

# Commission de l'habitation et du logement social

**Rapport d'activités 2025**



# Table des matières

<b>1. Commission de l'habitation et du logement social</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Membres</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Personnes-ressources et invités externes</b>	<b>1</b>
<b>2. Bilan des activités</b>	<b>2</b>
<b>2.1. Rencontres</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Politique de l'habitation Choisir Laval</b>	<b>2</b>
<b>2.3. Leadership municipal</b>	<b>3</b>
<b>2.4. Programmes en habitation</b>	<b>3</b>
<b>2.5. Autres outils d'intervention</b>	<b>3</b>
<b>2.6. Projet de logements sociaux, communautaires et abordables</b>	<b>4</b>
<b>2.7. Collaborations et représentations</b>	<b>5</b>
<b>2.8. Études et analyses</b>	<b>5</b>
<b>3. Conclusion</b>	<b>6</b>

# 1. Commission de l'habitation et du logement social

Comme stipulé à l'article 27 du règlement L-12893 concernant la Commission de l'habitation et du logement social, ci-après la « CHLS », nous transmettons au conseil le rapport pour l'année 2025 des activités de celle-ci.

## 1.1. Membres

En 2025, la CHLS était composée des personnes suivantes :

- Mme Flavia Alexandra Novac, conseillère municipale de Sainte-Rose et agissant à titre de présidente de la CHLS depuis le 8 novembre 2021.
- M. Stéphane Boyer, maire et membre d'office;
- M. Nicholas Borne, conseiller municipal de Laval-les-Îles, membre du comité exécutif;
- M. Pierre Brabant, conseiller municipal de Vimont;
- M. Yannick Langlois, conseiller municipal de L'Orée-des-bois.

## 1.2. Personnes-ressources et invités externes

La CHLS souhaite souligner l'apport significatif des personnes-ressources de la Ville et des invités externes qui ont participé à ses travaux tout au long de l'année, et plus particulièrement:

- Mme Micheline Côté, directrice de l'ACEF de Laval et représentante de la TROCALL;
- M. Sylvain Piché, directeur général de l'Office municipal d'habitation de Laval;
- M. Tommy Théberge, Directeur général, AGRTQ;
- M. Yann Omer-Kassin, Coordonnateur du développement, GRT Bâtir son Quartier;
- M. Nicolas Lemire, conseiller politique, Bureau du maire;
- M. Daniel Cyr, conseiller professionnel en habitation au Service de l'urbanisme;
- Mme Josée Dion, conseillère professionnelle en habitation au Service de l'urbanisme;
- M. Benjamin Jaffelin, conseiller professionnel en habitation au Service de l'urbanisme;
- Mme Bogdana Lupas-Collinet, conseillère professionnelle en habitation au Service de l'urbanisme;
- Mme Sofia Perri-Mendez, agente d'administration, service de l'urbanisme;
- M. Erwan Poënces, responsable habitation au Service de l'urbanisme;
- Mme Raphaëlle Poulin-Gagné, conseillère professionnelle en habitation au Service de l'urbanisme;
- M. Simon Sharps, conseiller professionnel en habitation au Service de l'urbanisme;
- M. Nicolas Desrochers-Denault, coordonnateur programmes et inspections, Service de l'urbanisme;
- Mme Zaphira Gregoriades, responsable gestion environnementale-salubrité, Service de l'environnement et de l'écocitoyenneté.

## 2. Bilan des activités

Durant l'année 2025, la CHLS s'est penchée sur diverses problématiques touchant l'habitation sur le territoire lavallois, dans le cadre de son mandat consultatif défini à l'article 5 du règlement L-12893, lequel se décline comme suit :

La Commission a pour mandat de proposer au Conseil des orientations et des politiques en matière d'habitation et de logement social sur le territoire lavallois, ainsi que de formuler des recommandations en ce sens, notamment afin de favoriser une offre résidentielle concurrentielle et diversifiée, d'encourager un développement résidentiel écoresponsable et d'améliorer l'accessibilité à un logement salubre et sécuritaire.

En 2025, la Commission a réalisé le suivi du bilan du premier plan d'action en habitation 2020-2024 et a accompagné la réflexion portant sur de nouvelles mesures non prévues au plan d'action, mais rendues nécessaires par l'évolution rapide du contexte. Elle a également alimenté les réflexions dans le cadre de l'élaboration du deuxième plan d'action en habitation 2025-2028.

En 2025, la CHLS a réalisé, collaboré, donné son avis ou été tenue informée des activités décrites ci-après.

### 2.1. Rencontres

Quatre séances de la CHLS ont eu lieu en 2025. Une séance de travail sur le plan d'action en habitation #2 a par ailleurs eu lieu en avril. Deux séances ont été annulées du fait des élections municipales de novembre.

- Séances :
  - le vendredi 14 février 2024 de 9h à 11h30 ;
  - le vendredi 4 avril de 9h à 11h30 ;
  - le vendredi 11 avril de 13h30 à 16h – séance de travail sur le Plan d'action en habitation #2
  - le vendredi 27 juin de 9h à 11h30 ;
  - le vendredi 5 septembre de 13h à 15h ;
  - le vendredi 24 octobre de 9h à 11h30 – Annulée ;
  - le vendredi 12 décembre de 9h à 11h30 – Annulée.

### 2.2. Politique de l'habitation Choisir Laval

**[COMPLÉTÉ]** **Action 56** : Réalisation d'un bilan de l'ensemble des actions en habitation pour la période 2020 à 2024. Autorisation de diffusion le 20 mai 2025 par le CM.

**[EN COURS]** **Hors plan d'action** : Élaboration d'un nouveau plan d'action municipal en habitation 2025-2028. Rencontre de travail spécifique réalisée par la Commission le 4 avril 2025. Le projet a été présenté au CE en mai et juillet 2025. Adoption au CM repoussée à 2026.

## 2.3. Leadership municipal

**[EN CONTINU] Action 57** : Réalisation d'une revue de presse et diffusion auprès de la Commission de l'habitation et du logement social (CHLS)

**[EN COURS] Hors plan d'action** : Mise en place d'un **comité de pilotage** associant la Société d'habitation du Québec (SHQ) et l'Office municipal d'habitation de Laval (OMHL) afin de coordonner la requalification des secteurs Val-Martin et Place Saint-Martin.

**[EN CONTINU] Action 59** : Service d'accompagnement de projets de logements sociaux, communautaires ou abordables permettant de suivre le développement d'une vingtaine de projets en cours d'élaboration.

## 2.4. Programmes en habitation

**[SUSPENDU] Action 4** : Présentation de l'avancement des travaux de recherche entourant la mise en place d'un programme municipal d'aide financière pour favoriser l'accession à la propriété. En attente d'un règlement permettant d'encadrer le pouvoir d'aide à l'accession à la propriété par le MAMH.

**[COMPLÉTÉ] Hors plan d'action** : Adoption d'un programme municipal de crédit de taxes visant à favoriser la construction de logements locatifs abordables (PRCLLA).

**[COMPLÉTÉ] Hors plan d'action** : Adoption d'un programme municipal de subvention visant à appuyer le démarrage de nouveaux projets de logement à but non lucratif (PDEM).

**[EN CONTINU] Hors plan d'action** : Suivi des nouveaux projets de logement social financés dans le cadre du PHAQ-3 (Initiative de multilogements hautement préfabriqués), du Fonds Capital pour TOIT et de l'Initiative logement abordable Desjardins.

## 2.5. Autres outils d'intervention

**[EN CONTINU] Action 28** : Poursuite du plan de communication entamée en 2023, notamment auprès de la TRCAL (Table régionale de concertation des aînés de Laval) et le ROPPHL (Regroupement des organismes de promotion de personnes handicapées de Laval), afin de promouvoir l'autorisation d'aménager un logement additionnel dans une résidence existante dans l'objectif d'encourager la densification douce.

**[EN CONTINU] Action 41** : Poursuite de la stratégie d'acquisition et de mise à disposition de terrains pour accélérer la réalisation de logements sociaux et abordables : à la suite de 2 appels à projets, octroi d'emphytéoses gratuites à 2 organismes pour permettre la réalisation de 2 projets à but lucratif totalisant 123 logements (Espoir habitat et Havre du Renouveau). Don d'un terrain pour permettre la réalisation d'un projet de 100 logements sociaux pour personnes âgées (Mission Unitaînés).

[EN CONTINU] **Action 50** : Poursuite et financement du Service d'aide à la recherche de logement (SARL) développé par l'OMHL qui permet d'accompagner les citoyens dans leur recherche de logement non subventionné.

[COMPLÉTÉ] **Action 50** : Présentation du bilan des activités réalisées par la Ville de Laval pour l'année 2024, en lien avec le Code du logement.

[COMPLÉTÉ] **Action 58** : Reconduction jusqu'au 31 décembre 2026 du moratoire visant à empêcher la conversion de logements locatifs en copropriétés divisées (en vertu du règlement L-10654) en raison du faible taux d'inoccupation des logements locatifs sur le territoire.

[EN COURS] **Hors plan d'action** : À la suite des demandes de démolition des immeubles du boulevard Cartier Ouest, des réflexions sont en cours sur l'élargissement du règlement de démolition aux immeubles locatifs autres que patrimoniaux.

## 2.6. **Projet de logements sociaux, communautaires et abordables**

[EN COURS] **Action 43** : Poursuite de la réflexion sur la planification du redéveloppement de la portion Nord de Val-Martin. Obtention d'un financement PRHLM pour l'îlot Sud (140 unités pour personnes âgées, familles et petits ménages).

[COMPLÉTÉ] **Action 59** : Livraison de 4 projets de logement à but non lucratif : Archipel de l'Ilot (9 unités et locaux communautaire - prévention du suicide), Bouclier d'Athéna (17 unités pour femmes victimes de violence), Habitation Bousquet (26 unités pour personnes à risque d'itinérance), Racine (101 logements pour familles et petits ménages).

[EN COURS] **Action 59** : Chantiers en cours pour les projets Maison Marie-Marguerite, Curé-Labelle et Habitations Palerme, représentant respectivement 20, 117 et 31 unités chacun.

[EN COURS] **Action 59** : Poursuite du développement de cinq autres projets (Place joie de vivre, Habitation Horizon Ouest, Mission Unitaïnés, Habitation Havre du Renouveau et Val-Martin Ilot Sud) ayant reçu des engagements financiers de la SHQ et/ou de la Ville de Laval.

[EN COURS] **Hors plan d'action** : Réflexions en cours avec la SHQ sur la requalification du secteur de la Place Saint-Martin. En collaboration avec l'OMHL, élaboration d'un plan directeur.

[EN COURS] **Hors plan d'action** : Poursuite du travail en appui à la Direction générale pour la réalisation d'une première phase de logements à but non lucratif au sein du Carré Laval.

[COMPLÉTÉ] **Hors plan d'action** : Prêt d'un terrain municipal et accompagnement de l'organisme Village urbain pour la réalisation, en collaboration avec la SCHL, d'un projet de démonstration : inauguration du Pavillon du cohabitat intergénérationnel et tenue de multiples activités pédagogiques et culturelles.

## 2.7. Collaborations et représentations

**[EN CONTINU] Action 62 et Objectif 4.2** : Poursuite des échanges sur les besoins et les enjeux propres à la ville en matière de logement social et communautaire avec les personnes-ressources de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

**[EN CONTINU] Actions 63, 64 et 65** : Participation aux travaux de la Table technique du logement social et de la Commission du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

**[EN CONTINU] Action 66** : Reprise des travaux, en collaboration avec le Service de la culture, des loisirs, du sport et du développement social, de la cellule logement social issue du Plan d'action de la Politique régionale de développement social (PRDS). Embauche d'une ressource début d'année pour assurer la coordination des travaux de la cellule.

**[EN CONTINU] Action 66** : Collaboration avec l'ACEF dans le cadre de son mandat de défense des droits des locataires dans le cadre de diverses démarches.

## 2.8. Études et analyses

**[EN CONTINU] Action 57** : Veille de l'actualité sur l'habitation par le biais d'une revue de presse régulière et participation à plusieurs colloques, formations et forums en habitation.

**[COMPLÉTÉ] Action 58** : Présentation par l'AGRTQ de son étude sur les retombées socio-économiques des financements dans le logement social et communautaire (juin 2025).

**[EN CONTINU] Action 68** : Veille informative et proactive sur les nouveaux modèles de logement social et abordable (échanges avec PLANCHER, Fonds immobilier Impact, Territoires solidaires...).

**[EN CONTINU] Hors plan d'action** : Présentation et partage d'informations sur les différentes études et initiatives déployées par la SCHL. Identification des opportunités de développement des terrains fédéraux à revaloriser.

# 3. Conclusion

En 2025, la CHLS a su répondre au mandat que lui a confié l'administration municipale lavalloise et a contribué aux réflexions entourant l'élaboration du prochain plan d'action en habitation. Les échanges se sont appuyés sur la collaboration, l'ouverture et le respect des opinions exprimées lors des réunions. Les réalisations découlant des propositions de la CHLS ont permis à la Ville de Laval de se doter d'outils concrets afin de réaliser sa vision, ses orientations et ses priorités d'actions en matière d'habitation.

Signé à Laval le



Mme Flavia Alexandra Novac, conseillère municipale,  
Présidente de la commission de l'habitation et du logement social 2021 - 2025



Mme Sandra El-Helou, conseillère municipale,  
Présidente de la commission de l'habitation et du logement social 2026 - 2029