

MÉMOIRE DE LA VILLE DE LONGUEUIL SUR LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Présenté à la
COMMISSION SUR
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

PAR MONSIEUR CLAUDE GLADU
VICE-PRÉSIDENT DU COMITÉ EXÉCUTIF

ET

MADAME MANON D. HÉNAULT
CONSEILLÈRE MUNICIPALE ET
PRÉSIDENTE DE
L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE
LONGUEUIL

CONSULTATIONS PARTICULIÈRES PORTANT
SUR LE DOCUMENT DE CONSULTATION
CONCERNANT LE LOGEMENT SOCIAL ET
ABORDABLE

LE 17 OCTOBRE 2002

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	2
1. PRÉSENTATION DE LA VILLE DE LONGUEUIL.....	3
1.1 QUELQUES INDICATEURS.....	4
1.1.1 <i>Population vieillissante</i>	
1.1.2 <i>Famille monoparentale</i>	
1.1.3 <i>Tenure des logements</i>	
1.1.4 <i>Revenu des ménages</i>	
1.1.5 <i>Locataires de HLM, de coopératives, d'OBNL</i>	
1.1.6 <i>Analyse prospective</i>	
2. PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX ACTEURS.....	6
2.1 OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LONGUEUIL (OMHL).....	6
2.2 GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES (GRT).....	6
2.3 COOPÉRATIVES D'HABITATION (COOP).....	6
2.4 ORGANISMES À BUT NON LUCRATIF (OBNL).....	7
3. CRITIQUE DU DOCUMENT DE CONSULTATION.....	8
3.1 CONSTATS SUR LA DISPONIBILITÉ ET L'ABORDABILITÉ.....	8
3.2 LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE.....	8
3.3 CAUSE DE LA CRISE DU LOGEMENT LOCATIF.....	9
3.4 CONSTATS, OBSTACLES ET ENJEUX.....	9
4. NOUVELLE CRISE DU LOGEMENT APPRÉHENDÉE.....	10
5. AVENUES DE SOLUTIONS DURABLES.....	11
5.1 AMÉLIORATION DES PROGRAMMES EXISTANTS.....	11
5.1.1 <i>Aide à la pierre: volets "Habitation à loyer modique" et "Supplément au loyer"</i>	
5.1.2 <i>Aide à la pierre: volets "Logement abordable" et "AccèsLogis"</i>	
5.1.3 <i>Aide à la personne</i>	
5.2 ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ.....	14
5.3 MESURES FISCALES FAVORABLES AU SECTEUR PRIVÉ.....	15
5.4 SERVICE DE PREMIÈRE LIGNE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL.....	17
5.5 RÉVISION DE LA POLITIQUE SUR LA RURALITÉ.....	18
EN CONCLUSION.....	19-20

PRÉAMBULE

Bien qu'invitée tardivement, la Ville de Longueuil souhaite tout de même apporter sa contribution, au mandat d'initiative de la Commission d'aménagement du territoire, en suggérant des avenues de solutions durables au phénomène de la rareté de logements sociaux et abordables, tel qu'il s'est manifesté au cours de l'été dernier dans la région métropolitaine de Montréal et ailleurs au Québec.

Les constats, obstacles et enjeux identifiés dans le document de consultation, préparé à l'attention des membres de la Commission, collent tout à fait à la réalité longueuilloise et méritent de servir de base à un débat d'idées plus large qui devrait avoir cours sur la demande et l'offre du logement social locatif.

Dans son mémoire, la Ville de Longueuil entend donc présenter des éléments de réflexion sur les pratiques actuelles en matière d'aide au logement dans une perspective de planification de moyen et long termes. Il faut cesser, coûte que coûte, de mettre en place des mesures de courte vue qui, en bout de ligne, ne répondent qu'à des conjonctures particulières. Il faut coordonner davantage nos actions avec les différents intervenants en la matière pour établir une planification d'ensemble en vue de rétablir le fragile équilibre du logement social locatif.

Le mémoire est divisé en sept parties qui, tour à tour, présentent la Ville de Longueuil, les principaux acteurs oeuvrant dans l'environnement du logement social, puis sont présentés des commentaires d'ordre général sur le document de consultation et enfin les pistes les plus intéressantes proposées dans le document de consultation, sont commentées. Finalement, des avenues de solutions durables et des recommandations sont formulées en fonction de la réalité longueuilloise.

1. PRÉSENTATION DE LA VILLE DE LONGUEUIL

La Ville de Longueuil est née le 1^{er} janvier 2002 du regroupement des municipalités de Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoyne, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville, Saint-Hubert, Saint-Lambert et de la MRC de Champlain. La Ville de Longueuil compte 371 934¹ habitants, ce qui en fait la troisième ville en importance au Québec, après Montréal et Québec.

Les territoires des anciennes municipalités locales sont devenus des arrondissements avec comme principale compétence d'offrir les services de proximité à leur population. Seuls les territoires des anciennes municipalités de Saint-Lambert et LeMoyne ont été regroupés pour ne créer qu'un seul arrondissement, celui de Saint-Lambert – Le Moyne. Les six (6) autres arrondissements respectent les limites territoriales des anciennes municipalités.

Le territoire de la Ville de Longueuil couvre une superficie de 274 kilomètres carrés. Son territoire est bordé du nord est au sud ouest par le fleuve Saint-Laurent, dont une partie des berges est aménagée. La zone urbaine couvre 67 % du territoire et la zone agricole 33 %, ce qui confère indéniablement un caractère très urbain au territoire.

Dans le document de consultation, la dualité territoriale que vit la Ville de Longueuil, est éloquentement exposée : parfois les données la concernant sont traitées dans les statistiques de la région métropolitaine de Montréal (RMR); à d'autres moments, elle fait partie de l'environnement de la couronne sud et la Ville est aussi agglomérée dans les statistiques de la région administrative de la Montérégie. Sous ce rapport, les corrélations ne sont pas toujours évidentes à faire.

¹ Toutes les données statistiques proviennent des recensements de Statistique Canada. Les données démographiques sont du recensement de 2001, toutes les autres données proviennent des recensements de 1996 et 1991.

1.1 QUELQUES INDICATEURS

1.1.1 Population vieillissante

La population de la Ville de Longueuil a chuté de 0,29 % entre 1996 et 2001. La population est vieillissante, plus de 24 % de celle-ci est âgée de plus de 55 ans.

1.1.2 Famille monoparentale

C'est dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil où l'on retrouve le plus grand pourcentage de familles monoparentales avec 16 %. Pour l'ensemble du territoire, il est de 13 %. Au cours du lustre 1991-1996, cette proportion est passée de 15 % à 16 %.

1.1.3 Tenure des logements

Quant à la tenure des logements, il y a 59 % de propriétaires contre 41 % de locataires. Les arrondissements du Vieux-Longueuil et de Saint-Lambert – Le Moyne occupent respectivement la part du lion avec 60 % et 51 % de locataires. En 1991, on comptait 58 % de propriétaires et 42 % de locataires pour l'ensemble des municipalités couvrant le territoire de la Ville de Longueuil. C'est donc dire que le pourcentage des propriétaires a augmenté de 1 % entre 1991 et 1996.

1.1.4 Revenu des ménages

Quant aux strates de revenus par ménage, en 1996, 23 % des ménages percevaient moins de 20 000 \$, par année. Ainsi, le revenu moyen par ménage pour les familles monoparentales était de 50 % moindre que celui des familles comptant un couple. Entre 1991 et 1996, l'écart s'est accru de 3 %, passant de 20 % à 23 % pour les ménages ayant un revenu de moins de 20 000 \$ par année.

1.1.5 Locataires de HLM, de coopératives, d'OBNL

Dans la Ville de Longueuil, en 1996, on comptait 57 070 locataires. Ceux-ci consacraient, en moyenne, entre 25 et 30 % de leur revenu pour se loger. Les revenus oscillaient entre 27 999 \$ et 28 578 \$.²

Malheureusement pour plusieurs, soit pour 23 735 ménages, le taux d'effort consenti pour le loyer dépassait 30 % de leur revenu. La situation devenait plus problématique pour 12 795 d'entre eux qui n'avaient d'autres choix que d'allouer plus de 50 % de leur revenu pour acquitter leur loyer.

1.1.6 Analyse prospective

Les analyses prospectives nous permettent de croire que nous sommes dans les dernières années de notre développement spatial. Notre population est vieillissante et décroît. Notre population, ou du moins un de ses segments, tend à s'appauvrir. La Ville fait face à une pénurie de logements locatifs puisque le parc ne suffit pas à loger tous les ménages à la recherche d'un logement abordable. Il va de soi que la demande en logements locatifs suivra le profil de la population. Toute mesure qui viserait à accroître significativement l'offre du logement locatif risquerait de créer à long terme une offre excédentaire. Collectivement, nous serions perdants si nous nous engageons dans un processus sans prendre en compte les changements structurels qui sont en train de s'opérer.

² Statistiques fournies par l'Office municipal d'habitation de Longueuil. Octobre 2002.

2. PRÉSENTATION DES PRINCIPAUX ACTEURS

Le parc immobilier privé locatif se concentre en priorité dans les arrondissements du Vieux-Longueuil, de Saint-Hubert, Greenfield Park et Saint-Lambert – Le Moyne. Le parc date des années '60 et offre, en général, des logements de bonne qualité à un coût relativement abordable, en comparaison des autres villes canadiennes.

2.1 Office municipal d'habitation de Longueuil (OMHL)

Issu du regroupement de huit offices municipaux d'habitations couvrant les territoires juridiques des anciennes municipalités, l'OMHL est géré par un conseil d'administration dont les neuf (9) membres sont nommés majoritairement par la Ville de Longueuil. Sa présidente est une élue municipale de la Ville.

La Ville offre à ses citoyens via son office municipal 2 702 logements, dont 2 284 sous forme d'habitations à loyer modique et 418 logements loués à des propriétaires privés dans le cadre du programme de « Supplément au loyer ».³

2.2 Groupe de ressources techniques (GRT)

Jusqu'à tout récemment, la Ville de Longueuil comptait sur l'expertise technique d'un GRT. Une seule ressource technique à plein temps offrait ses services. Actuellement, un organisme a adressé une demande auprès de la SHQ pour offrir ce service sur le territoire de la Ville.

2.3 Coopératives d'habitations (COOP)

Au parc immobilier de l'OMHL, il faut ajouter les 1 271 logements coopératifs.⁴ Les coopératives sont au nombre de 63 sur le territoire, majoritairement localisées dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil.

³ Données fournies par l'Office municipal d'habitation de Longueuil. Octobre 2002.

⁴ Données fournies par la Fédération des coopératives d'habitations montréalaises. Octobre 2002.

2.4 Organismes à but non lucratif (OBNL)

Quant aux OBNL, ils s'impliquent de plus en plus pour offrir à des clientèles fragilisées des logis adaptés à leurs besoins. Un projet comptant 26 chambres a été réalisé en 2001-2002 et près de 47 autres unités sont en cours de réalisation par trois (3) organismes porteurs de projets.⁵

3. CRITIQUE DU DOCUMENT DE CONSULTATION

3.1 *Constats sur la disponibilité et l'abordabilité*

Parmi les constats dégagés dans le document de consultation,⁶ on y indique que l'augmentation rapide du nombre de ménages composés d'une seule personne accompagnée d'une très faible production de logements locatifs ont été les deux principales causes ayant procédé à la non disponibilité de logements locatifs abordables. Ces constats trouvent écho sur notre territoire puisque le nombre de personnes par ménage est passé entre 1991 et 1996 de 2,7 personnes à 2,6 personnes. Les revenus ayant décliné, il est évident qu'avec la hausse moyenne des loyers établie à 4 % la part du revenu nécessaire à l'habitation occupe toujours une part plus importante du revenu du ménage.

Entre 1989 et 1995, on a construit 2 133 unités de logements locatifs. Entre 1996 et 2000, 364 unités de logements locatifs ont été mises en chantier. Les mises en chantier de logements locatifs entre janvier 1996 et décembre 2000 ont donc chuté considérablement sur notre territoire. Ces statistiques parlent d'elles-mêmes.⁷

3.2 *Logement social et communautaire*

Les constats dégagés mettent en évidence que malgré les sommes importantes engagées par la SHQ dans les différents programmes (366 M\$, par année) à peine 14,9 % des ménages ayant un taux d'effort supérieur à 30 % ont été aidés. Ces piètres résultats soulèvent avec beaucoup d'acuité le faible taux de pénétration de ces programmes.⁸

⁵ Ville de Longueuil. Le logement social à Longueuil : un partenariat. Mars 2002. Annexe pp. 1, 2.

⁶ Commission de l'aménagement du territoire – Mandat d'initiative sur le logement social et abordable. Document de consultation. Septembre 2002, p. 32.

⁷ SCHL. Nombre de mises en chantier – Logement locatif, 1989 à 2000.

3.3 Causes de la crise du logement locatif

Les changements profonds de la société québécoise, ainsi que les tendances lourdes observées actuellement, ne sont pas le fruit du hasard; celles-ci étaient observables et sont déjà bien engagées. L'individualisation des comportements, le retour à la Ville chez les jeunes et les moins jeunes observé depuis plus d'une décennie, sont autant de facteurs qui ont influencé la crise que nous traversons. La planification d'ensemble évoquée précédemment aurait contribué à mettre en place les mesures adéquates.

Les pressions sur le logement locatif se poursuivront pour les dix prochaines années et se résorberont, par la suite. Dans un avenir assez rapproché si les bonnes décisions ne sont pas prises maintenant, c'est d'un stock immobilier locatif que l'on héritera.

3.4 Constats, obstacles et enjeux

Il va de soi qu'en raison de l'individualisation des comportements, l'amélioration de la disponibilité de logements locatifs pour les ménages à revenus modestes composés d'un seul adulte est la seule avenue sérieuse à emprunter.

Pour ce qui est des clientèles vivant des problèmes particuliers, là encore la Ville de Longueuil est en accord avec les mesures proposées pour améliorer la situation en collaboration avec les organismes reconnus comme partenaires du logement social et communautaire et le milieu lui-même, afin que ceux-ci agissent en appui à cette clientèle déjà fragilisée.

De plus, la Ville de Longueuil est d'avis que la piste analysée plus à fond par la Communauté métropolitaine de Montréal est porteuse d'avenir, soit d'encourager

⁸ Commission de l'aménagement du territoire. Ibid, p. 46.

le retour des investissements privés dans le secteur du logement locatif. Nous y reviendrons dans les avenues de solutions durables que nous encourageons.⁹

4. NOUVELLE CRISE DU LOGEMENT APPRÉHENDÉE

Le marché du logement locatif est en équilibre lorsque le taux d'inoccupation est de 3 %. Pour le territoire de la Ville de Longueuil et sa couronne, le taux d'inoccupation frôlait le 0,7 % en octobre 2001. Ce faible taux d'inoccupation a conduit à une crise du logement, en juillet dernier, où plus de 200 familles ont eu recours à l'OMHL pour obtenir une aide urgente au logement.

Cette crise fut précédée de signes précurseurs, tels la baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs et l'augmentation en flèche des demandes de logement à loyer modique. Ces demandes étaient passées de 1 000 à plus de 2 200 en l'espace de quelques mois. De ce nombre en attente d'une habitation à loyer modique, les deux tiers étaient composés de personnes seules. L'autre groupe comptait des familles en attente d'un logement de trois chambres et plus.

La liste d'attente de locataires potentiels à l'OMHL est nettement plus chargée qu'elle ne l'était l'an dernier à pareille date. Tout porte à croire que la crise du logement vécue l'an dernier à Longueuil ne s'apparente en rien à ce qui nous attend. Sans verser dans la surchauffe, le défi consiste à trouver rapidement des mesures qui permettront d'en atténuer les impacts sur les familles longueuilloises.

Toutefois, cette crise a permis de cibler les clientèles les plus sensibles sur notre territoire : les personnes seules (faiblesse de leur revenu) et les familles de trois enfants et plus (problème d'exclusion sociale).

⁹ Communauté métropolitaine de Montréal. Des mesures fiscales pour favoriser la construction de logements locatifs et abordables. Octobre 2002. 20 pages.

5. AVENUES DE SOLUTIONS DURABLES

Voici donc les cinq (5) avenues de solutions présentées par la Ville de Longueuil, qui devraient avoir un impact positif sur l'offre du logement social et abordable.

5.1 AMÉLIORATION DES PROGRAMMES EXISTANTS

5.1.1 Aide à la pierre : volets « *Habitation à loyer modique* » et « *Supplément au loyer* »

Actuellement, le portrait du logement social est surtout représenté par les habitations à loyer modique et les logements loués dans le secteur privé dans le cadre du programme de « Supplément au loyer ».

La subvention mensuelle versée par ménage est, en 2002, dans le volet HLM longueuillois, de 234 \$ comparativement à 288 \$ pour le ménage bénéficiant du programme de « Supplément au loyer ». Quant aux dernières unités liées à la crise du logement du mois de juillet dernier, la subvention moyenne mensuelle s'est élevée à 308 \$ par ménage. Le volet «HLM » demeure moins cher que le programme de « Supplément au loyer ». De plus, les immeubles HLM sont assujettis au paiement des taxes foncières, contrairement à ce qui est indiqué dans le document de consultation.¹⁰

Si le programme de « Supplément au loyer » est plus dispendieux, il offre en retour l'avantage de ne pas étiqueter le ménage bénéficiaire et évite toute forme de concentration de ménages défavorisés dans un même îlot.

Par contre, ce programme a ses limites. Les propriétaires se montrent récalcitrants à signer des ententes avec l'OMHL, compte tenu que le marché actuel leur permet de "choisir" leurs locataires. L'exclusion sociale refait surface et les familles avec

¹⁰ Commission sur l'aménagement du territoire. IBID, p 43.

enfants de même que les individus ayant des problématiques particulières ne trouvent plus d'endroit où se loger.

Le volet « HLM » offre l'avantage d'offrir des milieux de vie agréables aux personnes retraitées par des logements de bonne qualité et des aires communes favorisant la socialisation. Il permet également de loger les familles sans aucune forme de discrimination liée aux enfants, à l'origine culturelle et religieuse. Malheureusement, certains grands parcs immobiliers familiaux, construits dans les années '70, ressemblent plus aujourd'hui, avec l'alourdissement de la clientèle en HLM, à des ghettos où la qualité de vie laisse à désirer. La réglementation au niveau de l'attribution est en partie responsable de cette situation puisqu'elle ne favorise aucune forme de mixité sociale dans les grands complexes immobiliers.

5.1.2 Aide à la pierre : volets « Logement abordable » et « AccèsLogis »

Ces volets plus récents visent la construction de nouvelles unités de logement. Près de 500 nouvelles unités de logement devraient voir le jour à court terme sur notre territoire. Malheureusement, le coût de réalisation reconnu par la SHQ pour la construction de ces unités ne reflète pas le coût de marché immobilier actuel. Cette sous-estimation du coût de réalisation met un frein à tout programme de développement.

RECOMMANDATIONS

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

A) D'augmenter les investissements pour la création de nouvelles unités de logement de types HLM et coopératif et ce, afin de répondre aux besoins des ménages n'ayant pas les moyens financiers de se loger décemment ou faisant l'objet d'exclusion sociale.

B) D'assouplir la réglementation d'attribution des logements en HLM, afin de permettre une plus grande mixité sociale dans les immeubles familiaux et doter les

OMH des outils nécessaires pour remédier aux problèmes liés à la ghettoïsation des grands ensembles immobiliers.

C) De maintenir le programme de « Supplément au loyer » même si, à moyen et à long termes, il s'avère plus dispendieux.

D) D'augmenter les coûts de réalisation reconnus par la SHQ pour la création de nouvelles unités de logement dans le cadre des programmes « Logement abordable » et « AccèsLogis » et de donner suite aux représentations faites par la CMM pour la majoration des coûts de réalisation maximaux admissibles pour ces programmes.

5.1.3 Aide à la personne

Les programmes d'aide à la pierre impliquent que le locataire doit quitter son logement pour aller vivre dans le logement désigné par son office municipal d'habitation. Or, il arrive souvent que le ménage désire demeurer dans le quartier pour conserver son logement actuel puisqu'il bénéficie d'un service de garde à 5 \$ tout près ou bien encore qu'un membre du ménage travaille tout près du lieu de résidence. Un changement du lieu d'habitation remettrait en jeu son intégration au marché du travail.

Cependant, l'aide consentie par le programme "Allocation au logement" est tellement peu significative qu'elle ne permet pas à ce ménage de se loger à un coût raisonnable.

RECOMMANDATION

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

E) D'augmenter l'aide à la personne, soit par la création d'un nouveau programme ou par une révision du programme « Allocation au logement ».

AVENUES DE SOLUTIONS DURABLES (SUITE)

5.2 ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Un programme visant l'accession à la propriété des ménages à revenu faible à modéré permettrait sans doute de libérer un plus grand nombre de logements locatifs au profit des nouveaux ménages. Peu importe, l'optique sous lequel il est envisagé soit sous la forme de co-propriété ou de propriété privée, cette formule a l'avantage d'être moins coûteuse pour l'État et permet l'enrichissement à long terme des ménages. De plus, elle réduit la dépendance de ceux-ci face à l'État.

Ce programme pourrait viser des taux d'intérêt réduits ; ou toute autre forme d'aide financière ou subvention pourrait être profitable. Par contre, il faudrait trouver des mécanismes pour éviter que, compte tenu de la surchauffe de l'industrie, l'ajout de ces nouvelles unités n'entraînent une hausse démesurée des coûts de construction.

Si l'avenue du dégrèvement d'impôts foncières de la part des municipalités était retenue par le gouvernement, la Ville de Longueuil souhaite analyser plus à fond les impacts de la mise en place d'une telle mesure sur son territoire.

RECOMMANDATION

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

F) De créer un programme d'accession à la propriété pour les ménages à revenus faible à modéré. Si l'avenue du dégrèvement d'impôts foncières était retenue, de permettre au préalable aux municipalités d'en analyser les impacts sur leur territoire.

AVENUES DE SOLUTIONS DURABLES (SUITE)

5.3 MESURES FISCALES FAVORABLES AU SECTEUR PRIVÉ

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) participe au financement des « habitations à loyer modique » (HLM), du programme de « Supplément au loyer » (PSL) et des programmes « AccèsLogis » et « Logement abordable », toute nouvelle initiative dans ces programmes a un impact direct sur les finances des municipalités qui composent son territoire.

Dans son mémoire, la CMM soucieuse de limiter de nouvelles charges financières pour ses municipalités constituantes a poussé sa réflexion et proposé des mesures fiscales pour favoriser la construction de logements locatifs et abordables par le secteur privé.

La Ville de Longueuil est aussi en accord avec les constats observés dans le mémoire de la CMM voulant que le désengagement du secteur privé dans la construction de logements locatifs abordables soit une des causes au déséquilibre du logement locatif et abordable. Ainsi, l'absence de mesures fiscales incitatives, au cours de la dernière décennie, a eu pour effet d'orienter la préférence des investisseurs vers des projets de logements en copropriétés en raison d'une rentabilité plus rapide sur investissements.

La Ville de Longueuil, comme municipalité membre de la CMM, est en accord avec les avenues proposées; cependant elle est d'avis que toute mesure fiscale proposée doit répondre à des prérogatives d'efficience de la meilleure solution possible au meilleur coût possible et cela dans le but avoué, d'éviter toute surcharge financière pour le contribuable.

De plus, la Ville de Longueuil reconnaît qu'à eux seuls les programmes gouvernementaux ne peuvent suffire à la demande et que le secteur privé crée un équilibre entre l'offre et la demande. Un autre avantage lié à cette mesure tient au fait qu'elle permet de libérer des unités de logements abordables et fait diminuer la pression sur le marché locatif.

RECOMMANDATION

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

G) De favoriser toute mesure fiscale favorable au secteur privé pour faciliter la création de nouveaux logements locatifs afin de permettre au marché locatif d'atteindre un équilibre.

La Communauté métropolitaine de Montréal indique, dans son mémoire déposé devant la Commission, qu'une fois que le marché aura atteint l'équilibre de 3% de taux d'inoccupation, la pression pour l'injection de fonds publics dans la création de nouveaux logements s'estompera d'elle-même.

La Ville de Longueuil l'a déjà souligné, il y a un danger de créer un grand nombre de logements locatifs si les projections démographiques démontrent que ces logements créeront un taux d'inoccupation élevé à moyen terme. Un tel taux élevé d'inoccupation pourra être synonyme d'un laisser-aller général au niveau du parc immobilier devenu vacant pouvant conduire à une déflation de la valeur de immeubles locatifs.

RECOMMANDATION

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

H) De revoir la pertinence de maintenir la création de nouvelles unités de logement une fois que le marché locatif aura atteint un taux d'inoccupation des logements de l'ordre de 3 %.

AVENUES DE SOLUTIONS DURABLES (SUITE)

5.4 SERVICE DE PREMIÈRE LIGNE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT SOCIAL

Peu importe les différents programmes privilégiés, le citoyen pourrait disposer d'un guichet unique pour obtenir toute l'information qu'il désire sur le logement locatif.

Actuellement, le citoyen en quête d'aide doit se présenter à son office municipal d'habitation pour les volets «HLM » et « Supplément au loyer ». Il doit cogner à la porte de chacune des coopératives d'habitation pour y obtenir un logement. Il doit, de plus, contacter le gouvernement québécois pour l'allocation au logement. N'aurait-il pas lieu de rendre la vie plus facile à nos concitoyens les plus démunis en regroupant sous un même chapiteau l'offre de tous ces programmes d'aide ?

RECOMMANDATION

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

I) De créer au niveau local un guichet unique de traitement de demandes en matière d'aide au logement pour réduire le nombre de démarches que doivent faire les bénéficiaires de ces programmes.

AVENUES DE SOLUTIONS DURABLES

5.5. RÉVISION DE LA POLITIQUE SUR LA RURALITÉ

Le document de consultation fait état du déclin de la population en régions, lesquelles se vident au profit des grands centres urbains. Les infrastructures publiques deviennent sous-utilisées, voire pour certaines inutilisées.

Pourtant, certaines régions québécoises voient leur économie prospérer à un tel point qu'il y a, à plusieurs endroits, une pénurie de main-d'oeuvre. N'aurait-il pas lieu d'inciter des jeunes ménages à s'établir en régions pour soutenir cet essor économique et amenuiser par ricochet la pression sur le logement dans les grands centres urbains. Dans sa Politique sur la ruralité, la question du logement social devrait être revue sous cet angle.

RECOMMANDATION

LA VILLE DE LONGUEUIL RECOMMANDE À LA COMMISSION :

J) De créer un programme d'incitation à l'établissement de ménages en régions pour combler la pénurie de main-d'oeuvre dans différents secteurs économiques pour y combler les logements locatifs sociaux et abordables vacants.

EN CONCLUSION

Avec le profil socioéconomique qu'elle présente, la Ville de Longueuil doit pouvoir s'appuyer sur des mesures concrètes, adaptées à son contexte pour le logement social. Actuellement, elle ne dispose pas d'outils efficaces et adaptés pour relever le défi du logement social sur son territoire.

Des barèmes mal adaptés pour la construction de nouveaux logements, des programmes boudés par les promoteurs, parce que les normes n'ont pas été actualisées, contribuent à rendre inefficace la gestion du parc immobilier du logement social.

La solution à la crise du logement ne doit pas venir exclusivement des gouvernements qui déjà sont trop endettés. Oui, aux programmes existants, mais un assouplissement dans les mesures et surtout des mesures mieux adaptées au contexte doivent être mises en place. L'accession à la propriété présente également une avenue à explorer. Les programmes d'accession à la propriété ont été très populaires au Québec, pourquoi ne pas songer à une version améliorée de ceux-ci ?

Il faut également miser sur le secteur privé pour relancer le logement locatif. Comme il a été démontré dans de nombreuses études le coût de construction du logement social est beaucoup plus élevé, il faut à tout prix trouver de nouvelles formules; et la mise en place de conditions fiscales propres à la relance de nouveaux logements locatifs privés est une avenue sérieuse à explorer.

Dans une Ville qui compte sur des arrondissements pour offrir des services de proximité à sa population, il va de soi qu'un service d'information de première ligne présente un attrait indéniable. De mettre en réseau les différents parcs immobiliers locatifs des secteurs privés et publics, est une avenue qui mérite la considération des membres de la Commission.

La Ville de Longueuil compte sur une série de mesures, pour remettre en état le parc immobilier locatif, et est assurée que des échanges entre intervenants soucieux de répondre à la demande soit un des gages du succès de l'opération.