

CRÉATION D'UN FONDS CONCERNANT LE LOGEMENT INCLUSIF – ÉNONCÉ DE PRINCIPE

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme (PC-2768) incluant les programmes particuliers d'urbanisme qui soutiennent sa mise en œuvre contient des orientations axées sur une offre et une mixité de logements afin de répondre aux besoins de la population ;

CONSIDÉRANT que selon le rôle d'évaluation foncière (2021), si l'on exclut les logements de type condominium, la valeur moyenne d'un logement défini comme suit se situe approximativement à 497 000 \$;

Valeur moyenne du terrain	229 000 \$
Valeur moyenne du bâtiment	268 000 \$
Valeur moyenne de l'immeuble	497 000 \$

CONSIDÉRANT que la valeur globale du rôle d'évaluation foncière est dynamique et fluctue selon l'évolution de la dynamique de marché immobilier et que ces fluctuations influencent la valeur moyenne d'un logement ;

CONSIDÉRANT que plus de 60 % des logements de Pointe-Claire appartiennent à la catégorie des logements unifamiliaux ;

CONSIDÉRANT que 45 % des logements de Pointe-Claire ont été construits avant 1970 ;

CONSIDÉRANT que selon la définition de la Société canadienne d'hypothèques et de logement du Canada (SCHL), un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage;

CONSIDÉRANT que selon les données de Statistiques Canada (2016), 22 % des ménages de Pointe-Claire consacrent plus de 30 % des revenus de leur ménage au logement ;

CONSIDÉRANT que selon les données de Statistiques Canada (2016), près de 900 logements de Pointe-Claire requièrent des réparations majeures ce qui correspond à 7 % du parc de logements, tous types confondus ;

CONSIDÉRANT que l'effervescence actuelle du marché immobilier augmente la spéculation immobilière, accroît, dans certains cas, la pression en faveur de la démolition d'immeubles résidentiels vieillissants et leur remplacement par des immeubles souvent moins abordables et généralement caractérisés par une empreinte environnementale accrue ;

CONSIDÉRANT que les conditions actuelles du marché immobilier affectent la capacité des ménages à trouver un logement convenable à un coût abordable ;

CONSIDÉRANT que l'incapacité des ménages à trouver un logement décent (de taille et de qualité acceptables à un prix abordable) est susceptible d'entraîner des conséquences importantes sur la santé physique, mentale et financière desdits ménages ;

CONSIDÉRANT que sous l'angle du développement durable, la rénovation des logements existants est généralement préférable à leur remplacement par des logements fréquemment moins abordables ;

CONSIDÉRANT que durant la période de 2015-2020, la moyenne annuelle des mises en chantier résidentielles était de 249 logements se répartissant comme suit ;

- Logements locatifs : 44 %
- Logements en copropriété : 44 %
- Logements en propriété absolue : 12 %

CONSIDÉRANT que certains secteurs de Pointe-Claire se caractérisent par la présence de complexes résidentiels multifamiliaux locatifs contribuant à maintenir une offre en logements abordables ;

CONSIDÉRANT que la conversion d'un immeuble locatif résidentiel en copropriété divise est prohibée conformément au règlement sur la conversion d'un immeuble locatif résidentiel en copropriété divise PC-2792 sauf si une dérogation est accordée par résolution du conseil ;

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la ville de disposer de différents leviers d'intervention afin de s'assurer :

- Du bon état général des logements et de leur environnement immédiat ;
- De l'accès au logement pour une diversité de ménages dans un contexte de mixité sociale ;
- D'une cohabitation harmonieuse et équilibrée entre les différents modes d'habitation et l'ensemble des autres activités économiques.

CONSIDÉRANT que certains secteurs résidentiels de faible densité généralement localisés dans les secteurs anciens ou villageois recensent des immeubles résidentiels vieillissants ou nécessitant des réparations essentielles aux fins d'assurer la viabilité et la qualité desdits immeubles ;

CONSIDÉRANT que cette mixité des logements locatifs et privés est essentielle et fait partie de la solution permettant de répondre aux besoins d'une pluralité de ménages ;

Il est proposé par madame la conseillère Homan,
Appuyé par monsieur le conseiller Bissonnette, et unanimement
QUE le conseil annonce son intention :

RÉSOLU :

DE constituer un fonds sur le logement inclusif et de doter ce dernier des sommes prélevées auprès différents promoteurs de projets de développement ou de redéveloppement résidentiel sur le territoire de Pointe-Claire ;

D'entreprendre, en conformité à la section IX.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le processus d'adoption du règlement sur le logement abordable, familial et social lequel règlement assujettit la délivrance du permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente avec le requérant prescrivant l'utilisation de l'un ou l'autre des mécanismes suivants :

- L'inclusion de logement abordable, familial ou abordable à l'intérieur du projet de développement ou de redéveloppement résidentiel satisfaisant aux critères établis dudit règlement,
- De prévoir des modalités empêchant le détournement de logements abordables vers d'autres fins incompatibles avec les objectifs du présent programme,
- Le versement d'une somme d'argent compensatoire,
- La cession d'un immeuble à la municipalité.

DE modifier le règlement décrétant les tarifs exigibles pour le financement des biens, services et activités offerts par la ville de Pointe-Claire pour l'exercice financier 2022 afin d'y introduire ce qui suit :

- Le montant de l'indemnité financière qui pourrait être exigé de tout requérant qui soumet un projet de développement ou de redéveloppement urbain impliquant l'aménagement d'unités de logement. Cette indemnité financière, convenue à l'entente à être signée avec le requérant préalablement à l'émission du permis de construction conformément au « Règlement sur le logement abordable, familial et social », permettra de suppléer au déficit de logements abordables et de disposer des ressources afin de maintenir la fonctionnalité, la sécurité et la salubrité des logements abordables existants. Cette indemnité pourrait être de 7 500 \$ par logement abordable qui ne serait pas livré par le requérant dans le cadre de son projet de développement ou de redéveloppement mixte ou résidentiel.
- À défaut d'entente et d'ici l'adoption finale « Règlement sur le logement abordable, familial et social », cette indemnité financière mentionnée ci-haut pourrait aussi, selon le cas, être exigée à tous requérants soumettant un projet de :
 - Développement ou de redéveloppement résidentiel ou mixte conformément au règlement sur les usages conditionnels (PC-2791) ;

- Développement ou de redéveloppement résidentiel ou mixte conformément au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PC-2787) ;
- Démolition d'un immeuble résidentiel et son remplacement par un usage résidentiel d'une densité résidentielle équivalente ou inférieure à l'usage remplacé.

DE préciser que l'indemnité financière mentionnée ci-haut ne s'applique pas à un projet soumis par un ministère ou un mandataire du gouvernement, un organisme à but non lucratif (OBNL) ou une coopérative d'habitation lorsque dans ce dernier cas, le projet résidentiel proposé est majoritairement composé d'unités de logement abordable ;

D'établir que le fonds sur le logement abordable est spécifiquement dédié aux objets suivants :

- Contribuer à la réalisation de projets de rénovation résidentielle participant au maintien ou au développement du logement abordable privé ou locatif sur le territoire de Pointe-Claire ;
- Être un levier financier complémentaire ou d'appoint aux autres outils de financement disponibles auprès des instances gouvernementales, métropolitaines, privés ou communautaires permettant de compléter un montage financier en vue de l'acquisition de terrains, la rénovation ou la transformation d'immeubles permettant la création ou le maintien, de façon pérenne, de logements répondant au critère de logement abordable, familial ou social ;
- D'accompagner des promoteurs à but non lucratif ou des coopératives d'habitation dans la réalisation de nouveaux projets de logements abordables et familiaux répondant aux besoins des ménages à revenu faible ou modique.

DE constituer, dans le cadre de la révision du plan et de la réglementation d'urbanisme, des chantiers de réflexion ayant comme objectifs :

- D'inclure au plan et à la réglementation d'urbanisme différents outils ou mesures incitatives à capables de contribuer à l'effort de maintien ou de développement de logements abordables, familiaux et sociaux ;
- D'évaluer les répercussions de telles mesures sur le développement de l'offre résidentielle à l'échelle du territoire de Pointe-Claire.

DE développer les critères d'admissibilité, la grille d'analyse des projets soumis, les conditions rattachées au versement de l'aide financière accordée par catégories de projet de même que les obligations imposées aux bénéficiaires de l'aide financière accordée afin de garantir la pérennité de l'offre de logements abordables, familiaux ou sociaux ;

DE tenir à jour une liste exhaustive des terrains disponibles, tant de propriété publique que privée, des fonds alloués au logement, des sources de financement et des organismes qui peuvent offrir du soutien au logement abordable, familial et social ;

DE mettre en œuvre un programme d'aide au maintien des logements abordables sur le territoire de Pointe-Claire lequel programme pourraient s'inspirer des grandes orientations suivantes :

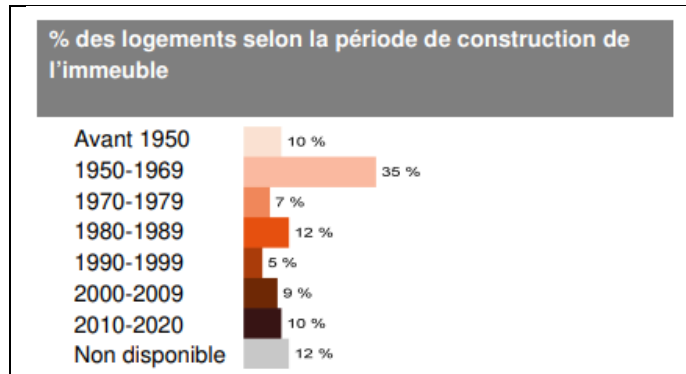
1. Objectif du programme

Le programme d'appui à la rénovation résidentielle aurait comme objectif d'offrir des subventions aux propriétaires de bâtiment résidentiel afin de les encourager à faire des travaux de rénovation qui prolongent la durée de vie de leur immeuble, améliorent la condition d'habitation des occupants, favorisent la transition écologique et respectent les principes généraux associés au développement durable.

2. Qui est admissible :

Le programme pourrait s'adresser aux propriétaires d'immeubles résidentiels construits avant 1970 dont la valeur du bâtiment déterminée au rôle d'évaluation en vigueur est inférieure à la valeur moyenne calculée pour des bâtiments similaires appartenant à la même classe d'usage.

Pourraient être exclus de l'application du présent programme d'aide tous les immeubles résidentiels détenus en copropriété.



Source : Portraits territoriaux 2021 : Ville de Pointe-Claire, Observatoire Grand Montréal, CMM.

3. Travaux admissibles :

Les **travaux admissibles** pourraient concerner les principales composantes suivantes du bâtiment :

- Fondations et vide sanitaire
- Structure
- Enveloppe incluant le revêtement extérieur
- Toiture
- Ouvertures (portes et fenêtres)
- Saillies (balcons, escaliers extérieurs, porches, vérandas, etc.)
- Les équipements mécaniques (chauffage, ventilation, conditionnement de l'air, etc.)
- Électricité
- Plomberie
- Rénovation intérieure des pièces habitables laquelle inclut la réorganisation des subdivisions intérieures du logement, la finition intérieure, le mobilier intégré ou accessoire

Dans tous les cas, les travaux réalisés devraient permettre d'améliorer les conditions générales d'habitation des occupants. Ils devraient prioritairement contribuer à améliorer la **fonctionnalité, la sécurité ou la salubrité du bâtiment**.

Seraient exclus des travaux admissibles les travaux d'aménagement extérieur suivants :

- L'aménagement ou le réaménagement d'une allée de circulation véhiculaire sauf si les travaux concernent le remplacement de surfaces minéralisées par des surfaces végétales incluant le pavé perméable ou alvéolé.
- Le remplacement, l'agrandissement ou l'aménagement d'une construction récréative détachée du bâtiment principal tel un patio, un gazébo, etc.
- Le remplacement ou l'installation d'une piscine
- Le remplacement ou l'ajout d'un bâtiment accessoire
- La transformation ou l'ajout d'un garage détaché
- Les travaux d'aménagement paysager

Seraient aussi exclus les travaux de rénovation intérieure qui ne sont pas associés à des travaux visant à améliorer la fonctionnalité, la sécurité ou la salubrité du bâtiment.

4. Détermination des travaux à réaliser

La détermination des travaux admissibles à l'octroi d'une aide financière serait assujettie à l'exécution d'une inspection du bâtiment réalisée par un inspecteur en bâtiment dûment mandaté par la ville. L'inspection réalisée devrait être en mesure de déterminer à la satisfaction de la ville :

- La condition générale du bâtiment,
- Une classification des travaux prioritaires requis en vue de prolonger durablement la vie du bâtiment et améliorer les conditions de logement de ses occupants,
- Des suggestions de travaux à réaliser pour maintenir ou améliorer prioritairement la qualité générale du bâtiment au niveau de la fonctionnalité, de la sécurité et de la salubrité.

La planification des travaux à exécuter devrait être réalisée par un architecte. Ce dernier devrait, à la fin des travaux, attester que les travaux ont été réalisés conformément aux plans et devis.

Les travaux devront être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée pour les travaux à réaliser émise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

5. Conditions à respecter afin de bénéficier d'une aide financière

L'aide financière accordée devrait être utilisée de façon prioritaire pour l'exécution de travaux identifiés comme étant prioritaires au rapport d'inspection. Une liste non exhaustive de conditions supplémentaires à respecter pourrait être imposée au bénéficiaire de l'aide financière:

- Ne pas transformer le bâtiment en copropriété divise ou indivise ;
- Ne pas transformer des logements ou parties de logement en espace non résidentiel ;
- Respecter la réglementation d'urbanisme en vigueur ;
- Ne pas débiter les travaux de rénovation avant d'avoir obtenu tous les permis de construction et certificat d'autorisation requis ;
- Ne pas évincer illégalement les occupants du logement. Le propriétaire du bâtiment à être rénové devra garantir ce qui suit :
 - Advenant que les travaux à être réalisés sur le bâtiment requièrent un déplacement temporaire des occupants pour des motifs de santé ou de sécurité, ces derniers doivent être assurés de pouvoir réintégrer leur logement à la fin des travaux nécessitant obligatoirement une relocalisation ;
 - D'aucune façon, les travaux subventionnés réalisés ne peuvent pas être comptés dans l'augmentation éventuelle du coût du loyer.
- Fournir, sur demande, une copie de toutes les soumissions et factures concernant les travaux autorisés et réalisés conformément à la réglementation en vigueur ;
- Lorsque les travaux subventionnés concernent des immeubles multi résidentiels locatifs, fournir, pendant une période d'au moins 5 ans, une copie de tous baux signés par les locataires de logements abordables rénovés.

6. Modalités indicatives pour l'aide financière qui serait accordée selon les différentes étapes du projet de rénovation

a) Phase de planification des travaux

Les coûts liés aux activités suivantes pourraient être remboursés jusqu'à concurrence de 100 % selon la dotation du fonds concernant le logement inclusif :

- Planification des travaux à réaliser et rédaction des plans et devis ;
- Les expertises en ingénierie et en salubrité du bâtiment (amiante, contamination fongique, gestion parasitaire et extermination, contrôle des odeurs, etc.) ;
- Coût des permis et certificats liés aux travaux subventionnés ;
- La gestion sécuritaire de l'amiante ;

- Frais d'occupation du domaine public nécessaire à l'exécution des travaux subventionnés.

b) Phase d'exécution des travaux

La subvention accordée pourrait équivaloir jusqu'à 40 % de la facture de l'entrepreneur pour les travaux admissibles et réalisés conformément aux plans et devis produits.

L'entrepreneur devra faire une gestion efficace et durable des déchets de construction et de démolition et s'assurer que ces derniers seront traités dans les sites appropriés.

2021-425

MISE EN PLACE DE MESURES DE PROTECTION ET DE CONSERVATION DU LOGEMENT ABORDABLE SUR LE TERRITOIRE DE POINTE-CLAIRE - ÉNONCÉ DE PRINCIPE

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme (PC-2768) incluant les programmes particuliers d'urbanisme qui soutiennent sa mise en œuvre contient des orientations axées sur une offre et une mixité de logements afin de répondre aux besoins de la population ;

CONSIDÉRANT que le règlement sur la conversion d'un immeuble locatif résidentiel en copropriété divise (PC-2792) prohibe la conversion d'un immeuble locatif résidentiel sauf si une dérogation est accordée par résolution du conseil ;

CONSIDÉRANT que de façon générale le marché de l'habitation locative a connu, au cours des dernières années, des hausses significatives et que ce phénomène accentue la crise du logement ;

CONSIDÉRANT que depuis 2010 le coût du logement a augmenté de plus de 70 % à Pointe-Claire ;

CONSIDÉRANT que Pointe-Claire fait partie de l'un des secteurs de l'île de Montréal où les logements locatifs sont les plus chers, soit 1936\$/mois (2.42\$/pi²) pour une unité de logement de 2 chambres ;

CONSIDÉRANT que les conditions actuelles du marché immobilier affectent la capacité des ménages à trouver un logement convenable à un coût abordable ;

CONSIDÉRANT que selon la définition de la Société canadienne d'hypothèques et de logement du Canada (SCHL), un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage ;

CONSIDÉRANT que selon les données de Statistiques Canada (2016), 22 % des ménages de Pointe-Claire consacrent plus de 30 % des revenus de leur ménage au logement ;

CONSIDÉRANT que certains secteurs de Pointe-Claire se caractérisent par la présence de complexes résidentiels multifamiliaux locatifs qui contribuent à maintenir une offre en logements abordables ;

CONSIDÉRANT que cette mixité des logements locatifs et privés est essentielle et fait partie de la solution permettant de répondre aux besoins d'une pluralité de ménages ;

CONSIDÉRANT que certains secteurs résidentiels de faible densité généralement localisés dans les secteurs anciens ou villageois recensent des immeubles résidentiels vieillissants ou nécessitant des réparations essentielles aux fins d'assurer la viabilité et la qualité desdits immeubles ;

CONSIDÉRANT que l'effervescence du marché immobilier contribue à accroître la vulnérabilité des secteurs dits abordables et la pression pour leur redéveloppement en y intégrant des logements moins abordables ou encore offrant une configuration de logement et/ou un milieu de vie inadéquat face aux besoins des familles ;

CONSIDÉRANT que les conditions actuelles de l'habitation augmentent le fardeau imposé aux propriétaires occupants et sont susceptibles d'affecter leur capacité financière à prendre les mesures appropriées et nécessaires afin de maintenir un bon carnet de santé de leur immeuble ;

CONSIDÉRANT que l'effervescence actuelle du marché immobilier augmente la spéculation immobilière, accroît, dans certains cas, la pression en faveur de la démolition d'immeubles résidentiels vieillissants et leur remplacement par des immeubles souvent moins abordables et généralement caractérisés par une empreinte environnementale accrue ;

CONSIDÉRANT que l'incapacité des ménages à trouver un logement décent (de taille et de qualité acceptables à un prix abordable) est susceptible d'entraîner des conséquences importantes sur la santé physique, mentale et financière desdits ménages ;

Il est proposé par madame la conseillère Homan,
Appuyé par monsieur le conseiller Bissonnette, et unanimement

RÉSOLU :

QUE le conseil confirme son intention de procéder à la mise en place de différentes mesures permettant de protéger et maintenir la qualité du parc de logements abordables tant que locatifs que privés existants sur le territoire de Pointe-Claire ;

QUE le conseil ne permettra pas la transformation de complexes multifamiliaux locatifs en copropriété tant que le processus de mise en œuvre du règlement sur le logement abordable, familial et social ne sera pas complété conformément à la section IX.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

QUE les immeubles visés pour la mise en place d'un tel régime de protection des logements dits abordables, dont certains complexes ou secteurs résidentiels, soient précisés et révisés par le Conseil une fois par année. Voici une liste indicative de secteurs qui pourraient faire l'objet de mesures de protection :

- Complexe Southwest One ;
- Complexe Somervale Gardens ;
- Jardins Delmar ;
- Tudor Court ;
- Ashgrove ;
- Pardo ;
- Fairwood ;
- L'Estérel.

QUE les études et constats qui résulteront de la présente démarche pourraient justifier la modification de la liste préliminaire ci-haut mentionnée ;

QUE le conseil autorise la révision des outils de planification et de contrôle de l'utilisation du sol afin que ces derniers contribuent à offrir une gamme complète de logements répondant à une diversité de besoins dans un contexte de mixité sociale.