

CHOISIR LAVAL

Pour un logement de qualité dans un milieu de vie complet

POLITIQUE DE L'HABITATION
Ville de Laval | Juin 2017





Table des matières

<i>Mots du maire et du président de la Commission de l'habitation et du logement social</i>	4
<i>Contexte</i>	7
<i>Enjeu 1</i> L'attractivité du marché résidentiel lavallois dans la région métropolitaine	13
<i>Enjeu 2</i> L'équilibre entre la croissance résidentielle et la protection de l'environnement	16
<i>Enjeu 3</i> La résilience de l'offre résidentielle	17
<i>Enjeu 4</i> L'abordabilité de l'offre résidentielle	19
<i>Enjeu 5</i> La coordination des actions entre les parties prenantes	21
<i>Orientation 1</i> Proposer une offre résidentielle concurrentielle et diversifiée	22
<i>Orientation 2</i> Encourager le développement résidentiel écoresponsable	26
<i>Orientation 3</i> Assurer l'accès à un logement adéquat	29
<i>Orientation 4</i> Affirmer le leadership de la Ville en habitation	33
<i>Mise en oeuvre</i>	35
<i>Tableau récapitulatif des orientations, des objectifs et des moyens d'intervention</i>	36
<i>Liste des acronymes</i>	39
<i>Rédaction, sources et remerciements</i>	40

Mot du maire



En 2015, Laval a annoncé sa volonté d'emprunter un virage visant à développer ses milieux de vie urbains en harmonie avec la nature riche et diversifiée de son territoire, tout en priorisant la qualité de vie de ses citoyens. L'adoption de la vision stratégique *Urbaine de nature – Laval 2035* a ainsi permis de placer au cœur des priorités de l'administration municipale le développement dynamique sur le territoire, l'inclusion sociale et l'épanouissement de la collectivité lavalloise.

L'accès à un logement salubre, sécuritaire et confortable est une condition à l'épanouissement collectif, mais surtout un des besoins fondamentaux de l'être humain. La Ville de Laval confirme, dans sa vision stratégique, qu'elle souscrit pleinement à cette affirmation. Elle y démontre le rôle essentiel que jouera l'habitation dans l'atteinte de ses objectifs, notamment en participant à l'accroissement de la quantité et de la qualité de l'offre en logements sociaux et abordables.

Je remercie l'ensemble des intervenants qui ont rendu possible l'adoption de cette politique et qui veilleront à sa mise en œuvre. Cet important guide en matière d'habitation témoigne de notre engagement à faire de Laval une ville plus durable, plus équitable, plus prospère et soucieuse d'offrir à ses citoyens des logements de qualité.

Marc Demers

Mot du président



En tant que président de la Commission de l'habitation et du logement social (CHLS), je suis très heureux de l'adoption de la politique de l'habitation *Choisir Laval*.

La réalisation de cet important document est le fruit d'une volonté exprimée dès 2014 par la Commission et a fait l'objet d'un processus rigoureux de consultation. Le projet de politique a d'abord été soumis aux membres de la CHLS pour commentaires, puis deux ateliers de consultation ont été tenus auprès d'experts, d'organismes lavallois œuvrant dans le domaine de l'habitation et du logement social et de promoteurs immobiliers.

Choisir Laval permet enfin à la Ville de se doter de balises claires en matière d'habitation sur son territoire en proposant une offre résidentielle concurrentielle, en encourageant le développement résidentiel écoresponsable, en assurant l'accessibilité à un logement salubre et sécuritaire et en établissant le leadership de la Ville en matière d'habitation. L'adoption de la politique nous permet de nous diriger tout droit vers une ville plus « Urbaine de nature ».

Nicholas Borne

Contexte

Longtemps perçue comme une municipalité dite « dortoir », représentative de la banlieue nord-américaine d’après-guerre, Laval constitue aujourd’hui une ville en plein essor composée d’une mosaïque de quartiers dynamiques liés par une identité commune émergente. De même, le rôle de l’administration municipale a évolué, passant de la prestation de services municipaux à l’attention à la planification de milieux de vie complets, afin d’offrir aux résidents l’accès aux biens et services dont ils ont besoin. Cette attention se manifeste particulièrement en matière d’habitation, avec une diversité croissante tant de la demande que des produits résidentiels offerts sur l’archipel lavallois. L’adoption en 2015 de la vision stratégique *Urbaine de nature – Laval 2035* a donné le coup d’envoi d’un changement de direction vers une ville durable, équitable et prospère. En mettant au premier plan le dynamisme de son territoire, l’inclusion sociale et l’épanouissement de la collectivité lavalloise, et en reconnaissant les défis que posent l’intégration des nouveaux arrivants, l’adaptation au vieillissement de la population et l’accès à un logement abordable et de qualité, la vision stratégique démontre le rôle fondamental que jouera l’habitation dans l’atteinte de ses objectifs.

Dans la continuité de cette vision, la Ville a donné un second souffle en 2015 à la Commission de l’habitation et du logement social (CHLS), qui a pour mandat d’élaborer des orientations et des priorités d’action en matière de développement résidentiel et de soutien au développement du logement social et abordable à Laval. Sous les recommandations de la Commission, la Ville a procédé à l’élaboration de la première politique de l’habitation de Laval, intitulée *Choisir Laval*, pour un logement de qualité dans un milieu de vie complet.

L’accès à un logement salubre, sécuritaire et confortable situé dans un milieu de vie stimulant et dynamique constitue l’un des besoins fondamentaux de l’être humain. La Ville de Laval souscrit entièrement à cette affirmation avec sa vision stratégique et son schéma d’aménagement et de développement révisé (SADR).

Bien que la responsabilité collective de combler ce besoin pour tous les citoyens relève de plusieurs ordres de gouvernement, les municipalités sont de loin les plus touchées par les impacts d’un manque d’accès au logement. Nonobstant les considérations budgétaires, elles sont également les plus outillées pour agir afin de favoriser une distribution efficace et équitable de l’offre résidentielle, tant géographiquement que socioéconomiquement. C’est dans cette optique que Laval a fait le choix de se doter d’une politique de l’habitation.



Principes

Choisir Laval s'appuie sur cinq principes transversaux : l'écoresponsabilité, la qualité, l'inclusion, l'innovation et le leadership. Chacun reflète, à travers le prisme de l'habitation, un des piliers qui sous-tendent la vision stratégique de la Ville, Urbaine de Nature – Laval 2035.



Vivante
de nature

L'ÉCORESPONSABILITÉ

L'écoresponsabilité en habitation va au-delà de la construction de bâtiments résidentiels à haute efficacité énergétique ou avec des matériaux à faible empreinte écologique. Au sens large, ce principe implique de planifier conjointement le développement des milieux urbains, naturels et agricoles afin d'assurer la protection de leurs limites respectives et le maintien de leur identité propre par le biais d'interfaces nettes qui favorisent le dialogue. Plus que tout autre principe, l'écoresponsabilité s'inscrit dans la durée et doit engendrer une réflexion qui évalue les impacts des choix d'aujourd'hui pour les décennies suivantes.



Séduisante
de nature

LA QUALITÉ

La qualité en matière d'habitation se manifeste sur trois plans. Le premier est celui du logement, qui doit répondre aux besoins de ses occupants tout en étant salubre et accessible financièrement. Le deuxième est celui du quartier où il fait bon vivre, qui ne peut se réaliser que si sa planification tient compte de l'architecture des bâtiments, du confort et de l'élégance des espaces publics ainsi que de la priorité accordée aux piétons. Le troisième est celui de la ville, qui doit accueillir une densification raisonnée des secteurs résidentiels dans le respect de leur identité et de leur localisation géographique, assurer une desserte efficace en transports collectifs et actifs et offrir une bonne accessibilité aux commerces et aux emplois. Un milieu de vie de qualité représente donc celui où tous, sans égard à leurs moyens, à leur âge ou à leur origine, peuvent vivre, travailler et se récréer.



Humaine
de nature

L'INCLUSION

L'inclusion réfère à l'intention de favoriser le mélange des différentes composantes culturelles, démographiques et socio-économiques de la population lavalloise au sein de chacun des quartiers, en prenant les moyens pour que tous les résidents puissent participer activement à la collectivité dont ils font partie et bénéficient en retour des retombées qui en découlent. Ce principe implique de faciliter l'intégration de différentes typologies résidentielles à l'intérieur d'un même milieu de vie afin d'en assurer la diversification, de même que de faciliter le mélange de différentes catégories économiques de logements (haut-de-gamme, à prix du marché, abordables, sociaux ou étudiants) dans un même secteur ou dans un même ensemble immobilier.



Entrepreneuse
de nature

L'INNOVATION

L'innovation représente la capacité, tant collectivement pour l'organisation qu'est la Ville de Laval qu'individuellement pour chacun de ses employés et partenaires, de faire preuve d'inventivité, d'agilité et de flexibilité dans la recherche et l'application de moyens qui permettront d'arriver aux résultats recherchés. Ce principe suppose notamment d'effectuer une veille des meilleures pratiques en habitation et des manières avec lesquelles elles peuvent être mises en application. C'est en effet par l'évolution constante des processus et la vérification de l'efficacité des actions réalisées que Laval pourra concrétiser sur son territoire les orientations de Choisir Laval, et se distinguer en matière d'habitation à l'échelle métropolitaine.



Engagée
de nature

LE LEADERSHIP

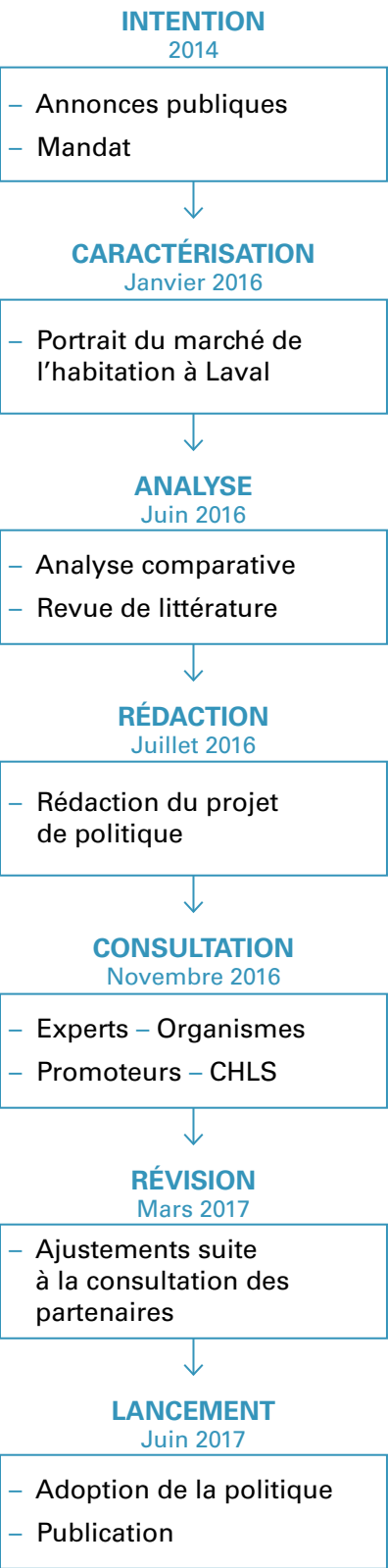
Plus que jamais, Laval souhaite se doter des outils qui lui permettront d'assumer son leadership en habitation. À cet égard, Choisir Laval a pour fonction de tracer la voie en la matière tout en s'imbriquant dans le contexte établi par les autres documents de planification. On retrouve parmi ceux-ci la vision stratégique, le plan stratégique Laval 2020, le SADR et la politique de transactions immobilières. Plusieurs autres documents sont cependant en préparation, tels que les programmes particuliers d'urbanisme et la politique régionale de développement social.

Au-delà de ces outils, la Ville entend également s'établir comme leader en sensibilisant les autres ordres de gouvernement par rapport à ses priorités et en s'assurant de maintenir un dialogue ouvert et une étroite collaboration avec l'ensemble des acteurs qui œuvrent en habitation sur l'archipel.

Avec Choisir Laval, la Ville affirme son intention de faire sien l'enjeu de l'habitation.

Processus d'élaboration

Le processus d'élaboration de Choisir Laval est représenté au diagramme ci-dessous et détaillé ci-après.



INTENTION

Annoncée publiquement en 2014 dans la foulée de rencontres entre la CHLS et différents acteurs œuvrant en habitation sur le territoire lavallois, la politique de l’habitation a été initiée par la Commission en réponse aux besoins et aux préoccupations exprimés par ceux-ci. Le mandat de réaliser cette politique a été octroyé au Service de l’urbanisme et les travaux de rédaction ont démarré au printemps 2016.



PORTRAIT

Afin de mieux connaître les conditions du marché de l’habitation sur son territoire et d’avoir une base solide permettant d’établir les enjeux et de déterminer et justifier les orientations et objectifs de la politique, la Ville de Laval a mandaté la Faculté d’aménagement de l’Université de Montréal afin d’effectuer une étude sur le sujet. Réalisé sous la direction de MM. Jean-Philippe Meloche et Daniel Gill entre janvier et juin 2016, le portrait de la situation du logement à la ville de Laval a permis de dresser un portrait du marché de l’habitation lavallois, dégager les tendances, identifier les enjeux et recenser certaines bonnes pratiques en ce qui a trait à la rédaction d’une politique d’habitation.

ANALYSE ET REDACTION

D’autres municipalités comparables s’étant déjà dotées d’une politique d’habitation, Laval a procédé à une analyse comparative des enjeux et des besoins de ces autres villes ainsi que de la façon de les exprimer dans leurs politiques respectives.

Une revue de la documentation des organismes œuvrant dans le domaine (Société canadienne d’hypothèques et de logement, Société d’habitation du Québec, Communauté métropolitaine de Montréal, organismes communautaires lavallois, etc.) a également été réalisée.

L’analyse de ces documents ainsi que du contenu de la caractérisation effectuée par l’Université de Montréal a permis de procéder à la rédaction d’un projet de politique de l’habitation pour Laval.

CONSULTATIONS, RÉVISION ET RÉDACTION FINALE

Le projet de politique a été utilisé pour les consultations afin de faciliter leur encadrement. Les parties prenantes consultées ont alors pu réagir et formuler des recommandations, qui ont été analysées et intégrées à la version finale.

Le projet a d’abord été soumis aux membres de la CHLS pour commentaires. Par la suite, deux ateliers de consultation ont été tenus : un premier en novembre 2016, réunissant des experts ainsi que des organismes lavallois œuvrant dans le domaine de l’habitation et du logement social ; un second en mars 2017, réunissant des promoteurs immobiliers dans une réunion du comité permanent des promoteurs institué par la Ville de Laval.

Les commentaires de l’ensemble des parties prenantes ont été colligés, triés et analysés afin d’apporter des modifications et produire une version définitive de la politique de l’habitation en vue de son adoption par le conseil municipal.

LA COMMISSION DE L’HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL

La Commission de l’habitation et du logement social a une fonction consultative en matière d’habitation auprès du comité exécutif, auquel elle doit faire un rapport de ses activités. Elle a notamment comme mandat, relativement au secteur de l’habitation, de proposer des priorités d’actions, de procéder à des consultations, d’élaborer des orientations et politiques et de soumettre au comité exécutif les recommandations appropriées qui en découlent.

La Commission est formée de sept membres, soit :

- M. Marc Demers
Maire de Laval
- M. Nicholas Borne
Président de la Commission et conseiller de Laval-les-Îles
- Mme Christiane Yoakim
Présidente du conseil municipal et conseillère de Val-des-Arbres
- Mme Sandra Desmeules
Membre du comité exécutif et conseillère de Bois-de-Boulogne
- M. Stéphane Boyer
Conseiller de Duvernay-Pont-Viau
- M. Clément Bilodeau
Directeur général adjoint au Développement durable
- M. Luc Paquette
Directeur du Service de l’urbanisme et secrétaire de la Commission

À ces sept membres officiels s’ajoutent, ponctuellement, des experts, des partenaires ou des fonctionnaires invités selon les projets ou les besoins de la Commission.



Enjeux

L'habitation est l'un des sujets les plus transversaux qu'une Ville ait à traiter, touchant à la fois aux dimensions urbanistiques, économiques, sociodémographiques et administratives des responsabilités municipales, le tout en interrelation avec une multitude d'acteurs aux priorités et objectifs différents, voire parfois divergents.

À la suite de la caractérisation du marché de l'habitation lavallois, des analyses des données et des comparables ainsi que des ateliers de consultation tenus en 2016 et 2017, cinq enjeux principaux ont été établis. Ces enjeux sous-tendent à leur tour les orientations, objectifs et moyens d'intervention qui en découlent.

ENJEU 1

L'attractivité du marché résidentiel lavallois dans la région métropolitaine

GESTION DE LA CROISSANCE URBAINE

Le marché de l'habitation lavallois fait partie de la deuxième plus grande région métropolitaine du Canada. Les municipalités québécoises tirant encore aujourd'hui la grande majorité de leurs revenus des impôts fonciers – et donc de la croissance immobilière – la concurrence est forte afin d'attirer les ménages, et par ricochet les commerces et services, sur leur territoire. À moins d'une modification de ces règles fiscales, Laval devra veiller à recueillir la part de la croissance métropolitaine qui lui revient afin d'assurer la continuité de sa prospérité.

La localisation de Laval, adjacente à Montréal, lui a traditionnellement servi. Témoinant de son fort attrait dans la région métropolitaine, la demande en logements a généralement surpassé l'offre sur l'archipel lavallois au cours des 15 dernières années. Avec des valeurs foncières moyennes inférieures à celles de l'île de Montréal et la possibilité d'acquérir une maison unifamiliale en raison de la plus grande disponibilité de terrains, Laval représentait la banlieue paisible à courte distance motorisée des grands pôles d'emplois et des services.

Le contexte a cependant évolué : les déplacements domicile-travail, encore dominés par l'automobile, sont de plus en plus longs et rendent plus attrayant l'accès direct aux emplois et aux services, ou à tout le moins à un réseau efficace de transports collectifs. Or, Laval possède aujourd'hui ses propres pôles

d'emplois ainsi qu'un vaste tissu commercial, et son offre institutionnelle (notamment éducative), son centre-ville et son réseau de transport en commun se développent rapidement. Bien que Laval présente encore aujourd'hui un potentiel de développement – et surtout de redéveloppement – intéressant, ses valeurs foncières ont commencé dans certains cas à rattraper celles de Montréal.

La place de Laval au sein de la région métropolitaine est donc à un tournant. En devenant de plus en plus urbaine, Laval entre en concurrence avec Montréal alors même que la métropole bénéficie depuis quelques années d'une hausse des investissements étrangers et d'une augmentation du rythme de redéveloppement de ses quartiers centraux, phénomènes qui se sont traduits notamment par une croissance de l'offre de condominiums. En contrepartie, Laval présente encore des secteurs typiques de la banlieue et de la ruralité qui doivent quant à eux se démarquer vis-à-vis des municipalités de la banlieue nord, qui croissent par ailleurs plus rapidement qu'elle. Pour tirer son épingle du jeu, Laval doit donc s'assurer de proposer une variété de milieux de vie concurrentiels à l'échelle métropolitaine afin de tirer profit de son vaste potentiel de diversification.



REDÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS EXISTANTS

La croissance urbaine, qui doit être encouragée et encadrée, est un élément crucial de la prospérité future de Laval. Cependant, le poids de cette croissance dans l’attractivité du marché résidentiel lavallois doit être relativisé. D’autres facteurs jouent également un rôle important, comme la qualité et l’entretien des logements, des infrastructures et des équipements publics dans les quartiers existants, surtout en considérant que moins de 10 % du territoire compris à l’intérieur du périmètre d’urbanisation demeure encore vacant.

En raison de leur âge, certains quartiers anciens ont souvent une identité forte et un tissu social bien établi qui favorisent leur appropriation par les résidents. Leur cadre bâti à échelle humaine et leur proximité des boulevards structurants et des stations importantes de transport en commun les placent dans une situation avantageuse qui s’arrime naturellement aux orientations du SADR et de la vision stratégique de la Ville. La redynamisation et le redéveloppement résidentiel et commercial de ces quartiers anciens constituent donc d’importants leviers pour la rétention de la population lavalloise et pour attirer de nouveaux résidents à la recherche de quartiers établis et bien desservis en transport en commun et en commerces et services.

LA DISPONIBILITÉ DES TERRAINS RÉSIDENTIELS À LAVAL

Sur les 17 550 hectares (ha) de superficie du périmètre d’urbanisation de l’île Jésus (175 km²), c’est-à-dire la proportion du territoire sur laquelle le développement urbain peut se réaliser, environ 850 ha de terrains structurants (c’est-à-dire d’une superficie minimale de 0,5 ha) vacants à des fins résidentielles ont été identifiés. À ces terrains vacants s’ajoutent les terrains structurants à transformer à des fins résidentielles. Ceux-ci sont déjà bâtis, mais pourraient voir leur utilisation du sol intensifiée ou modifiée, par exemple par la reconstruction d’une habitation plus dense sur le terrain d’une habitation désaffectée, ou encore en requalifiant les secteurs industriels à des fins résidentielles. Ces terrains à transformer représentent une superficie totale d’environ 900 ha.

Une part des terrains à vocation commerciale doivent également être inclus dans ce potentiel, dans le contexte où le SADR annonce l’intention de la Ville d’encourager la mixité des fonctions urbaines en ajoutant des usages résidentiels au sein de certains secteurs comportant actuellement une forte présence commerciale.

Au total, une superficie d’un peu plus de 1 700 ha (soit moins de 10 % du territoire lavallois urbanisable) pourra être développée ou redéveloppée dans un avenir rapproché. Il s’agit d’un bon potentiel, qui doit cependant être relativisé face à la forte croissance anticipée de la ville dans les prochaines décennies (près de 32 000 ménages supplémentaires d’ici 2031) et des contraintes au développement qu’une part importante de ces terrains présentent.

LES FACTEURS DE LA DEMANDE EN LOGEMENT

Cinq facteurs agissent sur la demande en logement¹ :

1. L’évolution démographique. Le besoin de se loger étant universel, l’augmentation ou la réduction de la population d’un territoire crée une pression sur la demande ou un ralentissement de celle-ci.
2. Le revenu. Le logement est un bien comme un autre, et sa consommation a donc tendance à s’accroître avec les revenus (par exemple, avec une plus grande superficie tant du logement que du terrain). Pour la grande majorité des ménages, l’habitation représente le poste budgétaire le plus important.
3. Le prix des biens substitués. Les biens substitués sont ceux, moins coûteux, par lesquels il est possible de remplacer le bien initialement recherché. Dans le cas du logement, les substitués sont les logements d’autres typologies (condominium plutôt que maison individuelle, par exemple) ou encore ceux qui sont situés là où le prix des terrains est inférieur (banlieue nord plutôt que Laval, par exemple).
4. Le prix des biens complémentaires. Les biens complémentaires sont ceux qui sont connexes au logement, comme les frais de transport découlant du choix de la localisation de la résidence. Ils ne sont souvent pas pris en compte adéquatement par les ménages à la recherche d’un nouveau logis.
5. Les préférences. Le dernier facteur et le plus intangible, il regroupe les choix culturels, identitaires, esthétiques ou autres. Une préférence pour une maison au bord de l’eau ou pour un logement au centre-ville ne fait pas partie d’une logique économique, ce qui explique pourquoi les résidents n’achètent pas un logement uniquement sur la base du prix au mètre carré de plancher.

La capacité d’une municipalité à agir sur les trois premiers facteurs est plutôt limitée, puisque ceux-ci affectent l’ensemble de la région métropolitaine (et au-delà) et découlent de tendances lourdes sur lesquelles même les autres ordres de gouvernement n’ont pas une prise complète.

Le quatrième facteur peut dans une certaine mesure être contrôlé par la municipalité par le biais d’une gestion intelligente de la croissance urbaine visant à aider les ménages à diminuer les coûts liés aux biens complémentaires. Cela peut notamment être effectué en limitant les dépenses liées à l’utilisation de l’automobile (et idéalement de tout transport motorisé) et en rapprochant les habitations des points d’emploi, des commerces et services et des réseaux de transport collectif et actif; c’est ce que l’on appelle des quartiers complets.

Le cinquième et dernier facteur, sur lequel Laval a la plus grande prise, est capital pour l’attractivité et la compétitivité du territoire. En développant une fine connaissance des préférences des résidents potentiels, et en s’assurant de proposer des milieux de vie diversifiés et de qualité, la Ville peut avoir un impact concret sur sa capacité à attirer de nouveaux résidents.

Bien entendu, les règles du marché résidentiel comprennent également d’autres facteurs. La compétitivité d’une ville vient également de sa réputation, de son histoire, des valeurs qu’elle incarne et de différents autres éléments intangibles qui font son unicité et qui passent notamment par l’établissement et le maintien d’une vision d’aménagement claire et forte.

¹Tiré du Portrait de la situation du logement à la Ville de Laval, étude réalisée pour le compte de la Ville de Laval par l’Université de Montréal sous la direction de MM. Jean-Philippe Meloche et Daniel Gill, 2016.

ENJEU 2

L'équilibre entre la croissance résidentielle et la protection de l'environnement



Au cours des années qui ont suivi sa création en 1965, Laval a connu une croissance résidentielle rapide, même par rapport à la moyenne d’une région métropolitaine en pleine expansion. L’urbanisation s’effectuait à cette époque sans grande considération pour une gestion rationnelle du territoire et dans certains cas, au détriment de milieux naturels et de ressources fragiles et parfois non renouvelables.

Depuis quelques années, Laval a amorcé une réflexion à cet égard et a effectué un virage. La protection de l’environnement est dorénavant une valeur intégrée dans la démarche de la vision stratégique de la Ville, affectant toute discipline touchant de près ou de loin l’aménagement du territoire. L’habitation ne fait pas exception.

À ce titre, les meilleures pratiques actuelles tendent vers la création ou la requalification de quartiers résidentiels plus denses que par le passé, limitant l’étalement urbain, favorisant l’utilisation des transports collectifs et actifs et privilégiant une architecture et des aménagements plus durables. Elles laissent également plus de place au verdissement des quartiers et aux espaces naturels en général afin que la population bénéficie des fonctions importantes que ce réseau d’infrastructures vertes remplit pour la ville.

En ce qui concerne la densification résidentielle, Laval a déjà emboîté le pas. Entre 2011 et 2014, la densité moyenne brute des nouvelles constructions

résidentielles a été de 39 logements par hectare (log/ha), soit bien au-delà de la densité moyenne de l’ensemble du parc résidentiel existant, qui est d’environ 23 log/ha. La densité de ces nouveaux ensembles résidentiels dépasse également celles observées à Longueuil (28 log/ha) ou dans la banlieue nord de la région métropolitaine (22 log/ha). Laval a donc amorcé un processus de densification qui passe notamment par la transformation de quartiers déjà bâtis, en particulier autour des stations de métro et dans le centre-ville.

La protection de l’environnement implique également de faire place à des pratiques plus écologiques dans la construction résidentielle. Certaines approches novatrices commencent à être explorées par l’industrie de la construction. La Ville doit quant à elle se doter de meilleurs outils pour encourager un développement plus durable des quartiers et des bâtiments résidentiels, tels que la construction de bâtiments à haute performance énergétique, la protection du couvert forestier existant ou la récupération et rétention des eaux pluviales. La voie est ouverte pour des aménagements et des constructions résidentiels plus respectueux de l’environnement. Le défi demeure cependant important et plusieurs interventions devront être réalisées avant d’en sentir réellement les effets sur le territoire.

ENJEU 3

La résilience de l’offre résidentielle

NOUVEAUX MODES D’HABITATION ET NOUVELLES STRUCTURES FAMILIALES

Les besoins et préférences en habitation changent avec le temps, au fil des modes, des avancées technologiques ou de l’évolution des contextes économiques ou culturels.

Plusieurs tendances propres au 21^{ème} siècle pourraient ainsi entraîner de nouveaux modes d’habitation. Parmi les plus significatives se trouve notamment l’augmentation parallèle tant du nombre de ménages formés d’une seule personne, qui ont tendance à préférer le condominium, que du nombre de ménages comptant trois enfants ou plus qui recherchent habituellement une maison unifamiliale. L’éclatement et la reconstitution des familles, l’augmentation de l’immigration internationale et la pluralité culturelle qui en découle, ou encore la décentralisation des pôles d’emplois et le travail à domicile constituent d’autres tendances observées. La transition économique d’une logique de biens à une logique de services, symbolisée notamment par les plateformes d’échange et de partage de logement ou par l’arrivée des services d’autopartage (et prochainement, de voitures autonomes) modifiera

probablement la façon d’envisager les besoins en habitation. L’achat de biens sur l’Internet et leur livraison par de nouvelles technologies telles que les drones, finalement, pourrait également avoir un impact sur les préférences des gens quant à la localisation de leur domicile.

La flexibilité des règlements d’urbanisme et la diversification socioéconomique des milieux de vie et des types de logements permettront à la ville de Laval de renforcer la résilience de son offre résidentielle. Elle pourra par le fait même répondre aux besoins de tous ses résidents actuels et futurs et ainsi capter sa juste part de la croissance démographique de la région métropolitaine.



VEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le vieillissement démographique constitue une autre facette importante de l’évolution de la population lavalloise. Entre 2015 et 2036, le nombre de lavallois âgés de 65 ans et plus augmentera de 78 %, s’établissant à environ 125 000 personnes. Cette tendance se manifeste déjà dans l’offre résidentielle, alors que la ville comprend à elle seule plus de 7 000 logements pour personnes âgées, correspondant à plus de 17 % de l’ensemble des logements offerts sur le territoire métropolitain.

Cette proportion est intéressante puisqu’elle indique que Laval accueille une part beaucoup plus importante de cette niche de marché que le poids démographique réel de la ville dans la région (un peu plus de 10 %) et plus grande que toute autre municipalité s’y trouvant. Avec une proportion de 12 % de l’ensemble des bâtiments pour personnes âgées de la Communauté métropolitaine, le modèle type lavallois est cependant caractérisé par de grands ensembles ou des édifices de gros gabarit. Bien que cette forme convienne à une partie de la clientèle, Laval devra tenter de diversifier ce type d’offre, par exemple en favorisant des formes moins denses ou plus compactes et qui s’insèrent dans des quartiers déjà établis. Pour conserver sa position de tête dans ce marché et participer à l’épanouissement des personnes âgées de la région, Laval devra ainsi veiller à proposer à celles-ci des milieux de vie complets et de qualité dans lesquels elles peuvent profiter aussi longtemps que possible de leur vie de quartier d’une manière autonome.

Enfin, la planification du développement devra tenir compte de l’augmentation du nombre d’habitations de taille et de configuration familiales mais dans lesquelles les parents sont désormais seuls à résider (empty nesters).



EXODE DES 20-29 ANS ET DES 50-69 ANS

L’analyse détaillée de la migration régionale permet de constater un exode plus important des groupes d’âges 20-29 ans et 50-69 ans, généralement en direction de Montréal. Pour les plus jeunes, ce phénomène s’explique notamment par le désir de se rapprocher du lieu de travail ou d’études et celui d’habiter un quartier animé, desservi en commerces de proximité et doté d’aménagements pouvant faciliter les déplacements actifs et en transport en commun. Cependant, il s’explique également, en particulier pour les jeunes familles, par une préférence toujours marquée pour l’habitation unifamiliale dotée d’une cour privée – un choix qui constitue un défi important à Montréal ou même à Laval en raison des prix élevés de l’immobilier.

Quant aux 50-69 ans, certains, en particulier les nouveaux retraités n’ayant pas vécu toute leur vie à Laval, peuvent être attirés par la campagne de la banlieue nord afin de profiter de la nature et d’une plus grande tranquillité dans le contexte où les déplacements quotidiens sont moins importants.

Cette tendance démographique exprime bien la dualité de la concurrence à laquelle Laval fait face, comprenant aussi bien le Montréal urbain que la banlieue nord suburbaine et rurale. Pour faire face à cette concurrence, le marché de l’habitation lavallois doit préserver et renforcer l’identité plurielle de ses quartiers.

ENJEU 4
L’abordabilité de l’offre résidentielle

OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS

Si Laval se trouve dans une position enviable en ce qui a trait au marché des habitations pour personnes âgées, il en est autrement pour la question de l’abordabilité des logements, à commencer par le marché locatif. Sur ce plan, Laval compte à peine 30 % de logements locatifs, soit 15 % de moins que la moyenne de la région métropolitaine et 30 % de moins que Montréal. Cette proportion n’est supérieure qu’à celle de la banlieue nord, et ce, de seulement 5 %.

Malgré cela, après plus de deux décennies durant lesquelles le taux d’innoculation des logements locatifs lavallois est resté en deçà du point d’équilibre de 3 %, la croissance de ce segment de marché dans les dernières années, potentiellement due à la légère surchauffe du segment des condominiums, a permis à Laval d’enfin rejoindre ce seuil en 2016. Cette hausse récente du taux d’innoculation, qui s’est surtout manifestée dans les logements locatifs haut de gamme, est attribuable en partie à un transfert lié à la légère surchauffe du segment des condominiums.

Malgré ce retour à l’équilibre, la répartition du parc résidentiel locatif est inégale sur l’île Jésus, se concentrant davantage dans les quartiers anciens de la ville, soit Saint-Vincent-de-Paul, Pont-Viau, Laval-des-Rapides, Chomedey et Sainte-Rose. Ces secteurs regroupent en effet une plus grande proportion de « plex » et de bâtiments à usage mixte de moyenne densité, la plupart ayant été construits au cours des années 1940 et 1950 alors que l’accession à la propriété pour la classe moyenne était encore un phénomène naissant. Montréal et Longueuil, dont l’urbanisation s’est produite avant, ont donc historiquement – et contrairement à Laval – acquis un vaste parc résidentiel locatif qui constitue encore aujourd’hui une offre importante pour ce segment dans le marché métropolitain.



Bien que la Ville ne dispose pas des pouvoirs habilitants lui permettant d’intervenir directement sur le mode de tenure des nouveaux ensembles résidentiels, celle-ci aura à trouver des moyens pour encourager et faciliter la croissance de l’offre locative, qui constitue un premier outil dans une démarche d’amélioration de l’abordabilité résidentielle. En plus de donner la possibilité à de jeunes locataires de découvrir la ville et d’évaluer leur intérêt à y acheter éventuellement une propriété, une offre locative plus importante et abordable permettrait également d’inciter les étudiants à s’installer près des stations de métro ou des institutions d’enseignement lavalloises.

OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

Avec plus de 1 000 ménages sur la liste d’attente de logement social de l’Office municipal d’habitation de Laval (OMH Laval) sur un territoire comportant une offre limitée en la matière, il apparaît clair que les programmes gouvernementaux de financement du logement social ne permettent pas de répondre à la demande lavalloise.

Les conditions du marché sont par ailleurs plus difficiles à Laval que dans bien d’autres régions du Québec : les valeurs foncières y sont plus élevées que la moyenne québécoise et les terrains présentant peu de contraintes à la construction sont rares et également recherchés par les promoteurs de projets résidentiels conventionnels. Les investissements provinciaux en logement social n’étant pas indexés à l’augmentation du prix des terrains, Laval, comme les autres grandes villes de la région métropolitaine, doit souvent apporter une contribution supplémentaire afin de boucler le montage financier des projets.

De plus, la Ville ne dispose pas d’une grande quantité de terrains de propriété municipale pouvant servir de tremplin au développement de l’offre en logement social et communautaire, bien que la mise en œuvre de la Politique de transactions immobilières, adoptée en juin 2016, permettra à terme d’améliorer la situation. Ce contexte explique également pourquoi certains projets de logements sociaux ne parviennent pas à dégager la marge de manœuvre qui leur permettrait d’innover dans l’architecture des bâtiments ou dans l’aménagement du terrain et des espaces communs, comme le souhaitent souvent les organismes qui les réalisent.

Avec à peine plus de 2 000 logements, le marché du logement abordable est également peu développé sur

le territoire. Pourtant, 1 locataire lavallois sur 3 consacre plus de 30 % de ses revenus pour se loger (ce qui correspond à la limite acceptable du taux d’effort) et plus du quart des résidents de la ville n’ont pas les revenus suffisants pour accéder à une propriété de 275 000 \$, dans le contexte où le prix de vente moyen des habitations unifamiliales est d’environ 325 000 \$ et celui des copropriétés, de 225 000 \$. De plus, en raison de sa localisation et de la diversification récente de ses services et pôles d’emplois, Laval a connu la plus forte augmentation globale du prix de vente moyen des propriétés de la région métropolitaine entre 2001 et 2013, avec des taux de 171 %, 144 % et 172 % pour les habitations unifamiliales, les copropriétés et les « plex » de 2 à 5 logements, respectivement. Signe notamment de la rareté de ce dernier produit résidentiel, la valeur des « plex » lavallois est presque équivalente, à 410 000 \$, à celle que de tels « plex » commandent sur le marché montréalais (475 000 \$).

Laval devra accélérer le développement de logements abordables, sociaux et communautaires, ce qui nécessitera de se doter d’outils de financement et de réalisation de projets plus flexibles et pérennes.

de 15 % est tirée directement de ce fonds auquel elle a préalablement cotisé. Cependant, il peut arriver qu’une municipalité finance davantage ce fonds durant une année que ce qu’elle en retire par les projets qui se concrétisent sur son territoire. C’est le cas de Laval, qui investit annuellement jusqu’à près de trois fois plus d’argent dans le fonds que ce qu’elle en retire.

Compte tenu de ses besoins importants et de son manque à gagner en matière d’offre de logement social, Laval doit impérativement trouver des solutions, en partenariat avec les autres instances gouvernementales, afin d’augmenter les investissements et la flexibilité des outils par lesquels elle peut favoriser la réalisation de logements sociaux sur son territoire.

ENJEU 5

La coordination des actions entre les parties prenantes

La Ville de Laval doit collaborer avec un ensemble de parties prenantes afin de concrétiser ses objectifs en matière d’habitation, particulièrement lorsqu’il s’agit de logement social et abordable. En effet, la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), la SHQ et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), par le biais du fonds du logement social, jouent toutes trois un rôle fondamental dans le financement du logement social et abordable à Laval.

L’offre résidentielle abordable et au prix du marché est également dépendante des interventions d’autres acteurs, en particulier les promoteurs immobiliers, avec lesquels la Ville doit dialoguer afin de favoriser l’émergence d’une offre résidentielle diversifiée et répondant à sa vision, ses orientations et ses objectifs de développement et redéveloppement.

Il est donc primordial pour Laval de prendre en compte les besoins de l’ensemble des acteurs en structurant ses processus de collaboration, tout en poursuivant, le cas échéant, ses représentations afin de se doter des outils et des leviers financiers nécessaires au maintien et à la croissance d’une offre résidentielle adéquate et abordable.

Le cas du redéveloppement des immeubles Val-Martin, aux abords du boulevard Notre-Dame, est à ce titre particulièrement éloquent, alors que participent à la fois le gouvernement fédéral (SCHL), le gouvernement provincial (SHQ), la Ville de Laval et ses multiples services, l’OMH de Laval, les résidents du quartier et plusieurs autres acteurs. Cette multiplication des parties prenantes engendre une grande complexité dans le montage des projets et exige de la Ville, conséquemment, d’assurer la bonne entente et la coordination de celles-ci.



DU LOGEMENT SOCIAL

Lorsqu’un projet de logement social veut profiter du programme ACL de la SHQ, par lequel le gouvernement du Québec participe aux coûts de réalisation du bâtiment, il doit obtenir une contribution de la municipalité qui correspond généralement à 15 % de la valeur du projet admissible au programme.

Dans la région métropolitaine de Montréal, le financement de ce programme est centralisé au sein de la CMM. Celle-ci gère le fonds du logement social, qui est financé à même les cotisations, calculées en quotes-parts, des 82 municipalités (incluant Laval) sous sa juridiction. Lorsqu’une municipalité de la CMM souhaite réaliser un projet de logement social, sa participation

ORIENTATION 1

Proposer une offre résidentielle concurrentielle et diversifiée

OBJECTIF 1.1

Arrimer l'offre et la demande résidentielles

Laval peut compter sur un marché de l'habitation dynamique, comme en témoigne la robuste croissance démographique que connaît l'île (1,5 % par année entre 2006 et 2016). Or, cette tendance se maintiendra puisque, selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), 32 000 ménages s'ajouteront sur l'archipel d'ici 2031. La population totale de la ville sera alors de plus de 500 000 personnes. Ce n'est donc pas tant la croissance, mais bien l'arrimage entre l'offre et la demande, sur lequel il convient de concentrer les efforts visant à augmenter la compétitivité du marché résidentiel lavallois.

Après une légère surchauffe de la construction d'habitations unifamiliales à partir du milieu des années 1990, l'offre et la demande se sont réajustées progressivement durant les années 2000, avec une diminution importante des mises en chantier pour ce segment à partir de 2004. Pourtant, plusieurs études récentes¹ permettent de constater que l'habitation unifamiliale demeure encore aujourd'hui un produit très recherché par les ménages de la région métropolitaine, ce qui signifie probablement que cette diminution est davantage liée à des considérations telles que le ralentissement de l'économie mondiale après 2008 et

l'augmentation continue des valeurs foncières à Laval plutôt qu'à un changement rapide des préférences des consommateurs.

Avec un taux d'inoccupation de 3 % pour les logements locatifs en 2016, résultat d'une hausse rapide de l'offre durant les dernières années, Laval retrouve finalement le seuil d'équilibre dans ce segment à la suite de près de deux décennies de pénurie. Le marché locatif lavallois reste cependant plus serré que celui de Longueuil et de Montréal.

MOYENS D'INTERVENTION

- 1.1.1 Assurer l'émergence ou le maintien d'une pluralité de types résidentiels au sein des quartiers
- 1.1.2 Favoriser la diversification résidentielle par l'acquisition et la revente de terrains municipaux
- 1.1.3 Mettre en place des programmes d'habitation visant à contrer l'exode des 20-29 et des 50-69 ans
- 1.1.4 Revoir le programme municipal d'accession à la propriété

¹ Voir le document *Que recherchent les acheteurs?*, publié en octobre 2012 par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal.

DIVERSIFIER LES TYPES RÉSIDENTIELS

Les maisons unifamiliales représentent approximativement 60 % de tous les logements privés occupés sur le territoire de Laval, soit une proportion légèrement moindre que celle de la banlieue nord (70 %), mais significativement supérieure à celles de l'agglomération de Longueuil (51 %) et de Montréal (20 %).

Si les mises en chantier résidentielles à Laval étaient autrefois largement dominées par ce segment, un virage s'est amorcé au milieu des années 2000, renversant la tendance au profit des habitations multifamiliales. Peu représentés sauf dans les anciens quartiers, les duplex et

triplex n'ont cependant pas connu la même croissance, malgré la forte demande qu'ils connaissent sur l'île de Montréal.

Les types résidentiels de moyenne densité restent donc sous-représentés, alors qu'ils constituent une occasion d'insérer des logements familiaux dans un quartier, notamment pour les familles nombreuses pour qui les condominiums ne constituent généralement pas une solution envisageable. Ces types résidentiels offrent également la possibilité d'aménager des espaces privatifs extérieurs dans une forme à échelle humaine et à des prix souvent plus abordables que ceux des maisons unifamiliales.

La Ville devra examiner les outils dont elle dispose afin de faciliter l'implantation de tels types résidentiels dans les quartiers où ces gabarits de bâtiment s'intègrent bien au cadre bâti existant.

OBJECTIF 1.2

Offrir des milieux de vie complets

Un milieu de vie complet est un quartier socioéconomiquement diversifié qui contient l'ensemble des logements, services, commerces, emplois, modes de transport et espaces publics et naturels auxquels le résident d'une ville contemporaine est en droit de s'attendre. Un tel milieu présente également un cadre bâti architecturalement intéressant, diversifié et conçu à l'échelle humaine. Dans le contexte d'une forte concurrence métropolitaine, une telle définition ne peut plus constituer une vague intention. Si Laval veut continuer à croître et à maintenir son attractivité à l'échelle métropolitaine, elle doit faciliter la concrétisation de cette vision et y participer activement, tout en adaptant les formes urbaines qui en découlent aux contextes diversifiés de son territoire.



MOYENS D'INTERVENTION

- 1.2.1 Aménager des espaces verts et publics polyvalents qui répondent aux besoins de tous
- 1.2.2 Implanter des services publics de proximité dans les pôles de quartier
- 1.2.3 Favoriser la mixité sociodémographique au sein des quartiers
- 1.2.4 Faire du centre-ville, des pôles de quartier et des aires TOD des milieux de vie habités, complets et à échelle humaine

OBJECTIF 1.3

Renforcer l'identité et la qualité des quartiers

Avec son centre-ville en devenir, dont la portée se veut métropolitaine, avec ses artères structurantes de transport en commun, qui desserviront l'ensemble de l'île, et avec ses pôles de quartier, qui constituent la réponse locale aux besoins du quotidien, Laval présente une identité multiple. Cette caractéristique est un atout important qu'il convient d'utiliser afin d'augmenter l'attractivité du marché résidentiel lavallois en misant sur cette diversité de milieux de vie.

Entre le rang agricole à Saint-François et l'urbanité du pourtour des stations de métro, entre les bungalows de Fabreville, le noyau villageois historique de Sainte-Rose et les ensembles panoramiques de l'île Paton, une multitude de configurations urbaines, suburbaines et rurales existent et génèrent autant de milieux de vie différents, répondant à des besoins et des goûts différents.

L'attachement particulièrement fort des Lavallois pour leur quartier démontre par ailleurs la pertinence de préserver et de renforcer ces identités plurielles, notamment en assurant la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti. Celui-ci a déjà fait l'objet de plusieurs inventaires et efforts de caractérisation au cours des dernières années et fera l'objet d'une politique qui annoncera les intentions de la Ville au regard des immeubles mais également des lieux historiques, des événements et du patrimoine immatériel de l'archipel lavallois.



MOYENS D'INTERVENTION

- 1.3.1 Mettre en valeur les attributs distinctifs et patrimoniaux des quartiers
- 1.3.2 Favoriser un développement résidentiel respectueux des caractéristiques historiques et identitaires du milieu d'insertion
- 1.3.3 Encadrer la qualité et l'intégration architecturales dans les quartiers

ORIENTATION 2

Encourager le développement résidentiel écoresponsable



OBJECTIF 2.1

Canaliser la croissance résidentielle vers les composantes stratégiques du territoire

La gestion durable du territoire implique de favoriser le redéveloppement et la consolidation des quartiers existants afin de garantir la pérennité des espaces naturels, des berges et des terres agricoles pour les générations futures.

Certains secteurs se prêtent mieux à ce type d'intervention : ce sont les composantes stratégiques de Laval. Identifiées au SADR, ces composantes comprennent le centre-ville, les aires TOD (qui avec le redéveloppement des immeubles Val-Martin constituent les quatre projets urbains structurants), les pôles de quartier et les artères structurantes. La transformation de ces secteurs, notamment en autorisant de plus fortes densités dans certains cas, permettra d'accueillir une proportion importante de la croissance démographique dans un milieu plus urbain répondant aux besoins d'une partie des nouveaux résidents. Par leur emplacement stratégique (d'où leur nom), ces quartiers dynamiques participeront au transfert progressif de la mobilité automobile vers celle, plus durable, des transports collectifs et actifs. Ils favoriseront également le maintien du caractère distinctif des quartiers unifamiliaux existants de même que l'utilisation efficiente des

infrastructures et services publics en absorbant la plus grosse part de la croissance démographique. C'est en concentrant ainsi la croissance résidentielle au bon endroit que Laval sera en mesure de maintenir son excellente position à l'échelle métropolitaine, qui lui permet de joindre les forces de la grande ville avec celles de la banlieue et de la campagne.

MOYENS D'INTERVENTION

- 2.1.1 Élaborer et mettre en œuvre une planification détaillée pour les composantes stratégiques du territoire
- 2.1.2 Poursuivre la planification et la mise en œuvre des grands projets urbains structurants
- 2.1.3 Établir et appliquer des seuils minimaux de densité résidentielle en fonction des composantes stratégiques du territoire
- 2.1.4 Favoriser et encadrer l'ajout de logements à des bâtiments résidentiels ou mixtes existants

OBJECTIF 2.2

Favoriser la réalisation de projets écoresponsables

Malgré des avancées technologiques importantes telles que la découverte de nouveaux matériaux et de nouvelles techniques de construction, malgré l'éclatement de l'offre résidentielle et malgré l'importance budgétaire et les impacts quotidiens du choix d'une propriété par un ménage, l'industrie immobilière tend à progresser plus lentement que d'autres grands secteurs comme l'informatique, les transports ou la production énergétique.

De même, l'aménagement des terrains résidentiels a peu changé au cours des dernières décennies, alors que la gestion durable des eaux de pluie, la mitigation des îlots de chaleur et l'amélioration de la qualité de l'air constituent aujourd'hui des défis de premier plan pour les grandes villes. Pour se positionner comme leader en matière de protection de l'environnement naturel et encourager autant les promoteurs que les constructeurs et résidents à examiner les possibilités offertes par les nouvelles pratiques, il importe que la Ville prenne les moyens nécessaires afin de faciliter l'application de celles-ci et d'accélérer la transition vers des projets résidentiels écoresponsables.



MOYENS D'INTERVENTION

- 2.2.1 Encourager l'innovation et l'écoresponsabilité par un programme municipal de reconnaissance des projets exemplaires
- 2.2.2 Assurer la flexibilité réglementaire nécessaire à la réalisation de projets novateurs
- 2.2.3 Imposer des normes minimales en matière d'implantation, d'architecture et d'aménagement durables
- 2.2.4 Aménager les espaces publics de manière à diminuer les effets d'îlots de chaleur et à faciliter la rétention des eaux de pluie

ORIENTATION 3

Assurer l'accès à un logement adéquat

OBJECTIF 3.1

Augmenter l'offre de logements sociaux et abordables

Comme exposé dans les enjeux, la Ville doit accélérer le développement du logement social et abordable sur son territoire. Or, contrairement à Montréal, Laval ne peut ni compter sur une stratégie d'inclusion pour le logement abordable, ni sur le financement annuel d'un nombre déterminé de logements sociaux par le gouvernement du Québec. Malgré son importante population, Laval ne bénéficie donc que d'une petite proportion de l'aide au logement octroyée dans la région métropolitaine par des programmes du gouvernement provincial tels qu'AccèsLogis Québec (ACL) et Supplément au loyer (PSL).

Pourtant, les besoins ne manquent pas : la proportion de ménages dont le taux d'effort (c'est-à-dire le rapport entre les dépenses en logement d'un ménage et son revenu) est supérieur à 30 % est plus grande à Laval qu'en moyenne dans le reste du Québec, tant pour les locataires (près de 40 %) que pour les propriétaires (près de 20 %).

La Ville doit réexaminer son rôle dans le développement du logement social, communautaire et abordable et réitérer ses demandes auprès des autres ordres de gouvernement afin d'obtenir la flexibilité, l'autonomie et les moyens financiers qui permettront de rétablir l'équilibre dans l'offre de ce segment de marché sur l'île.

L'abondance de logements dits supplémentaires, c'est-à-dire des bachelors ou des logements intergénérationnels ajoutés à des bâtiments existants, démontre par ailleurs le besoin important en logements abordables, en particulier locatifs, qui se manifeste sur le territoire. Ces logements étant bien souvent construits sans obtenir les autorisations municipales préalables, ils sont fréquemment dérogatoires à la réglementation d'urbanisme applicable et, parfois, non conformes aux normes du Code de construction du Québec. Bien que la Ville doive dans de tels cas agir afin d'assurer la sécurité des occupants en exigeant des travaux correctifs, l'ajout

d'un logement conforme et sécuritaire à un bâtiment existant constitue en soi une avenue intéressante dans l'effort d'augmentation de l'offre en logements abordables et une forme efficace de densification résidentielle douce. Laval devra donc évaluer de quelle manière cette situation problématique pourrait être transformée en avantage, par exemple en assouplissant la réglementation applicable à ces logements supplémentaires dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme.

MOYENS D'INTERVENTION

- 3.1.1 Élaborer des critères d'évaluation pour le financement municipal des projets de logements sociaux
- 3.1.2 Se doter d'un programme d'aide financière complémentaire à la réalisation de projets de logements sociaux ou abordables
- 3.1.3 Assouplir la réglementation d'urbanisme afin de réduire les contraintes au développement de logements sociaux
- 3.1.4 Mettre en place une stratégie d'inclusion de logements sociaux ou abordables dans les projets résidentiels ou mixtes
- 3.1.5 Constituer une réserve foncière municipale destinée à des projets de logements sociaux
- 3.1.6 Poursuivre la planification et la réalisation du projet de redéveloppement des immeubles Val-Martin



LE REDÉVELOPPEMENT DU SECTEUR VAL-MARTIN

Situé de part et d'autre du boulevard Notre-Dame, entre les boulevards Chomedey et Curé-Labelle, les Immeubles Val-Martin constituent un complexe de 586 logements construits au milieu des années 1950 et dont la majorité ont été acquis durant les années 1970 par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Avec la fin, en 2019, de l'entente fédérale-provinciale de financement de ce complexe, et dans le contexte où plus de la moitié des logements sociaux s'y trouvant sont aujourd'hui vacants en raison de graves problèmes d'insalubrité et d'isolation, la régénération de cet espace devient une priorité à court terme.

En regard du potentiel important qu'a ce projet d'augmenter l'offre en logements sociaux et abordables sur son territoire, la Ville de Laval a pris la décision de participer activement à sa planification, sa réalisation ainsi que son financement, avec l'appui des gouvernements du Québec et du Canada. Le projet comprendra notamment la construction d'un pôle communautaire, le réaménagement des rues et des infrastructures municipales et l'aménagement de parcs. Un grand nombre de parties prenantes contribuent au projet et y participeront activement afin qu'il puisse voir le jour et répondre aux hauts standards de qualité qui sont visés.

OBJECTIF 3.2

Adapter l'offre résidentielle aux besoins des résidents

En plus de permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, les exigences d'accessibilité universelle dans les logements présentent l'avantage, dans le contexte de l'important vieillissement de la population, d'augmenter la résilience des bâtiments en permettant plus aisément aux résidents d'y rester jusqu'à un âge avancé (en étant adaptés aux besoins changeants des occupants) et d'ainsi favoriser la mixité sociodémographique dans les quartiers résidentiels. L'application par la Ville du Programme d'adaptation de domicile (PAD) de la SHQ permet également aux résidents handicapés de bénéficier d'une aide financière afin d'améliorer l'accessibilité de leur logement et, par le fait même, l'accomplissement de leurs activités quotidiennes. L'abondance de logements adaptés permet d'offrir une plus grande diversité de choix de résidences et de milieux de vie à tous, ainsi que d'économiser à long terme sur les coûts d'adaptation ultérieure.

La diversification des besoins des Lavallois évolue également à mesure que le rôle métropolitain de la ville grandit. Avec l'accueil de réfugiés internationaux et la croissance de l'itinérance, le rôle de la Ville à l'égard de l'hébergement d'urgence tendra à croître au fil des prochaines années.



MOYENS D'INTERVENTION

- 3.2.1 Poursuivre la mise en œuvre du plan d'action pour les personnes à mobilité réduite
- 3.2.2 Poursuivre l'application du programme d'adaptation de domicile de la SHQ
- 3.2.3 Intégrer dans la réglementation d'urbanisme des normes d'accessibilité universelle applicables à tous les types d'habitation
- 3.2.4 Améliorer l'offre en hébergement d'urgence

OBJECTIF 3.3

Garantir la sécurité, la salubrité et le bon entretien des logements

Bien que le cadre bâti lavallois soit relativement jeune, surtout lorsque comparé à ceux de Montréal et de Longueuil, certains quartiers plus anciens tels que Chomedey, Laval-des-Rapides et Pont-Viau, de même que plusieurs secteurs patrimoniaux, affichent une proportion plutôt élevée (un peu plus de 15 % au lieu de la moyenne municipale de 5 %) de logements nécessitant des réparations majeures.

La Ville de Laval traite annuellement environ 300 plaintes liées à l’insalubrité des logements, la moitié de celles-ci étant jugées fondées et nécessitant diverses interventions selon le type et la gravité de la situation. Avec environ 70 dossiers actifs et en traitement, dont près de 1 sur 5 est judiciairisé, la Ville prend depuis longtemps au sérieux la question de la salubrité et de la sécurité des logements.

L’adoption d’un code du logement permettra de rassembler les normes dans une forme aisément compréhensible pour les citoyens, favorisant le respect des obligations tant par les propriétaires que par les locataires et facilitant la détermination des cas justifiant le dépôt d’une plainte, le cas échéant. Un tel code permettra également à la Ville d’agir au-delà des questions d’insalubrité et de sécurité, en intervenant plus fermement dans les cas de mauvais entretien des logements, notamment locatifs.

Laval ne possède pas dans sa charte, contrairement à d’autres grandes villes du Québec telles que Montréal et Gatineau, certains pouvoirs liés à l’entretien des bâtiments résidentiels privés. Ces pouvoirs supplémentaires permettent à ces villes d’intervenir rapidement et directement sur le cadre bâti, par exemple en effectuant, dans des situations particulièrement problématiques, des travaux au nom d’un propriétaire récalcitrant sans devoir attendre que celui-ci n’agisse par lui-même ou que la Ville n’obtienne un jugement de la cour l’autorisant à intervenir. Laval devra donc examiner, lors de la rédaction et surtout la mise en application du Code du logement, si ces pouvoirs juridiques supplémentaires devraient être ajoutés à sa charte, et faire les représentations en conséquence auprès du gouvernement du Québec.

MOYENS D’INTERVENTION

- 3.3.1 Adopter et mettre en œuvre un code du logement
- 3.3.2 Intensifier les inspections et les interventions sur les logements insalubres, mal entretenus ou dangereux
- 3.3.3 Faire des représentations auprès du gouvernement du Québec afin de doter la Ville de pouvoirs supplémentaires en matière de salubrité, de sécurité et d’entretien des logements

ORIENTATION 4

Affirmer le leadership de la Ville en habitation



OBJECTIF 4.1

Revoir la gouvernance et développer les connaissances

Par ses documents de planification, sa réglementation et ses programmes, la Ville constitue l’acteur le plus influent dans le développement résidentiel sur son territoire : elle dirige la croissance en déterminant des secteurs de planification particulière, modèle la forme urbaine, autorise différents types résidentiels selon les secteurs, participe financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux et s’assure de la salubrité et de la sécurité des logements qu’elle inspecte. De sa volonté à s’astreindre à l’excellence et à assumer son rôle de leader découlera sa capacité à exiger la même chose de l’ensemble des autres parties prenantes. En ce sens, *Choisir Laval* constitue la première étape d’une révision des processus et d’une consolidation des connaissances en habitation afin d’améliorer l’efficacité des interventions municipales, notamment en ce qui a trait au développement du logement social et abordable sur l’archipel lavallois et à la réalisation de milieux de vie sécuritaires, inclusifs et à échelle humaine.

MOYENS D’INTERVENTION

- 4.1.1 Adopter un plan d’action annuel pour la politique de l’habitation
- 4.1.2 Établir des indicateurs et effectuer un bilan annuel de la mise en œuvre de la politique de l’habitation
- 4.1.3 Répertorier et analyser les données et publications sur l’habitation par le biais d’une veille permanente
- 4.1.4 Mettre en place des mesures visant à accélérer le processus d’approbation des projets de logements sociaux
- 4.1.5 Assurer la disponibilité des ressources humaines et financières requises pour la mise en œuvre de la politique de l’habitation



OBJECTIF 4.2

Renforcer la collaboration avec les partenaires

Un grand nombre d’acteurs interviennent dans le domaine de l’habitation. Pour concrétiser les intentions énoncées, Laval devra poursuivre et renforcer les liens avec ses partenaires, notamment en favorisant une meilleure intégration des actions et une plus grande communication entre les parties prenantes du développement du logement social et abordable.

Le maintien d’un canal ouvert et constructif entre la Ville et les autres acteurs du milieu déterminera la capacité de cette dernière à faire entendre sa voix et à concrétiser ses priorités, tout en participant activement à la réalisation de celles de ses partenaires.

De même, l’amélioration de la qualité et de la diversité de l’offre résidentielle abordable et au prix du marché pourrait profiter d’un dialogue plus soutenu, permanent ou par projets d’envergure, avec les promoteurs et les citoyens.

- MOYENS D’INTERVENTION**
- 4.2.1 Poursuivre les représentations de la ville auprès des gouvernements provincial et fédéral afin d’augmenter la flexibilité, la prédictibilité et l’équité géographique du financement du logement social
 - 4.2.2 Poursuivre la participation de la ville à la table technique et à la commission du logement social de la CMM
 - 4.2.3 Participer à la mise en œuvre du plan d’action métropolitain pour le logement social et abordable de la CMM
 - 4.2.4 Mettre sur pied un mécanisme de collaboration avec les partenaires de la Ville
 - 4.2.5 Favoriser l’émergence de nouvelles formes de développement résidentiel

Mise en œuvre



VERS DES RÉSULTATS CONCRETS

En énonçant ses priorités par des orientations fortes, des objectifs clairs et des moyens d’intervention concrets, la Ville de Laval annonce son intention de s’établir comme l’acteur indispensable d’un marché de l’habitation lavallois robuste, équitable et diversifié. Prête à se mesurer aux plus hauts standards en la matière, Laval s’engage ainsi à participer activement et en collégialité avec les autres parties prenantes du domaine à l’atteinte de ses objectifs. L’adoption et la réalisation des plans d’action annuels de la Politique permettront à la Ville de progressivement mettre en place toutes les conditions qui rendront évidents, pour tous, les avantages de *Choisir Laval*.

La Politique de l’habitation sera mise en œuvre par le biais de l’adoption d’un plan d’action annuel à compter de 2018. Ce plan d’action permettra de détailler, d’échelonner et de concrétiser les moyens d’intervention présentés.

L’horizon d’application de *Choisir Laval*, établi à 20 ans, est arrimé à celui de la vision stratégique *Urbaine de nature : Laval 2035* ainsi qu’à celui du schéma d’aménagement et de développement révisé de Laval, en cours d’élaboration.

Le plan d’action comprendra des indicateurs de performance et fera l’objet d’une évaluation quant à l’atteinte des objectifs fixés. Cette évaluation sera intégrée à un rapport d’étape qui permettra d’orienter les priorités pour le plan d’action de l’année suivante.

Tableau récapitulatif

Le tableau suivant résume les 4 orientations, les 10 objectifs et les 42 moyens d’intervention de *Choisir Laval*.

ORIENTATION 1 Proposer une offre résidentielle concurrentielle et diversifiée

Objectif 1.1 Arrimer l’offre et la demande résidentielles

- 1.1.1 Assurer l’émergence ou le maintien d’une pluralité de types résidentiels au sein des quartiers
- 1.1.2 Favoriser la diversification résidentielle par l’acquisition et la revente de terrains municipaux
- 1.1.3 Mettre en place des programmes d’habitation visant à contrer l’exode des 20-29 et des 50-69 ans
- 1.1.4 Revoir le programme municipal d’accession à la propriété

Objectif 1.2 Offrir des milieux de vie complets

- 1.2.1 Aménager des espaces verts et publics polyvalents qui répondent aux besoins de tous
- 1.2.2 Implanter des services publics de proximité dans les pôles de quartier
- 1.2.3 Favoriser la mixité sociodémographique au sein des quartiers
- 1.2.4 Faire du centre-ville, des pôles de quartier et des aires tod des milieux de vie habités, complets et à échelle humaine

Objectif 1.3 Renforcer l’identité et la qualité des quartiers

- 1.3.1 Mettre en valeur les attributs distinctifs et patrimoniaux des quartiers
- 1.3.2 Favoriser un développement résidentiel respectueux des caractéristiques historiques et identitaires du milieu d’insertion
- 1.3.3 Encadrer la qualité et l’intégration architecturales dans les quartiers

ORIENTATION 2 Encourager le développement résidentiel écoresponsable

Objectif 2.1 Canaliser la croissance résidentielle vers les composantes stratégiques du territoire

- 2.1.1 Élaborer et mettre en œuvre une planification détaillée pour les composantes stratégiques du territoire
- 2.1.2 Poursuivre la planification et la mise en œuvre des grands projets urbains structurants
- 2.1.3 Établir et appliquer des seuils minimaux de densité résidentielle en fonction des composantes stratégiques du territoire
- 2.1.4 Favoriser et encadrer l’ajout de logements à des bâtiments résidentiels ou mixtes existants

Objectif 2.2 Favoriser la réalisation de projets écoresponsables

- 2.2.1 Encourager l’innovation et l’écoresponsabilité par un programme municipal de reconnaissance des projets exemplaires
- 2.2.2 Assurer la flexibilité réglementaire nécessaire à la réalisation de projets novateurs
- 2.2.3 Imposer des normes minimales en matière d’implantation, d’architecture et d’aménagement durables
- 2.2.4 Aménager les espaces publics de manière à diminuer les effets d’îlots de chaleur et faciliter la rétention des eaux de pluie

ORIENTATION 3 assurer l’accessibilité à un logement adéquat

Objectif 3.1 Augmenter l’offre de logement sociaux et abordables

- 3.1.1 Élaborer des critères d’évaluation pour le financement municipal des projets de logements sociaux
- 3.1.2 Se doter d’un programme d’aide financière à la réalisation de projets de logements sociaux ou abordables
- 3.1.3 Assouplir la réglementation d’urbanisme afin de réduire les contraintes au développement de logements sociaux
- 3.1.4 Mettre en place une stratégie d’inclusion de logements sociaux ou abordables dans les projets résidentiels ou mixtes
- 3.1.5 Constituer une réserve foncière municipale destinée à des projets de logements sociaux
- 3.1.6 Poursuivre la planification et la réalisation du projet de redéveloppement des immeubles Val-Martin

Objectif 3.2 Adapter l’offre résidentielle aux besoins des résidents

- 3.2.1 Poursuivre la mise en œuvre du plan d’action pour les personnes à mobilité réduite
- 3.2.2 Poursuivre l’application du programme d’adaptation de domicile de la shq
- 3.2.3 Intégrer dans la réglementation d’urbanisme des normes d’accessibilité universelle applicables à tous les types d’habitation
- 3.2.4 Améliorer l’offre en hébergement d’urgence

Objectif 3.3 Garantir la sécurité, la salubrité et le bon entretien des logements

- 3.3.1 Adopter et mettre en œuvre un code du logement
- 3.3.2 Intensifier les inspections et les interventions sur les logements insalubres, mal entretenus ou dangereux
- 3.3.3 Faire des représentations auprès du gouvernement du québec afin de doter la ville de pouvoirs supplémentaires en matière de salubrité, de sécurité et d’entretien des logements

ORIENTATION 4 affirmer le leadership de la ville en habitation

Objectif 4.1 Revoir la gouvernance et développer les connaissances

- 4.1.1 Adopter un plan d’action annuel pour la politique de l’habitation
- 4.1.2 Établir des indicateurs et effectuer un bilan annuel de la mise en œuvre de la politique de l’habitation
- 4.1.3 Répertorier et analyser les données et publications sur l’habitation par le biais d’une veille permanente
- 4.1.4 Mettre en place des mesures visant à accélérer le processus d’approbation des projets de logements sociaux
- 4.1.5 Assurer la disponibilité des ressources humaines et financières requises pour la mise en œuvre de la politique de l’habitation

Objectif 4.2 Renforcer la collaboration avec les partenaires

- 4.2.1 Poursuivre les représentations de la ville auprès des gouvernements provincial et fédéral afin d’augmenter la flexibilité, la prédictibilité et l’équité géographique du financement du logement social
- 4.2.2 Poursuivre la participation de la ville à la table technique et à la commission du logement social de la cmm
- 4.2.3 Participer à la mise en œuvre du plan d’action métropolitain pour le logement social et abordable de la cmm
- 4.2.4 Mettre sur pied un mécanisme de collaboration avec les partenaires de la ville
- 4.2.5 Favoriser l’émergence de nouvelles formes de développement résidentiel

Liste des acronymes

Acronyme	Nom complet	Description résumée*
ACL	PROGRAMME ACCÈSLOGIS QUÉBEC	Programme provincial d’aide à la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires administré par la SHQ.
CHLS	COMMISSION DE L’HABITATION ET DU LOGEMENT SOCIAL	Commission élaborant des orientations, politiques et priorités d’actions en matière d’habitation et effectuant des recommandations au Comité exécutif de Laval.
CMM	COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL	Organisme de planification, de coordination et de financement regroupant les 82 municipalités de la région métropolitaine de Montréal, incluant Laval.
HLM	PROGRAMME HABITATIONS À LOYER MODIQUE	Programme provincial permettant à des ménages à faible revenu d’obtenir un logement dont le loyer correspond à 25 % de leurs revenus, administré par la SHQ.
ISQ	INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC	Organisme gouvernemental provincial responsable de produire, analyser et diffuser des informations statistiques officielles pour le Québec.
OMH Laval	OFFICE MUNICIPAL D’HABITATION DE LAVAL	Organisme administrant des logements et des programmes d’habitation destinés aux personnes et ménages à faible revenu ou mobilité réduite à Laval.
PAD	PROGRAMME D’ADAPTATION DE DOMICILE	Programme provincial fournissant une aide financière permettant aux personnes handicapées d’adapter leur domicile afin d’accomplir leurs activités quotidiennes, administré par la SHQ.
PSL	PROGRAMME DE SUPPLÉMENT AU LOYER	Programme provincial, administré par la SHQ, permettant à des ménages à faible revenu d’habiter des logements privés, coopératifs ou appartenant à des organismes sans but lucratif, en payant un loyer équivalant à 25 % de leur revenu.
SADR	SCHÉMA D’AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ	Document d’orientation qui s’appuie sur une vision stratégique à long terme du développement de Laval et engendre des interventions structurantes en matière d’aménagement et de développement du territoire.
SCHL	SOCIÉTÉ CANADIENNE D’HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT	Société fédérale contribuant à la stabilité du marché de l’habitation, venant en aide aux Canadiens dans le besoin en matière d’habitation et fournissant des résultats de recherches et des conseils aux gouvernements et aux citoyens.
SHQ	SOCIÉTÉ D’HABITATION DU QUÉBEC	Société provinciale visant à offrir aux citoyens des conditions adéquates de logement en fonction de leurs ressources financières et de leurs besoins.
TOD	TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT	Concept de planification du territoire visant à réaliser des quartiers complets en concentrant l’urbanisation autour des points de desserte d’un réseau de transport en commun structurant.

Rédaction, sources et remerciements

RÉDACTION

RÉDACTION, RÉVISION ET MISE EN PAGE

Thomas Gérardin – Service de l’urbanisme

Chantal Letendre – Service de l’urbanisme

Kathia Boissonnault – Service des communications et du marketing

Isabelle Brisset des Nos – Service des communications et du marketing

CONSULTATIONS

Daniel Malo – Service des communications et du marketing

Diane Durand – Service des communications et du marketing

COORDINATION

Clément Bilodeau – Direction générale

Sylvain Dubois – Service de l’urbanisme (2016)

Luc Paquette – Service de l’urbanisme (2017)

Nathalie Martin – Service de l’urbanisme

Catherine Vachon – Service de l’urbanisme

RELECTURE ET APPROBATION

Commission de l’habitation et du logement social de Laval

SOURCES

Les données statistiques citées dans ce document proviennent des sources suivantes :

- Institut de la statistique du Québec, 2016 et 2017.

- Société canadienne d’hypothèques et de logement, 2016 et 2017.

- Statistiques Canada, 2016 et 2017.

- Université de Montréal, 2016 (Portrait de la situation du logement à Laval, Meloche, J.P. et Gill, D. dir., 22 juin 2016, 100 p.).

- Ville de Laval, 2016 et 2017.

Les photos de ce document ont été prises pour le compte de la Ville de Laval.

REMERCIEMENTS

Le Comité de rédaction de Choisir Laval aimerait remercier les personnes et organisations suivantes pour leur apport à la réalisation de ce document :

- Mme Lili Bergeron – CDC de Laval

- M. Robert Chagnon – GRT Options Habitation Québec

- Mme Nathalie Chicoine – CMM

- Mme Louise Constantin – FECHIMM

- M. André Dénommée – OMH Laval (2016)

- M. Aziz Dennoune – GRT Réseau 2000+

- M. Daniel Gill – Bâtir son quartier

- Mme Chantal Goyette – CISSS de Laval

- Mme Louise Hodder – Pôle régional d’économie sociale de Laval

- Mme Claudine Inizan – ACEF de l’Île-Jésus

- M. Driss Mbirkou – Cabinet du maire de Laval

- M. James McGregor – Groupe Habitat Conseil

- M. Jean-Philippe Meloche – Université de Montréal

- M. Marcel Pedneault – FECHIMM

- Mme Isabelle Pépin – OMH Laval (2017)

- Mme Jessie Poulette – Fédération des OSBL d’habitation des 3L

- Dr Claude Prévost – CISSS de Laval

- M. François Vermette – Chantier de l’économie sociale du Qc

- Membres du comité ville – promoteurs de Laval

- TROCALL

