



**Avis de la Corporation de développement communautaire (CDC de Laval) au second
Schéma d'aménagement de la Ville de Laval**

Mai 2017

Table des matières

1. Présentation de la Corporation de développement communautaire de Laval (CDC de Laval).....	p. 2
2. Préoccupation de la CDC de Laval.....	p. 2
2.1 Participation citoyenne.....	p. 3
2.2 Logement social.....	p. 4
3. Recommandations.....	p. 8

1. Présentation de la Corporation de développement communautaire de Laval

La Corporation de développement communautaire de Laval (CDC de Laval) est un regroupement d'organismes communautaires, qui œuvrent dans divers champs d'activités sur le territoire lavallois, dont la mission est d'assurer la participation active du mouvement populaire et communautaire au développement socio-économique de la région.

Dans le cadre de sa mission de développement socio-économique de la région, la CDC de Laval a développé une expertise en aménagement du territoire, une composante essentielle pour un développement inclusif permettant le déploiement du plein potentiel des quartiers. C'est en ce sens que notre organisation souhaite vous interpeller sur certaines de nos préoccupations en lien avec le second schéma d'aménagement.

2. Préoccupations de la CDC de Laval

Dans cet avis, nous exposerons nos préoccupations et recommandations concernant l'orientation 3 du second schéma d'aménagement « *Favoriser l'émergence de milieux de vie complets, inclusifs et à échelle humaine* ». À l'intérieur de cette orientation, nous aimerions porter à votre attention l'importance de la participation citoyenne et du logement social pour tous les enjeux entourant l'aménagement durable du territoire.

2.1 Participation citoyenne aux décisions touchant l'aménagement du territoire

La CDC de Laval tient premièrement à saluer les efforts déployés par la Ville pour consulter les citoyennes et citoyens du territoire pour tous les domaines qui touchent au développement de Laval. En tant qu'experts-es de leur milieu, les citoyens et citoyennes ont une vision de ce que devraient être l'aménagement du territoire dans leur quartier. C'est à ce titre qu'ils doivent être consultés-es par leurs élus-es. Les initiatives favorisant l'expression citoyenne sont donc en voie de devenir pratique courante à Laval. Or, nous pouvons espérer aller au-delà des stratégies de consultations citoyennes présentement employées par la Ville et viser à ce que les citoyens-nes deviennent des partenaires privilégiés dans les réflexions qui touchent leur milieu de vie.

Le processus ayant mené au schéma d'aménagement tenait compte de notre préoccupation en ayant soumis les différentes étapes de sa constitution à la consultation citoyenne. Or, concrètement, le schéma ne fait mention que des projets de Revitalisation urbaine intégrée (RUI) lorsqu'il est question de participation citoyenne. Cette implication des citoyens-nes aux décisions entourant l'aménagement de leur territoire ne doit pas être restreinte aux réflexions qui ont cours dans les RUI, sans nier que ces espaces soient propices à l'expression de cette parole citoyenne. Cela nous questionne sur le pouvoir que les Lavalloises et Lavallois auront sur le développement de leur milieu de vie, notamment dans le contexte des débats entourant le projet de loi 122. Ce projet de loi pourrait venir transformer les façons d'impliquer les citoyens et citoyennes en ce qui concerne l'aménagement du territoire avec le retrait de l'obligation de tenir un référendum pour tout changement de zonage. La CDC croit qu'il est impératif, dans l'esprit de favoriser la participation citoyenne aux décisions municipales, de garder des consultations pour tous changements majeurs au cadre de vie des individus. Le schéma d'aménagement doit donc inclure les sujets touchant l'aménagement du territoire auxquels une consultation est obligatoire. Nous

recommandons d'élargir la participation des citoyens-nes à tous les domaines affectant leur quotidienneté et non les restreindre à un seul espace.

En ce sens, la Ville doit réfléchir aux manières de mieux favoriser la participation citoyenne dans ses consultations. Pour ce faire, la Ville doit adapter ses méthodes pour que celles-ci soient réellement inclusives. Les façons de présenter les informations et le langage utilisé par la Ville peuvent exclure certaines catégories de personnes, notamment les personnes à faible revenu et sous-scolarisées. Le contexte politique est favorable à pousser plus loin cette participation active des individus aux questions touchant l'aménagement du territoire. La Ville pourrait s'inspirer des meilleures pratiques de participation citoyenne et outiller les citoyens-nes de façon à ce qu'ils et elles jouent leur rôle de façon optimale. Parfois, il s'agit uniquement de produire des dépliants définissant les termes à l'étude (PPU, TOD, PIIA). Cela n'est toutefois pas toujours suffisant, car plusieurs personnes nécessitent un accompagnement plus soutenu pour exercer leur rôle citoyen. En ce sens, la Ville pourrait offrir cet accompagnement ou soutenir financièrement les initiatives citoyennes, tel le comité ADT dont la CDC de Laval était un des porteurs. Ce comité avait organisé des activités soutenues financièrement par la CRÉ et nous croyons qu'il serait bénéfique pour la participation citoyenne à Laval que la Ville remplisse dès maintenant ce rôle de support.

Dans tous les cas, un aménagement du territoire qui se donne comme orientation de favoriser l'émergence de milieux de vie complets, inclusifs et à échelle humaine ne peut se faire sans la collaboration active de la collectivité.

2.2 Le logement social et abordable

Plusieurs des objectifs du schéma d'aménagement sont inatteignables sans une offre de logements sociaux, communautaires et abordables dans les quartiers. De fait, l'orientation 3 ne peut se réaliser sans une action rapide et concrète de la Ville pour assurer une offre de logements qui répondent aux besoins des ménages à faible revenu.

Le logement est plus qu'un toit, il s'agit d'un ancrage dans une collectivité, et permet ainsi la création de milieux de vie inclusifs. Or, en matière d'actions présentées dans le schéma d'aménagement, il n'est mentionné que de travailler à une politique d'habitation pour répondre à l'objectif d'augmenter l'offre de logements sociaux et abordables. En ce sens, nous nous questionnons à savoir comment assurer une articulation cohérente entre les différents aspects d'un aménagement durable du territoire qui favorise le développement social et la création de quartiers inclusifs en excluant l'un des aspects centraux à ces objectifs, soient une offre de logement qui répondent aux besoins des populations vulnérables. Comme exemple concret des risques de séparer les réflexions entourant l'aménagement du territoire et la question du logement, certains aspects du schéma d'aménagement concernent les notions d'urbanismes des *transit-oriented development* et la structuration des pôles de quartier. Or, le logement est central dans ce type de développement urbain, car la densification d'un secteur bien desservi en transport en commun structurant est nécessairement sujette à une gentrification, poussant les personnes à faible revenu à quitter pour des quartiers plus abordables, mais dès lors plus éloignés des transports en commun.

À la lumière du rapport *Offre et besoins en logements sociaux et abordables dans le grand Montréal* (CMM, 2013), il est possible de remarquer un manque de logements sociaux pour la grande région métropolitaine. Dans le cas de Laval, ce manque s'observe également en comparaison avec les autres municipalités de la CMM : 1040 logements sociaux et communautaires devraient être construits rapidement pour pallier aux problèmes de logement de la population lavalloise. Cette offre de logement ne permettra toutefois pas de combler les besoins des ménages en situation de précarité. Selon l'Institut de la statistique du Québec, on dénombre en 2011 dans la région de Laval 8 940 familles à faible revenu, dont 3 220 sont monoparentales. De plus, le revenu du ménage n'est pas le seul indicateur éclairant sur les problèmes de logements abordables sur le territoire; le taux d'effort des ménages représente aussi un bon indicateur des besoins en matière d'habitation. Le taux d'effort est le pourcentage du

revenu mensuel que le ménage doit investir pour se loger (loyer, électricité, chauffage). Au-delà de 30% du revenu mensuel investi dans le logement, il est reconnu par plusieurs instances, dont le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), que les ménages doivent couper ailleurs pour boucler leur budget. Les postes budgétaires diminuées sont principalement l'alimentation, le transport ainsi que les activités de socialisation et de loisirs. Il s'agit ici de facteurs de risques entraînant une mauvaise santé physique ainsi que l'isolement social. Or, à Laval, nous retrouvons 13 000 ménages consacrant plus de 30% de leurs revenus au loyer, dont plus de 7000 qui consacrent à leur logement plus de 50% de leur revenu mensuel.

En ce sens, nous recommandons que la Ville inclue dans le schéma d'aménagement des actions concrètes pour développer du logement social, communautaire et abordable pour s'assurer d'un développement cohérent des quartiers à échelle humaine. Le logement, en plus d'agir directement sur les conditions de vie des personnes, représente un levier important en termes de développement social. Comment penser favoriser l'émergence de milieux de vie complets, inclusifs et à échelle humaine sans inclure dans la réflexion le logement social ? L'élaboration d'une vision stratégique pour l'aménagement du territoire de Laval doit prendre en considération les besoins en matière d'habitation et de logement des familles à faible et modeste revenu et en faire un moteur à l'aménagement urbain.

Nous recommandons donc d'accélérer le rythme de construction de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins socio-économiques de trop nombreux ménages. La Ville de Laval doit démontrer une volonté réelle à rejoindre la moyenne du Québec en ce qui concerne l'offre de logements sociaux. Ce n'est qu'ainsi que Laval pourra créer, sinon maintenir, un équilibre sociodémographique, que l'on appelle en habitation la mixité sociale. En ce moment, le dynamisme du secteur privé a pour conséquence d'accroître la valeur foncière, ce qui se fait au détriment des ménages moins fortunés. L'un des principaux obstacles à la réalisation de projets de

logements sociaux et communautaires est la difficulté de trouver des sites à développer ou redévelopper dans une fourchette de prix d'acquisition respectant les paramètres budgétaires établis par la SHQ.

Pour pallier à ces problématiques, l'implantation d'une réglementation d'obligation d'inclusion sociale en habitation s'avère fort pertinente pour une municipalité telle que Laval. Une contribution des promoteurs au développement des logements sociaux, en termes de terrain ou par le biais d'une compensation monétaire, participerait à une logique équitable du partage des opportunités foncières. Le support institutionnel est nécessaire pour contrer le manque de terrains pour construire des logements sociaux et passe, entre autres, par l'expropriation de terrains de manière à calmer la spéculation immobilière. La constitution d'une réserve foncière pour le logement social et communautaire répartie sur l'ensemble du territoire rendra possible pour la Ville de Laval de répondre à son objectif de création de milieux de vie complets, inclusifs et à échelle humaine. En ce sens, nous saluons la volonté de la Ville de se doter d'une telle réserve. Toutefois, des actions doivent être faites rapidement.

Bien que la construction de logement social, communautaire et abordable ne puisse résoudre à elle seule la problématique de la pauvreté, elle constitue un élément majeur incontournable à la diminution des inégalités sociales, tout en participant au développement social de la société. Un développement durable et harmonieux passe inéluctablement par l'inclusion sociale de toutes les couches de la société et par la création des conditions de vie favorable à leur épanouissement personnel et social. Une planification urbaine intelligente est celle qui organise l'espace de façon harmonieuse pour permettre à la population de se l'approprier. L'engagement de la ville envers le logement social et communautaire est le seul moyen d'y parvenir.

3. Recommandation de la CDC de Laval

Participation citoyenne

- Mettre en place des pratiques inclusives favorisant une participation citoyenne pour tous et toutes dans les questions touchant l'aménagement du territoire.
- S'assurer que les Lavallois et Lavalloises ont accès à un accompagnement adapté à leurs réalités pour exercer leur rôle citoyen
- Soutenir financièrement les initiatives citoyennes

Logement

- Que le schéma d'aménagement inclut des projets pour construire des logements sociaux, communautaires et abordables
- Les prochains plans d'action qui découleront du schéma d'aménagement devront inclure des moyens concrets pour accélérer le rythme de construction de logements sociaux et communautaires afin de répondre aux besoins socio-économiques de trop nombreux ménages.
- Constituer rapidement une réserve foncière pour le logement social et communautaire répartie sur l'ensemble du territoire qui favoriserait l'inclusion sociale.
- Inclure dans le schéma d'aménagement l'obligation de tenir une consultation publique pour tout changement majeur au cadre de vie des individus
- Création d'une réglementation obligeant les promoteurs immobiliers à inclure des logements abordables dans les nouvelles constructions, ou, dans le cas contraire, de contribuer financièrement à un fonds municipal pour l'acquisition de terrain.
- Que le schéma d'aménagement s'arrime aux autres politiques de la Ville, notamment la PRDS, pour susciter un développement du territoire cohérent