2.5**

Contribuer à bonifier l'offre de transport collectif sur le territoire.

MOYENS

- Revoir les circuits d'autobus et l'offre globale de transport collectif en partenariat avec le RTL, en vue :
 - d'améliorer l'offre de transport pour les déplacements locaux;
 - d'améliorer les déplacements au sein de l'agglomération;
 - d'assurer un rabattement efficace vers les gares du REM et les autres points d'accès structurants du réseau de transport collectif.
- Améliorer l'aménagement des arrêts d'autobus de manière à accroître le confort des usagers et l'accessibilité universelle.

2.6

Contribuer à la réduction des déplacements liés au travail.

- Encourager la création locale d'emplois, particulièrement au centre-ville et à cette fin :
 - renforcer le partenariat avec les organismes de développement économique et social;
 - appuyer les efforts des organismes souhaitant offrir des services aux entrepreneurs et aux travailleurs autonomes, notamment la disponibilité accrue du Wi-Fi et des espaces de cotravail;
 - promouvoir le développement du télétravail à Saint-Bruno-de-Montarville.

2.7

Favoriser une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments dans les quartiers existants.

- Bonifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
 - Élaborer un guide architectural pour le secteur du centre-ville.
-





Gare Saint-Bruno

ORIENTATION 3

Soutenir le développement du parc de logement social et communautaire

Une meilleure offre de logements sociaux et abordables rejoint les objectifs du SAD à l'effet de concevoir des milieux de vie inclusifs, donc diversifiés en matière de l'offre et de la population. Cette approche place le logement social comme une contribution au développement économique d'un Grand Montréal attractif et durable. Conformément à la Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil, la Ville souhaite encourager les initiatives de développement de logements sociaux et abordables issus des secteurs privé et communautaire. Notons à cet égard les objectifs fixés par la Politique familiale 2^e génération de sensibiliser les promoteurs à une offre de logements sociaux et abordables tenant compte des principes d'accessibilité universelle, et plus particulièrement de réaliser un projet d'habitation pour personnes âgées.

Une offre accrue et permanente de logements sociaux et communautaires répondra de manière stable aux besoins identifiés. Le recours plus étendu au PSL est également envisagé, comme option complémentaire, plus précisément à titre transitoire.

Les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* renforcent le pouvoir de la Ville d'imposer ses objectifs et de définir ses propres paramètres en matière de logement social, abordable et familial⁹. Les programmes gouvernementaux de financement du logement social visent d'ailleurs la réalisation de projets logeant des ménages ayant un profil économique et social varié. Un projet type du programme AccèsLogis

⁹ On peut consulter ces articles à l'annexe 1 ou consulter la loi dans sa version complète à l'adresse suivante : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/A-19.1>.



Québec offre des loyers proches du prix médian du marché aux locataires à revenus moyens, alors qu'une portion des résidents, à faibles revenus, bénéficient d'une aide au loyer additionnelle dans le cadre du PSL. Parmi les outils dont la Ville se dotera, la stratégie d'inclusion assurera un encadrement aux promoteurs et les incitera à offrir des solutions résidentielles plus diversifiées et plus abordables, en mode locatif et en mode propriété.

La Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil établit déjà certains paramètres concernant l'abordabilité des logements locatifs; il conviendra de préciser les attentes de la Ville à cet égard, notamment en matière d'accession à la propriété.

Des outils de financement des initiatives locales sont également prévus, pour faciliter l'acquisition de biens immobiliers par les promoteurs de logements sociaux et communautaires. Le partenariat entre la Ville et les promoteurs des secteurs privé et communautaire et la consultation de la population seront encouragés pour assurer une offre de qualité, abordable et accessible.

Grâce aux nouveaux pouvoirs de la Loi, la Ville se dotera, à court terme, d'outils lui permettant d'assurer la construction de logements sociaux, familiaux et communautaires répondant aux besoins de sa population.

OBJECTIFS**3.1**

Répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables par une offre accrue de logements abordables, sociaux ou familiaux.

MOYENS

- Élaborer un programme incitatif de construction de logements abordables, sociaux ou familiaux.
 - Adopter un règlement afin d'assujettir la délivrance de certains permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente, entre le promoteur et la Ville, pour l'inclusion de logement abordable, social ou familial dans le projet ou le versement d'une compensation financière à cette fin. Le tout, conformément aux articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
 - Collaborer à la simplification du processus d'approbation et d'évaluation des initiatives des promoteurs de logement social et communautaire.
 - Encourager le partenariat entre les promoteurs résidentiels privés et ceux des secteurs public et communautaire.
 - Assurer une plus forte pénétration des programmes de supplément au loyer du marché privé.
-

OBJECTIFS

3.2

Améliorer l'accès à des terrains et à des bâtiments aux promoteurs de logements sociaux et communautaires.

MOYENS

- Créer un fonds municipal d'acquisition de terrains et de bâtiments favorables à la construction de logements sociaux et communautaires.
- Identifier et acquérir les terrains et bâtiments destinés au logement social et communautaire, préférablement au centre-ville ou à proximité des commerces et services courants.
- Profiter des occasions d'acquisition de biens gouvernementaux excédentaires, afin de créer une réserve de terrains destinés au logement social et communautaire.
- Explorer des mécanismes innovants permettant de céder des biens immobiliers aux promoteurs de logements sociaux et communautaires.
- Recourir aux programmes de financement du gouvernement du Québec, à ceux de la CMM et à ceux du gouvernement fédéral, pour la réalisation de projets concrets sur le territoire montarvillois.





ORIENTATION 4

Densifier l'habitat dans les nouveaux développements résidentiels, à proximité des axes et des points d'accès au transport collectif, au centre-ville et dans certains quartiers existants

Le cadre de gestion de l'habitation métropolitain incite les municipalités à densifier les quartiers centraux et leurs nouveaux développements résidentiels. À Saint-Bruno-de-Montarville, cette densité accrue est susceptible d'accroître la diversité de l'offre sur un territoire monopolisé par la maison unifamiliale. Elle influence positivement l'offre de logements plus abordables.

C'est à proximité des points d'accès et des principaux axes de transport collectif que l'on souhaite créer ces

nouveaux milieux de vie plus compacts, inclusifs et où l'on retrouvera des services et des commerces de proximité qui limiteront le recours obligatoire à l'automobile, sans menacer l'équilibre fragile de l'offre commerciale locale. C'est dans cette perspective que le déménagement éventuel de la gare ferroviaire est proposé. Le choix d'un nouvel emplacement, en facilitant les déplacements et les liens sociaux dans la population, assurera une meilleure cohérence quant aux orientations et aux valeurs d'aménagement contemporaines.



L'optimisation de l'utilisation du sol est à l'ordre du jour, non seulement dans les nouveaux pôles de développement, mais également au centre-ville et dans certains quartiers existants, où des mesures permettront de mieux connaître le potentiel de développement et d'élaborer des outils appropriés à un milieu déjà habité.

La densification résidentielle au centre-ville accentuera son caractère villageois, non seulement au plan du bâti, mais également au plan de la cohésion sociale. La consultation publique a permis de mettre en lumière les défis de prévenir l'isolement des nouveaux développements situés au sud de la route 116 et de créer un sentiment d'appartenance commun. La perméabilité de ces nouveaux quartiers sera fortement liée aux modes de déplacement novateurs mis de l'avant.



OBJECTIFS**4.1**
Encourager les pratiques de développement résidentiel innovantes.**MOYENS**

- Assurer la mise en œuvre des objectifs et orientations d'aménagement lors du développement des secteurs visés par les PPU des secteurs des Promenades et Sabourin.
- Encourager la qualité et la diversité architecturales des projets résidentiels.
- Adapter la réglementation municipale et resserrer les exigences en matière de construction écologique.
- Encourager les mesures permettant d'améliorer la mobilité active et le transport collectif, notamment par l'électrification du transport dans les quartiers.
- Encourager la réalisation de projets pilotes voulant répondre aux besoins des populations ciblées par la Politique de l'habitation.



OBJECTIFS

4.2

Soutenir et favoriser le déménagement de la gare de train.

MOYENS

- Poursuivre les démarches et représentations auprès des instances responsables.

4.3

Optimiser l'utilisation du sol au centre-ville et valoriser le caractère villageois de ce territoire.

- Assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs du programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville.
- Réaliser un inventaire des terrains constructibles et des bâtiments transformables.
- Encourager des études de potentiel d'utilisation résidentielle des terrains vacants et sous-utilisés au centre-ville.
- Créer un fonds d'acquisition des immeubles permettant de maximiser les effets structurants sur le parc résidentiel et sur le cadre bâti en général.
- Évaluer la possibilité de mettre en place un programme incitatif visant la démolition d'immeubles désuets, par le biais de crédits de taxes ou de subventions.
- Favoriser le redéveloppement du site de l'ancienne usine Natrel.
- Réaliser des investissements pour le réaménagement de certains espaces publics, pour la mise en œuvre du plan directeur du domaine public du centre-ville, en vue de favoriser le transport actif.

4.4

Favoriser la densification de certains quartiers existants.

- Maintenir la possibilité de subdiviser les grands terrains dans les secteurs propices au redéveloppement, en raison du morcellement foncier et du cadre bâti existant.
-

ORIENTATION 5

Assurer la rétention de la population montarilloise

La Politique de l'habitation propose un virage important en matière d'offre résidentielle. Alors que 90% des habitations de la municipalité sont de type unifamilial, elle s'oriente dorénavant vers **une offre accrue de logements de plus petite taille. Une telle offre contribuera à une meilleure rétention des ménages plus âgés et des personnes seules qui souhaitent demeurer dans leur milieu.** De plus, en offrant davantage de logements adaptés aux besoins des ménages vieillissants, constitués d'une seule personne ou de deux personnes, ces derniers devraient être plus enclins à quitter leur résidence unifamiliale au profit de ménages familiaux qui recherchent souvent ce type d'habitation.

Le parc unifamilial existant, tout comme le parc locatif, représente un potentiel important de rétention de jeunes familles. Sa mise en valeur contribuera à resserrer les liens

familiaux et intergénérationnels. Dans cette perspective, la réglementation municipale aurait avantage à être révisée pour faciliter l'ajout d'unités bi et tri-générationnelles.

La réglementation actuelle ayant trait aux exigences plus sévères que le Code de construction du Québec, notamment pour ce qui est des constructions incombustibles, est peu compatible avec la construction de logements multiples abordables. De nouvelles dispositions seront formulées de manière à tenir compte des objectifs de la Politique, tout en respectant les critères de qualité des quartiers et de développement durable prévus au PU. La question des ratios d'espaces de stationnement et des stationnements souterrains est à cet égard une question délicate, compte tenu des objectifs liés à la couverture végétale et de réduction de l'utilisation de l'automobile.

Fête des voisins
à Saint-Bruno



Il est admis que l'offre de nouveaux logements de type unifamilial détaché se fasse plus rare en raison du virage « densité » préconisé par la Politique. Les promoteurs devront rivaliser de créativité pour répondre aux besoins des familles avec enfants qui choisissent Saint-Bruno comme milieu de vie. Ainsi, dans un environnement plus dense, les concepteurs devront créer des espaces collectifs attrayants et rassembleurs pour compenser la réduction de l'espace privé.

Une meilleure connaissance des motivations des jeunes familles envers la municipalité serait un atout pour un développement mieux ciblé. Il conviendrait de réaliser des études plus fines à cet égard, de manière à orienter les nouveaux développements résidentiels, en vue d'attirer ces ménages.



45



OBJECTIFS**5.1**

Assurer la disponibilité de logements plus abordables pour les jeunes ménages.

MOYENS

- Évaluer la possibilité de réaliser une étude de marché permettant de mieux comprendre les aspirations des jeunes familles souhaitant s'installer à Saint-Bruno-de-Montarville, afin que les promoteurs puissent adapter leurs produits aux attentes de cette clientèle.
 - Mettre en œuvre les projets de développement dans les secteurs des PPU Sabourin et des Promenades comprenant des habitations plus denses, des typologies de logements variées, favorisant une mixité sociale et des aménagements de qualité.
 - Assouplir les dispositions de la réglementation en ce qui a trait aux exigences de constructions incombustibles et les proportions de maçonnerie.
 - Assouplir les dispositions réglementaires afin de favoriser l'aménagement d'un logement additionnel dans les habitations unifamiliales isolées et, à cette fin, évaluer la possibilité d'aménager des mini-maisons en cour arrière sur les grands terrains occupés par des maisons unifamiliales.
 - Assurer la disponibilité de logements locatifs de type familial.
 - Explorer les bonnes pratiques en matière d'accession à la propriété abordable pour les jeunes familles et évaluer la possibilité de mettre en place des mesures incitatives pour attirer cette clientèle et favoriser sa rétention.
-

OBJECTIFS

5.2

Favoriser la stabilité résidentielle des aînés montarillois.

MOYENS

- Évaluer les mesures fiscales qui pourraient être mises en place pour atténuer le fardeau fiscal des propriétaires aînés.
- Faire la promotion et poursuivre la participation de la Ville au Programme d'adaptation de domicile (PAD) de la Société d'habitation du Québec.
- Assouplir les dispositions réglementaires afin de favoriser l'aménagement d'un logement additionnel, selon le concept de l'unité d'habitation accessoire (UHA) dans les habitations unifamiliales isolées.
- À titre complémentaire aux programmes d'investissement dans le parc de logements, promouvoir l'utilisation par les citoyens des programmes municipaux ou gouvernementaux, dont le Programme allocation-logement (PAL) et le Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique (PEFSAD), offerts par la SHQ.
- Soutenir les organismes communautaires contribuant au maintien des aînés dans leur domicile et contribuer à faire connaître davantage leurs services.





A large blue number '5' is positioned on the left side of the page, partially overlapping a vertical blue bar. The background of the page is an aerial photograph showing a town with colorful autumn trees and a lake. A horizontal blue line runs across the top of the page, starting from the left edge and extending to the right.

5

Mise en œuvre de la Politique de l'habitation

49

La Direction de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable assumera la responsabilité de mettre en œuvre la nouvelle Politique de l'habitation.

Plusieurs composantes de l'appareil municipal seront mises à contribution, considérant les multiples facettes de la Politique et ses nombreux impacts sur la vie des citoyens. Il en sera ainsi pour plusieurs partenaires de la Ville qui pourront, selon les besoins de la Ville, enrichir la démarche, particulièrement l'agglomération de Longueuil, la CMM et certains membres de la collectivité, sans oublier les promoteurs privés et communautaires de projets de logement.

La Politique fera l'objet d'un plan d'action qui sera élaboré par l'administration, en tenant compte des objectifs, de la vision et des ressources disponibles. Certains éléments proposés requièrent des études plus poussées quant aux conditions de succès et aux coûts de mise en place.

On établira alors une structure de suivi appropriée, dont la forme et la composition restent à déterminer. Des indicateurs de performance seront établis pour assurer une reddition de comptes appropriée et assurer des résultats concrets à court terme.

La Politique est perfectible. Des ajustements pourront lui être apportés au besoin, selon l'évolution de la situation économique et selon les progrès accomplis sur le terrain.



6

Remerciements

La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville est reconnaissante aux personnes suivantes ainsi qu'aux institutions qu'elles représentent pour leur participation au comité de pilotage pour une Politique de l'habitation :

- Martin Murray, maire, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville;
- Vincent Fortier, conseiller municipal, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville;
- Joséphine Brunelli, chef de division, Vie communautaire, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville;
- Nathalie Chicoine, Communauté métropolitaine de Montréal;
- Linda Duval et Guylaine Vachon, Centre intégré de santé et services sociaux de la Montérégie-Est;
- Jocelyn Fafard et Sylvain Boily, Office municipal d'habitation de Longueuil;
- Louise Fleischmann, Coopérative de solidarité en habitation de Saint-Bruno-de-Montarville;
- Stéphane Gariépy et Serge Gariépy, Constructions Jasmont;
- Hélène Guévremont, Centre d'action bénévole Les p'tits bonheurs;
- Robert Paré, comité consultatif d'urbanisme;
- Patrick Piché, comité consultatif sur le milieu de vie;
- Thérèse Sainte-Marie, Ville de Longueuil;
- Marjolaine Tapin, Steeve Dupuis, Élie Gravel, Marco Monzon, Comité Logement Rive-Sud.

Le comité de pilotage a été soutenu par Denis Laplante, directeur de l'urbanisme, de l'environnement et du développement durable, Denis Marchand, chef de division Planification et développement ainsi qu'Amélie Giguère et Martine Verdon, agentes d'information, Direction des communications.

Nous remercions particulièrement la Dr. Manon Blackburn, Mélissa Beaudry-Godin et l'équipe de la Direction de santé publique de la Montérégie pour les informations socio-économiques et démographiques obtenues. Nos remerciements s'adressent également à Debbie Savoie de l'Office municipal d'habitation de Longueuil, dont les renseignements ont permis de compléter le portrait du logement social de la municipalité.

L'accompagnement et la rédaction des documents ont été confiés à Allan Gaudreault, analyste-conseil.





Sources et bibliographie

Agglomération de Longueuil (2017). *Politique-cadre du logement social de l'agglomération de Longueuil*, juin 2017.

<https://www.longueuil.quebec/fr/publications/2017/politique-cadre-du-logement-social-agglomeration-2017>

Communauté métropolitaine de Montréal

- (2011) *Plan métropolitain d'aménagement et de développement durable*.
<https://vivreenville.org/notre-travail/publications/collection-%C2%A0outiller-le-quebec%C2%A0/2016/croitre-sans-s-etaler-ou-et-comment-reconstruire-la-ville-sur-elle-meme/>
- (2012) *Répertoire des bonnes pratiques – Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*.
http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120914_PAMLSA_repertoire-02.pdf
- (2012) *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*.
http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20120615_PAMLSA_repertoire-01.pdf
- (2015) *Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020*.
http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/documents/20150618_pamlsa-2015-2020.pdf
- (2017) *Perspective Grand Montréal*, n° 33, juillet 2017, p.1.
http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/33_Perspective.pdf

Deslauriers, Sophie et Michel Cantin (2017). *Les 10 incontournables du projet de loi 122*. Bélanger Sauvé, avocats, Droit municipal, juillet 2017.

<http://www.belangersauve.com/fr/publications/les-10-incontournables-du-projet-de-loi-122>

Gaudreault, Allan

- (2017) *État de la situation de l'habitation à Saint-Bruno-de-Montarville*. Document de consultation pour l'élaboration d'une politique de l'habitation. Ville de Saint-Bruno-de-Montarville, Direction de l'urbanisme, de l'environnement et du développement urbain, décembre 2017. www.stbruno.ca
- (2006) *Bienvenue dans notre quartier. Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires*. AGRTQ, 2006.
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/centredoc/pubSHQ/0000021140.pdf>

Hughes, Kevin J. et Marie-Claude Guillotte (2016). *La loi 122 et le marché de l'habitation : les impacts*. Société canadienne d'hypothèques et de logement, série « Le marché sous la loupe » Québec, décembre 2016.
http://publications.gc.ca/collections/collection_2017/schl-cmhc/nh12-272/NH12-272-2016-2-fra.pdf

Légaré, Odile (2012). *La densification résidentielle : comment en assurer l'acceptabilité sociale*, « Habitation Québec », numéro spécial « Entretiens sur l'habitat » de la Société d'habitation du Québec, hiver 2012, p 1.
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021501.pdf>

Martel, Diane, en collaboration avec Luc Dallaire et Éveline Savoie (2016). *Portrait sociodémographique et de logement de Saint-Bruno-de-Montarville*. Longueuil : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre, Direction de santé publique, mai 2016.

Simoneau, Marie-Ève (2017). *Profil démographique et socioéconomique de la population et des familles de Saint-Bruno-de-Montarville*. Portfolio thématique. Longueuil : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre. Direction de santé publique. Surveillance de l'état de santé de la population.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

- (2016) *Perspectives du marché de l'habitation – RMR de Montréal*.
- (2016) *Rapport sur le marché locatif – RMR de Montréal*.
- (2016) *Actualités habitation – Tableaux RMR de Montréal, janvier 2016*.
- (2017) *Actualités habitation – Tableaux RMR de Montréal, janvier 2017*.
- (2017) *Rapport sur les résidences pour personnes âgées – Québec*.
- Ces publications de la SCHL sont disponibles à l'adresse Web suivante :
<https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productList.cfm?lang=fr&fr=1523472191273&cat=52>

Société d'habitation du Québec (2015). *L'écoquartier, à la portée de tous*, « Espace Habitat », juillet 2015.
<http://espacehabitat.gouv.qc.ca/durable/lecoquartier-a-la-portee-de-tous/>

Table de solidarité Saint-Bruno-de-Montarville (2016). *Mémoire sur l'habitation, le logement social et le logement abordable à Saint-Bruno-de-Montarville*. Préparé par le Sous-comité logement social.

Ville de Saint-Bruno-de-Montarville

- (2014) *Politique familiale 2^e génération*. Direction des communications.
http://www.stbruno.ca/politique_familiale-plans-action_publications
- (2015) *Imaginons Saint-Bruno-de-Montarville – Portrait du territoire*. Préparé par la Direction du développement urbain, février 2015.
http://www.stbruno.ca/sites/default/files/pdf/VS2035_Portrait-du-territoire_1502171700.pdf
- (2015) *Imaginons Saint-Bruno-de-Montarville – Vision stratégique 2035 – Imaginons une collectivité viable*.
http://www.stbruno.ca/vision-strategique-2035_enonce-de-vision-version-integrale
- (2017) *Plan d'action 2016-2019 de la politique familiale 2^e génération*. Produit par la Direction des communications en collaboration avec la Direction du loisir, de la culture et de la vie communautaire.
http://www.stbruno.ca/politique_familiale-plans-action_publications

Vivre en ville (2016). *Croître sans s'étaler – Où et comment reconstruire la ville sur elle-même*.
<https://vivreenville.org/notre-travail/publications/collection-%C2%A0outiller-le-quebec%C2%A0/2016/croitre-sans-s-etaler-ou-et-comment-reconstruire-la-ville-sur-elle-meme/>

ANNEXE

Extraits de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

145.30.1. Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

2017, c. 13, a.13.

145.30.2. Le règlement fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé.

Il peut également prévoir des normes minimales que doit respecter l'entente sur les matières visées au premier alinéa de l'article 145.30.3.

2017, c. 13, a.13.

145.30.3. L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction.

L'entente peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine.

2017, c. 13, a.13.

ANNEXE

2

Programmes d'aide à l'habitation

Les programmes décrits dans la présente section étaient disponibles auprès de la SHQ et de la SCHL, lors de la rédaction de la Politique de l'habitation de Saint-Bruno-de-Montarville. Certains programmes peuvent avoir été révisés ou abandonnés.

59

Programmes administrés par la SHQ

Source : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes.html>. Site Web de la SHQ consulté le 3 mai 2018.

PROGRAMME	OBJECTIFS	PARAMÈTRES
AccèsLogis Québec	Le programme favorise le regroupement des ressources publiques, communautaires et privées, afin de réaliser des logements communautaires et abordables pour des ménages à revenu faible ou modeste et pour des personnes ayant des besoins particuliers en habitation.	<ul style="list-style-type: none">• Les offices d'habitation, les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif d'habitation sont admissibles à ce programme.• La SHQ assume 50% des coûts reconnus des projets d'habitation.• AccèsLogis compte trois volets visant plusieurs groupes de population :<ul style="list-style-type: none">- volet 1 : familles et personnes autonomes;- volet 2 : personnes âgées ayant besoin de services;- volet 3 : personnes ayant des besoins particuliers d'habitation.
Rénovation Québec	Programme-cadre qui appuie financièrement les municipalités qui se dotent d'un programme visant à améliorer les logements dans des secteurs résidentiels dégradés.	<ul style="list-style-type: none">• Le programme permet de réaliser diverses interventions telles que la rénovation et la construction résidentielles, le recyclage de bâtiments, l'accèsion à la propriété et l'adaptation de logements.

PROGRAMME	OBJECTIFS	PARAMÈTRES
Programme d'adaptation de domicile	Le programme a pour objectif de permettre à une personne handicapée d'entrer et de sortir de son domicile, d'y accomplir ses activités quotidiennes et ainsi, de favoriser son maintien à domicile.	<ul style="list-style-type: none"> • Il vise toute personne handicapée qui est limitée dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes à domicile et qui remplit certaines conditions. • L'aide financière est versée au propriétaire du logement.
Programme allocation-logement	Le programme procure une aide financière d'appoint à des ménages à faible revenu qui consacrent une part trop importante de leur revenu au paiement de leur logement.	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme s'adresse aux propriétaires, aux locataires, aux chambreurs ou à toute personne qui partage un logement avec d'autres occupants. • L'aide financière peut atteindre 80 \$ par mois.
Programme de supplément au loyer	Le programme permet à des ménages à faible revenu d'habiter dans des logements qui font partie du marché locatif privé ou qui appartiennent à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif, tout en payant un loyer similaire à celui d'une habitation à loyer modique (HLM).	<ul style="list-style-type: none"> • Les locataires qui bénéficient de ce programme paient un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.
Programme Habitation à loyer modique	Le programme s'adresse à des ménages à faible revenu qui sont sélectionnés en fonction de leur condition socio-économique.	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme HLM ne subventionne pas la construction de nouveaux logements. • Il permet aux locataires admissibles de payer un loyer correspondant à 25 % de leur revenu.





Programmes administrés par la SCHL

Source : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/loco/index.cfm>. Site Web de la SCHL consulté le 3 mai 2018.

PROGRAMME	OBJECTIFS	PARAMÈTRES
Fonds d'innovation pour le logement abordable	Le fonds vise à encourager la mise au point de nouveaux modèles de financement et de techniques de construction novatrices dans le secteur du logement locatif.	<ul style="list-style-type: none">• Les fonds sont destinés aux particuliers, aux sociétés et aux organisations qui souhaitent construire des logements locatifs abordables au Canada afin de répondre aux besoins des collectivités.• Les candidats admissibles comprennent les municipalités, les promoteurs et constructeurs du secteur privé, et les fournisseurs de logements sans but lucratif (y compris les organismes confessionnels).
Financement initial	L'aide financière permet de mener des activités facilitant la création de logements abordables et d'aider les ensembles de logements existants à demeurer viables et abordables.	<ul style="list-style-type: none">• Le programme s'adresse aux personnes ou aux organisations qui souhaitent construire des logements abordables au Canada.• Les proposants admissibles comprennent notamment les promoteurs privés, les organismes à but non lucratif, les coopératives à but non lucratif, les organismes confessionnels, les municipalités et les Premières Nations.
Assurance prêt hypothécaire pour logements locatifs ordinaires	L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux prêteurs agréés de proposer plus de choix de financement aux emprunteurs qui offrent des logements locatifs ordinaires dans des immeubles collectifs.	<ul style="list-style-type: none">• Le programme permet la construction, l'achat ou le refinancement d'ensembles de logements.• Des assouplissements ou des réductions de primes sont possibles pour la réalisation de logements abordables ou de logements.

PROGRAMME	OBJECTIFS	PARAMÈTRES
Assurance prêt hypothécaire pour résidences pour personnes âgées	L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux prêteurs agréés de proposer plus de choix de financement aux emprunteurs qui offrent des résidences pour personnes âgées.	<ul style="list-style-type: none"> • L'assurance prêt hypothécaire vise les ensembles offrant des logements pour les aînés qui ont besoin de soins de base ou modérés pour vivre de façon autonome • Elle concerne les ensembles offrant un minimum de 50 logements/lits dont au moins 75% sont destinés à une occupation individuelle ou privée.

Le gouvernement fédéral a par ailleurs annoncé plusieurs investissements dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Selon les informations disponibles en mai 2018, les fonds provenant de ces programmes fédéraux seront disponibles à compter de 2019, selon des paramètres qui restent à déterminer. On peut prendre connaissance de cette stratégie à l'adresse suivante : <https://www.chezsoi.dabord.ca/pdfs/Canada-National-Housing-Strategy-fr.pdf>.

La Stratégie, dont les coûts pourraient atteindre 40 milliards de dollars répartis sur dix ans, comprend diverses initiatives, dont :

- **Fonds de co-investissement de 16 milliards de dollars** : ce fonds permettra de réaliser 60 000 logements neufs et de réparer 240 000 logements existants, de créer 7 000 places d'hébergement pour les survivants de la violence familiale, en plus de 2 400 logements neufs pour les personnes vivant avec une déficience développementale.
- **Transfert de terrains fédéraux** : fonds de 200 M\$ rendant disponibles des terrains fédéraux à des fournisseurs de logements abordables, écologiques et accessibles.
- **Initiative canadienne de logement communautaire** : fonds de 4,3 milliards de dollars qui soutiendra les provinces et territoires dans leurs efforts pour protéger et bâtir un secteur du logement communautaire durable.
- **Allocation canadienne pour le logement** : un budget de 4 milliards de dollars pour une allocation conçue pour répondre aux besoins locaux et affectée par les provinces et territoires, qui sera un nouvel outil pour combattre les difficultés liées à l'abordabilité du logement.
- **Accession à la propriété** : répondre aux besoins dans tout le continuum du logement, notamment en soutenant l'accession des Canadiens à la propriété abordable dans des marchés de l'habitation stables et concurrentiels.





ANNEXE

3

Lexique des sigles et acronymes

ACL	Programme AccèsLogis Québec
AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
AHM	Atelier habitation de Montréal
APCHQ	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
BSQ	Bâtir son quartier
CAB	Centre d'action bénévole
CLM	Comité logement Montérégie
CLRS	Comité logement Rive-Sud
CMA	Coût maximum de réalisation admissible
CMM	Communauté métropolitaine de Montréal
CORPIQ	Corporation des propriétaires immobiliers du Québec
CQCH	Confédération québécoise des coopératives d'habitation
CS	Centre de services
DSP	Direction de la santé publique
EESAD	Entreprise d'économie sociale en aide domestique
ENM	Enquête nationale auprès des ménages
FAQ	Fonds d'acquisition québécois
FECHAM	Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FPP	Financement pour la préparation de projet
FROHME	Fédération des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie
GRT	Groupe de ressources techniques
GRTSO	Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
HCL	Habitations communautaires Longueuil
HLM	Habitation à loyer modique
INSPQ	Institut national de santé publique du Québec
IPAC	Initiative de partenariats en action communautaire
ISQ	Institut de la statistique du Québec
LAQ	Programme Logement abordable Québec
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LMM	Loyer médian du marché
LNH	Loi nationale sur l'habitation

MRC	Municipalité régionale de comté
NIMBY	Not in my back yard ou Pas dans ma cour
OH	Office d'habitation (remplace l'expression OMH)
OMH	Office municipal d'habitation
OMHL	Office municipal d'habitation de Longueuil
OBNL	Organisme à but non lucratif
OSBL	Organisme sans but lucratif
OSBL-H	Organisme sans but lucratif d'habitation
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PAL	Programme allocation-logement
PAMLSA	Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2015-2020
PAPA	Personne âgée en perte d'autonomie
PEFSAD	Programme d'exonération financière pour les services d'aide domestique
PFI	Programme de financement initial
PPU	Programme particulier d'urbanisme
PRBI	Plafond de revenus des besoins impérieux
PRQ	Programme Rénovation Québec
PSBL-P	Programme sans but lucratif-privé (connu aussi comme HLM privé)
PSL	Programme de supplément au loyer
PSOC	Programme de soutien aux organismes communautaires
PU	Plan d'urbanisme
RAM	Rénovation, amélioration et modernisation
RMR	Région métropolitaine de recensement
RI	Ressource intermédiaire
RNI	Ressource non institutionnelle
RPA	Résidence privée pour aînés
RTF	Ressource de type familial
RUI	Revitalisation urbaine intégrée
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SOLIDES	Société locative d'investissement et de développement social
SPLI	Stratégie de partenariats de lutte contre l'itinérance
TIRS	Table en itinérance Rive-Sud
TOD	Transit-Oriented Development
UHA	Unité d'habitation accessoire

CRÉDITS PHOTOS

Aircam, Air Image, Marie-Josée Bertrand, Centre d'animation mère-enfant, Marie-Ève Doyon, Mathieu Dupuis, Exo, Jacques Frenette, Istock, Jonathan Lacoste, Robert Laflamme, L'enclume, Yannick MacDonald, Ville de Saint-Bruno-de-Montarville



[stbruno.ca /politique-habitation](http://stbruno.ca/politique-habitation)