



POLITIQUE DE L'HABITATION

DRUMMONDville
Capitale du développement

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1 PRINCIPES DIRECTEUR	7
2 ENJEUX EN MATIÈRE D’HABITATION	13
2.1 Enjeux liés au cadre de planification.....	14
2.2 Enjeux liés à l’évolution démographique.....	16
2.3 Enjeux liés au parc résidentiel et au marché de l’habitation.....	18
2.4 Enjeux liés à l’abordabilité.....	20
Enjeux liés à l’écosystème du logement social.....	22
3 AXES D’INTERVENTION, OBJECTIFS ET MOYENS	25
4 PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE	47
5 SUIVI DE LA POLITIQUE	51
6 REMERCIEMENTS	53
ANNEXE 1	
LEXIQUE	57
ANNEXE 2	
QUELQUES DÉFINITIONS	60
ANNEXE 3	
EXTRAITS DE LA LOI SUR L’AMÉNAGEMENT ET L’URBANISME	65

Adoptée le 20 septembre 2021

Coordination : Service de l’urbanisme,
en collaboration avec le Service des communications

Rédaction : Allan Gaudreault, analyste-conseil



INTRODUCTION

La Ville de Drummondville a pour mission de répondre de manière efficace, innovante et responsable aux besoins, aux attentes et aux aspirations de la population afin de bâtir une collectivité où tous peuvent s'épanouir.

L'habitation est au cœur du développement durable des collectivités. Parce qu'elle cible l'équité sociale, soutient le développement économique et contribue à la protection de l'environnement, la politique de l'habitation est un outil de prédilection pour bâtir des milieux de vie de qualité.

Se loger est un besoin essentiel de l'humain. Drummondville doit donc s'assurer de proposer d'encadrer son développement de manière à offrir des logements qui répondent aux besoins, aux attentes et aux aspirations des toutes les tranches de la population. C'est d'ailleurs la principale mission qui est poursuivie par cette politique.

Pour Drummondville, avoir une politique en habitation, c'est savoir se doter d'outils innovants en aménagement résidentiel, dans une perspective de développement inclusif des nouveaux quartiers et de revitalisation des milieux de vie existants.

Cette politique s'adresse à l'ensemble des Drummondvillois, peu importe leur génération, leur condition sociale et économique ainsi que leurs besoins. Elle accorde une attention particulière aux ménages pour qui trouver un logement adéquat, abordable et accessible représente un défi. De plus, les propriétaires d'immeubles privés, sociaux et communautaires ainsi que les gestionnaires et constructeurs d'habitations y sont considérés comme des partenaires clés puisqu'ils permettront ultimement de concrétiser les axes d'interventions.



1

PRINCIPES DIRECTEURS



**LA VISION STRATÉGIQUE DU DÉVELOPPEMENT
DE DRUMMONDVILLE DÉCOULE D'UNE DÉMARCHE
DE PARTICIPATION CITOYENNE ÉTENDUE.**

Cette mobilisation a permis de clarifier les enjeux et les défis du développement intégré de la collectivité. Les préoccupations de progrès social, de protection de l'environnement et de croissance économique ont été mises en lumière au cours de cette réflexion.

Selon cette vision, les pratiques d'aménagement du territoire et de développement résidentiel du futur doivent contribuer à l'amélioration continue de l'habitat, dans une perspective de développement durable. Un nouvel urbanisme plus inclusif assurera ainsi un continuum de solutions résidentielles contribuant à la cohésion sociale.

Par souci de cohérence avec cette vision et avec les politiques et les plans d'action municipaux déjà en vigueur, la Politique propose **cinq principes directeurs**. Ceux-ci sont des marqueurs qui seront présents dans l'ensemble des interventions envisagées par la Ville dans le domaine de l'habitation.



Mixité

La notion de mixité présente plusieurs facettes en matière d'habitation.

- La mixité **économique** renvoie à la nécessité de loger des populations vivant avec divers niveaux de revenus;
- La mixité **sociale** met en présence des populations ayant des profils diversifiés selon le genre des ménages, selon leur âge, leur sexe, leur état de santé, leur origine culturelle et leur degré d'autonomie. La question du logement et de l'hébergement des travailleurs saisonniers et de la main-d'œuvre immigrante interpelle de plus en plus les entreprises et les élus de la région, et ces préoccupations doivent être prises en considération dans le cadre d'une politique de l'habitation;
- La mixité **architecturale** permet d'aménager de nouveaux quartiers, de revitaliser des milieux de vie et de proposer des solutions résidentielles variées, tout en assurant leur intégration harmonieuse au bâti existant. La mixité appelle également au partage de l'espace public, à la réalisation de bâtiments multigénérationnels et à la mixité des usages dans un même bâtiment;
- La mixité des **usages** est le fondement de la création de quartiers complets. Elle assure que l'on planifie, dans les développements résidentiels et les milieux de vie existants des services et des commerces de proximité, contribuant à l'économie locale et réduisant les déplacements, dont les trajets travail/ maison. Le quartier complet est l'opposé des cités dortoirs. Il constitue non seulement un espace résidentiel, mais un lieu d'échanges économiques et culturels facilitant les contacts et les déplacements.

2 Densité

- En termes de politiques publiques, la densité accrue de l'habitat permet de viabiliser les infrastructures publiques, de revitaliser les quartiers et de limiter la croissance du périmètre urbanisé, dans le respect du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) et du Plan d'urbanisme (PU);
- On conserve ainsi de l'espace pour le développement futur de l'économie;
- En habitation, une densité accrue permet, dans certaines circonstances, de réduire le coût de revient unitaire des logements sur un espace donné;
- C'est pourquoi les pratiques de densification résidentielles sont souvent utilisées par les municipalités comme des leviers permettant d'offrir plus de logements abordables dans les nouveaux développements. Le recours à des pratiques architecturales d'avant-garde favorise la création de milieux de vie plus denses, mais également attrayants et vibrants.



3 Abordabilité

- Le caractère abordable du logement locatif et de l'accession à la propriété, à Drummondville, est un facteur d'attraction et de rétention de la population;
- Malgré les tendances lourdes du marché de l'habitation et les pertes d'abordabilité récemment constatées, cet avantage concurrentiel doit être maintenu;
- Chaque groupe de population doit ainsi trouver à Drummondville une offre de solutions résidentielles correspondant à ses besoins et à son budget;
- Pour éviter de créer une pression induite sur le marché résidentiel, des formules d'habitation plus abordables et plus pérennes, susceptibles de contrer les effets de surenchère, doivent être mises en place.



4 Mobilité

- La notion de mobilité englobe les modes de déplacement actif, les déplacements en véhicule individuel et les transports en commun. Ces déplacements sont liés au travail, à l'éducation, à la consommation, à la culture et aux loisirs; ils concernent les échanges intramunicipaux, les échanges avec les milieux ruraux et les autres régions;
- La viabilité et la pérennité des infrastructures de la mobilité durable sont intimement liées au développement résidentiel, notamment à la densité des quartiers, nouveaux et existants;
- La connectivité de ces infrastructures avec les zones résidentielles, tout comme leur facilité d'utilisation, sont des gages de succès;
- Cet enjeu est particulièrement aigu pour les personnes aux prises avec des problèmes d'accessibilité, et ce, en raison de l'âge ou d'incapacités. À cet égard, la mobilité est un facteur déterminant de l'inclusion sociale;

- Par extension, la mobilité de la main-d'œuvre se vit au fil des trajectoires professionnelles et résidentielles, particulièrement des choix d'habitation qui sont offerts aux divers groupes de population, qu'ils proviennent de la région ou d'autres territoires, ou encore qu'il s'agisse d'étudiants ou de travailleurs saisonniers.



5 Innovation

- Sans renier les réalisations du passé, il convient d'élaborer de nouvelles stratégies pour répondre à de nouveaux besoins. Les changements démographiques exigent que l'offre résidentielle soit plus diversifiée et plus abordable. Par exemple, on prévoit que de plus en plus de personnes seules chercheront à se loger adéquatement et économiquement;
- La créativité des promoteurs privés, communautaires et publics en habitation doit se refléter dans de nouvelles formes d'habitations plus denses, plus conviviales et plus abordables;
- De nouveaux outils de développement et de financement doivent donc émerger, relativement aux montages financiers des projets – particulièrement dans une perspective de rendement à plus long terme – et relativement au partenariat et aux modèles d'acquisition et de cession de biens immobiliers;

- Dans cette perspective, afin d'inspirer et de soutenir les promoteurs, la nouvelle réglementation doit être axée vers les résultats et prévoir des mécanismes de mise en œuvre adaptables;
- L'innovation comporte toutefois une portion de risque et elle suscite son lot de résistances. Le partenariat financier entre promoteurs de divers horizons – arrimé au soutien actif de la Ville – peut contribuer à hausser le niveau de confiance envers les initiatives novatrices et à mitiger les risques.



2 ENJEUX EN MATIÈRE D'HABITATION



L'ÉTAT DE SITUATION RÉALISÉ EN 2021 A MIS EN LUMIÈRE CINQ TYPES D'ENJEUX EN HABITATION :

- Enjeux liés au **cadre de planification**;
- Enjeux liés à **l'évolution démographique**;
- Enjeux liés au **parc résidentiel et au marché de l'habitation**;
- Enjeux liés à **l'abordabilité**;
- Enjeux liés à **l'écosystème du logement social**.

ENJEUX LIÉS AU CADRE DE PLANIFICATION

Ces enjeux découlent de la démarche de planification stratégique de la Ville et des outils de planification du territoire mis en place au fil des ans. En cohérence avec ce cadre, la Politique de l'habitation doit permettre à la Ville de relever les défis du développement intégré, c'est-à-dire développer le logement de manière à maximiser le rendement social des investissements immobiliers, pour le bénéfice de la population dans son ensemble.

ÉQUILIBRE DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL, ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- Le citoyen est au centre de la démarche d'élaboration de la Politique de l'habitation;
- Le succès de la mise en œuvre de cette Politique se mesurera à la capacité des ménages à se loger adéquatement;
- Une offre suffisante de logements abordables est susceptible d'attirer des investissements, de fournir des emplois bien rémunérés et de contribuer à mieux financer les infrastructures, notamment celles favorisant la mobilité et la densité.

DÉVELOPPER L'HABITATION DANS LE RESPECT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET DES MILIEUX NATURELS

- Le cadre de développement fourni par le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) et par le Plan d'urbanisme (PU) favorise la cohabitation des fonctions résidentielles, agricoles et non résidentielles;
- Drummondville dispose de l'espace nécessaire à son développement, ce qui lui permettra d'accueillir des milliers de nouveaux ménages;

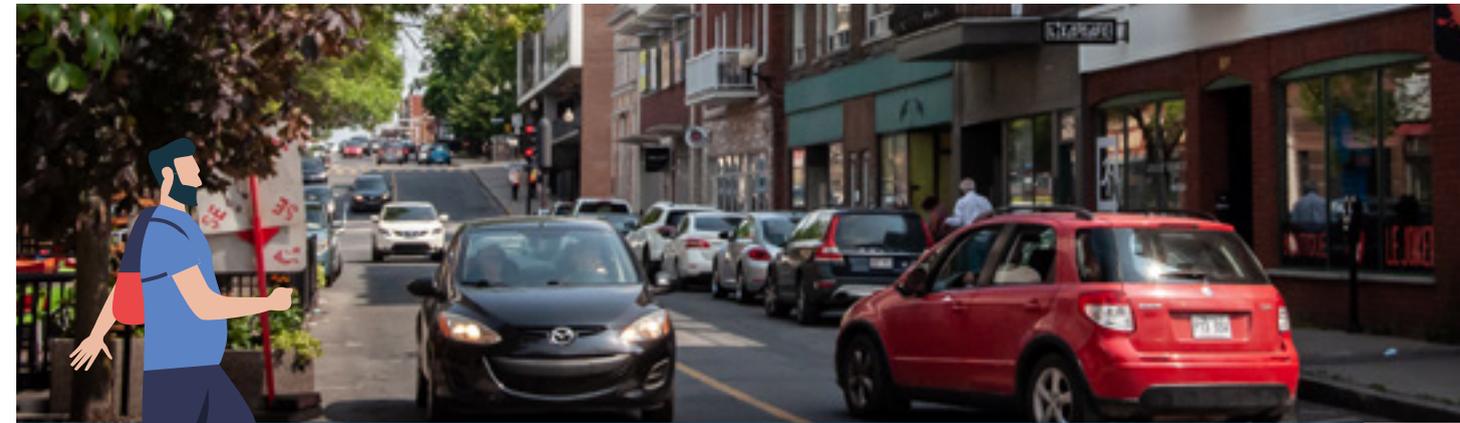
- Son défi est d'y arriver en générant des bénéfices durables et en préservant les capacités nourricières régionales et la biodiversité.

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE

- La notion de « quartier complet » est donc mise de l'avant puisqu'elle répond aux enjeux de mobilité, de densité et de résilience révélés par la pandémie de COVID-19;
- On estime que la consolidation des milieux de vie et leur densification produiront des impacts positifs sur l'offre de services et de commerces de proximité.

COMPLÉTER LA PANOPLIE DES OUTILS DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT

- Les interventions publiques dans le domaine du logement ont un effet stimulant sur le développement local et sur la santé de la collectivité;
- Elles permettent de mobiliser des citoyens dans leur milieu, autour de projets touchant leur quotidien et leur avenir;
- La Ville est appelée à renouveler sa boîte à outils pour lui permettre de jouer un rôle accru, dans le cadre de stratégies découlant de sa Politique de l'habitation, tout en recherchant de nouveaux partenariats avec les gouvernements et avec les promoteurs privés, communautaires et publics.



ENJEUX LIÉS À L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Les projections démographiques indiquent une croissance populationnelle pour les 15 prochaines années. Cette croissance s'accompagnera d'une diversification de la demande résidentielle, ce qui représente un défi d'adaptation pour l'industrie de la construction et pour les promoteurs des divers secteurs.

RÉPONDRE À LA DEMANDE CROISSANTE DE LOGEMENTS

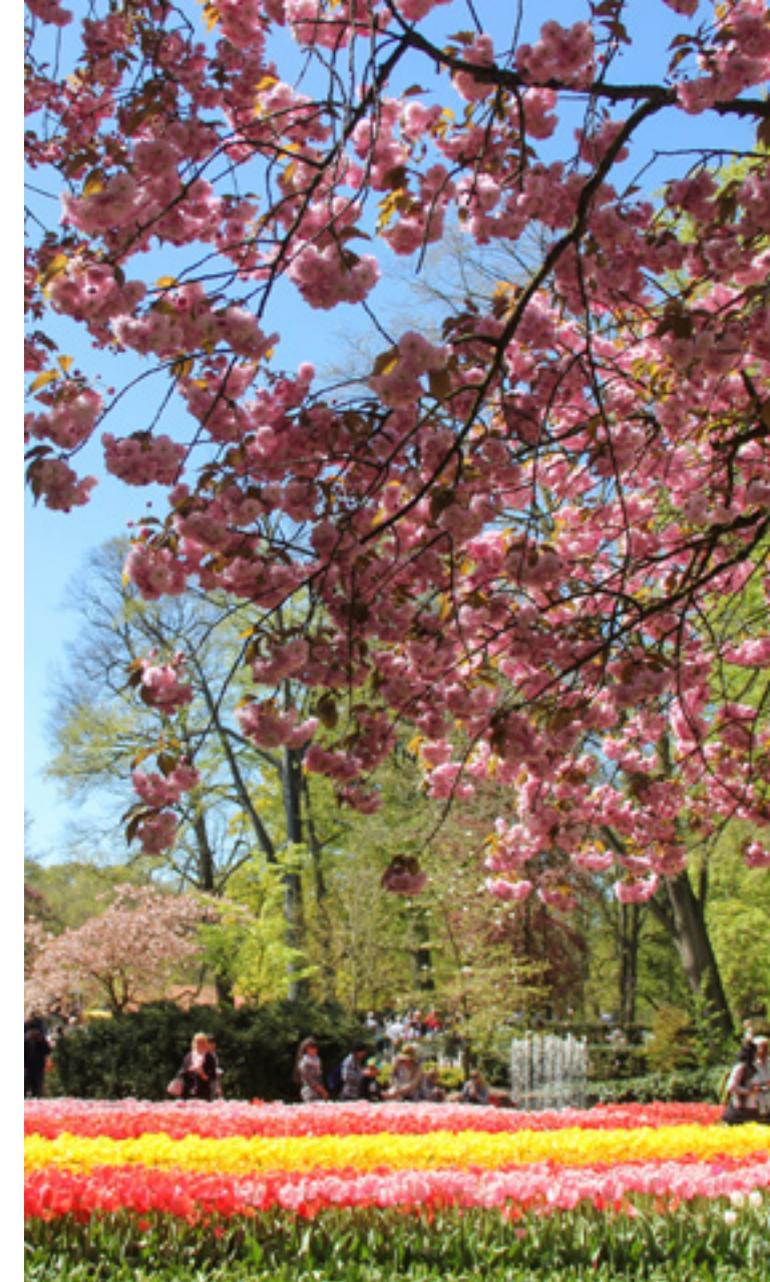
- La population de Drummondville s'est accrue de 11,6 % de 2006 à 2016, pour atteindre 75 787 habitants. Une augmentation supérieure à celle du Québec dans son ensemble (8,9 %);
- On estime que cette tendance à la croissance se poursuivra : la population s'accroîtra de 13,2 % entre 2016 et 2036, totalisant 85 822 habitants;
- La construction résidentielle a atteint un sommet historique en 2019, avec 662 nouveaux logements, et cette performance a été dépassée en 2020 avec la réalisation de 893 logements.

DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE

- Le profil des ménages a évolué et, déjà en 2016, 40 % des logements sont occupés par des ménages non familiaux, ce qui inclut 36 % des logements privés de Drummondville qui sont occupés par une personne seule;
- La croissance populationnelle sera plus marquée dans les groupes plus âgés;
- L'âge moyen passera de 43 à 48 ans et le poids démographique des 15 à 64 ans chutera de 10 %;
- Les 65 ans et plus représentent actuellement 20 % de la population; en 2036, cette proportion sera de 30 %.

INCITER LES PROMOTEURS À DÉVELOPPER UNE OFFRE NOVATRICE

- La famille nucléaire traditionnelle¹ a perdu du terrain et la proportion de ménages propriétaires drummondvillois a elle aussi reculé, à savoir 55 % en 2016. De nombreuses jeunes familles ne peuvent plus accéder à la propriété de leur logement dans le cadre actuel et l'offre locative ne leur offre pas d'alternative attrayante;
- Les produits résidentiels offerts aux familles sont peu variés, malgré certains indices d'adaptation du marché vers des modèles plus abordables, comme les maisons jumelées;
- Les efforts de créativité des promoteurs doivent se poursuivre afin de mieux répondre aux besoins des familles urbaines attirées par de nouvelles formes architecturales plus denses, mais aussi plus conviviales et abordables.



¹ Selon l'Office québécois de la langue française (OQLF), la famille nucléaire est une famille composée du couple parental et de leurs enfants célibataires. Voir également à ce sujet : <https://www.lapresse.ca/actualites/national/201209/19/01-4575440-la-famille-nucleaire-perd-du-terrain-surtout-au-quebec.php>, repéré le 7 juin 2021.

ENJEUX LIÉS AU PARC RÉSIDENTIEL ET AU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le marché de l'habitation de Drummondville est en effervescence. La construction résidentielle a atteint un niveau record durant deux années consécutives, en 2019 et en 2020, et une majorité de logements ont été réalisés dans des immeubles de plus forte densité. Le marché de la revente est également en hausse et le marché locatif suit les mouvements de baisse du taux d'inoccupation et de hausse des loyers. Selon plusieurs indices, l'abordabilité du logement est menacée et de nouvelles stratégies sont requises pour diversifier l'offre résidentielle et offrir plus de logements abordables.

DENSIFIER LES NOUVEAUX ET LES ANCIENS QUARTIERS

- Le modèle de la maison unifamiliale, selon ses diverses formes, domine le paysage bâti de Drummondville, soit en gros 63 % des logements; un peu plus du tiers des logements (35,7 %) sont situés dans des immeubles de moins de cinq étages;
- On observe, par contre, depuis quelques années, une plus grande proportion de logements situés dans des édifices multifamiliaux. En 2019 et en 2020, ce type de bâtiment représente la majorité des logements construits;
- Ces efforts pourraient se poursuivre pour offrir des logements dans des immeubles de plus grande taille.

ENCOURAGER LE PARTENARIAT ENTRE LES PROMOTEURS PRIVÉS, COMMUNAUTAIRES ET PUBLICS

- Devant la lenteur du processus d'approbation des programmes gouvernementaux et les disponibilités budgétaires limitées, l'exploration de nouveaux partenariats de développement et de financement doit être mise à l'ordre du jour;
- Parmi les approches expérimentées au Québec, l'inclusion de logements sociaux et abordable dans les développements d'initiative privée, assortie de mesures de compensation appropriées, présente un potentiel de succès.

ARRIMER LES STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES AUX INITIATIVES DE REVITALISATION DES QUARTIERS

- Les interventions de la Ville, dans le cadre de stratégies de redéveloppement et de revitalisation des anciens quartiers, fournissent un cadre de participation et de mobilisation locale, dans un cadre de financement éprouvé;
- Diverses initiatives de logement social et abordable – en rénovation, en construction neuve ou en recyclage de bâtiments – sont susceptibles de se greffer aux interventions municipales de renouvellement urbain;
- Elles décuplent les impacts sociaux des investissements municipaux, en redynamisant l'économie locale et en améliorant la qualité des milieux de vie pour le bénéfice de l'ensemble de la population résidente;
- Dans certains cas, les stratégies de développement résidentiel coïncident avec les objectifs municipaux de mise en valeur d'édifices patrimoniaux.

PRÉSERVER LE PARC DE LOGEMENTS ABORDABLES PRIVÉS

- Le développement durable, en habitation, débute par le maintien en état et la conservation du parc de logements privés abordables; c'est ce parc qui permet déjà de loger la grande majorité des ménages à faible et à moyen revenus;
- Cependant, on constate sur le marché des indices d'érosion de ce parc, notamment la hausse du nombre de transactions et des prix de vente des bâtiments de type plex, en hausse de 22 % en cinq ans;
- Parmi les outils à la disposition de la Ville, les programmes d'aide à la rénovation offrent des avantages reconnus pour les propriétaires ainsi que pour les locataires, qui bénéficient de mesures de mitigation des hausses de loyers consécutives aux travaux, prévues aux programmes;

- Par ailleurs, la Ville soutient financièrement l'Office d'habitation Drummond (OHD) et Innov Habitat Drummond (IHD) afin d'acquérir sur le marché privé des logements locatifs à prix abordable et de les rénover;
- Ces logements seront ainsi retirés définitivement du marché pour le bénéfice durable des locataires en place. Divers outils règlementaires et financiers sont susceptibles de renforcer le rôle de la municipalité dans la préservation du parc locatif abordable.

2.4

ENJEUX LIÉS À L'ABORDABILITÉ

On constate des indices de perte de l'abordabilité résidentielle à Drummondville, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Cette situation réduit sensiblement l'avantage concurrentiel de la région, réputée pour ses frais de logement raisonnables.

RÉDUIRE LES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES À FAIBLE REVENU

- En octobre 2020, le taux d'inoccupation des logements locatifs était en hausse, à 1,8 %, alors qu'il était de 1,1 % l'année précédente. Il demeure sous le seuil d'équilibre relatif de 3,0 %. Ce phénomène contribue à la hausse des loyers et on note que l'accès à la propriété est de plus en plus problématique;
- Un ménage locataire sur trois occupe un logement inabordable :
 - Parmi ceux-ci, 1 360 locataires drummondvillois accordent plus de 50 % de leur revenu avant impôt en frais de logement; il s'agit de 100 familles monoparentales et de 1 260 personnes habitant seules.

PLANIFIER UNE RÉPONSE DIVERSIFIÉE ET PÉRENNE AUX BESOINS DE LOGEMENT ABORDABLE DES MÉNAGES À FAIBLE ET À MOYEN REVENU

- Les enjeux d'abordabilité ont un caractère chronique. Des solutions pérennes doivent donc être considérées pour permettre l'acquisition et la construction d'un parc locatif hors marché, abordable et durable;
- Les programmes d'aide à la personne, tels que le Programme de supplément au loyer (PSL) et le Programme Allocation-logement (PAL) peuvent être utilisés pour répondre à des besoins à court terme, mais leur déploiement exige la disponibilité d'un parc existant qui fait actuellement défaut;
- L'accession à la propriété abordable durable est également une avenue à explorer afin de libérer des logements locatifs et de rehausser le taux de propriété local.

ENJEUX LIÉS À L'ÉCOSYSTÈME DU LOGEMENT SOCIAL

On dénombre à Drummondville 1 165 logements sociaux et communautaires. L'Office d'habitation Drummond (OHD) et Innov Habitat Drummond (IHD) administrent les deux tiers de ce parc. Pas moins de douze coopératives (18 % du parc) et neuf organismes à but non lucratif (OBNL) en habitation (19 % du parc) sont actifs sur le territoire de la ville. L'OHD, l'IHD ainsi que les OBNL logent une majorité de ménages âgés, alors que les coopératives desservent surtout les familles et les personnes seules autonomes.

Le taux de pénétration du logement social est nettement plus bas à Drummondville – 34 logements sociaux pour 1 000 ménages – comparativement au Québec (44 logements sociaux pour 1 000 ménages). Ce décalage est partiellement lié à la sous-utilisation, par les promoteurs locaux, des programmes administrés par la Société d'habitation du Québec (SHQ), à savoir AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec. Selon plusieurs intervenants consultés, un rattrapage s'impose.

CONCILIER LES BESOINS DES DIFFÉRENTS GROUPES DE POPULATION

- Plusieurs groupes de population ont été négligés au fil des ans et la Ville aura comme responsabilité de répondre adéquatement aux demandes de plusieurs promoteurs du milieu, dont les coopératives, les OBNL ainsi que l'OHD et l'IHD.

DOTER LA VILLE D'OUTILS DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT SUR MESURE POUR ASSURER LE DÉVELOPPEMENT CONTINU DU PARC DE LOGEMENT ABORDABLE

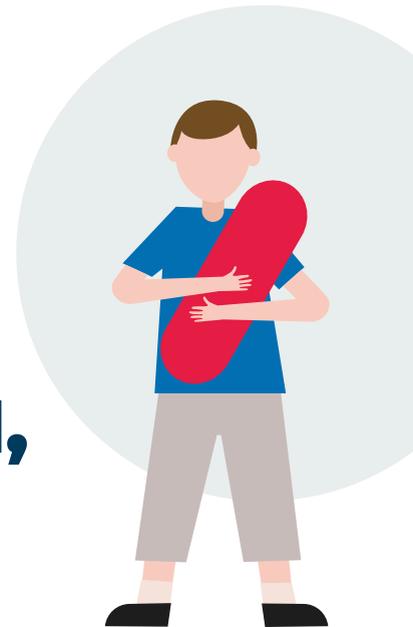
- Malgré les bénéfices reconnus pour les locataires concernés et pour l'amélioration des milieux de vie, les programmes d'aide financière des gouvernements sont assujettis à des processus d'approbation très complexes et à des délais de plusieurs années;
- Le cadre normatif des programmes doit donc être dépassé et la Ville doit se doter d'outils complémentaires, efficaces à court terme;
- La mise à niveau du cadre réglementaire et la mise en place de nouveaux outils de financement permettront à la Ville d'acquiescer agilité et autonomie, tout comme de développer sa capacité d'agir directement et rapidement sur le marché de l'habitation.

ÉTABLIR DE NOUVEAUX PARTENARIATS DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT

- La Ville peut s'appuyer sur un secteur communautaire et public motivé par le développement du parc social;
- Toutefois, elle doit également explorer les possibilités de partenariat mettant en présence le secteur privé, notamment par la création d'outils locaux d'investissement responsable en habitation abordable;
- À titre d'exemple, le recours au capital patient, une forme d'investissement éthique, procure un rendement économique raisonnable et un rendement social optimal, par divers mécanismes de rémunération à long terme.



AXES D'INTERVENTION, OBJECTIFS ET MOYENS



Les discussions menées dans le cadre de l'élaboration de la Politique ont permis de cerner les préoccupations découlant de la production de la situation de l'habitation à Drummondville, réalisé en janvier 2021. Ce document a permis de mettre en lumière les facteurs qui influent sur le développement résidentiel et d'identifier les enjeux sur lesquels la Ville et ses partenaires conviendront d'intervenir dans un horizon prévisible.

Au-delà des considérations concrètes de logement, plusieurs éléments relatifs à une vision idéale de l’habitat doivent être retenus comme, par exemple, l’amélioration du cadre de vie, incluant la nécessité de préserver et d’étendre la canopée, de faciliter les liens entre les quartiers et entre le lieu de résidence et le lieu de travail.

D’autres éléments concernent le renouvellement de la pensée urbanistique, notamment la densification des développements résidentiels, dans une perspective de mixité et d’inclusion, ainsi que l’arrimage des enjeux d’habitation et de mobilité.

Le souci de promouvoir un développement économique socialement responsable passe par une offre plus variée et plus inclusive de logements où personne n’est laissé pour compte.

La politique de l’habitation fera de notre ville un milieu accueillant et abordable pour tous, une ville à échelle humaine, où chaque Drummondvillois, quel que soit son âge, son statut social, ses revenus, son origine culturelle, trouvera un logement répondant à ses besoins, selon ses moyens.

La Politique de l’habitation proposée est structurée comme suit :

- **Axes d’intervention** : ces axes correspondent à des champs d’action que la Ville souhaite privilégier dans le domaine de l’habitation pour réaliser sa vision stratégique.
- **Principes directeurs** : il s’agit de champs d’action qui sont communs à l’ensemble des axes d’intervention; ils assurent la cohérence entre les activités municipales liées à l’habitation et le cadre global de planification du territoire. Ils sont assimilables à des axes transversaux.
- **Objectifs** : les axes d’intervention et les principes directeurs se déclinent ensuite en objectifs et en moyens. Les objectifs découlent des orientations générales et permettent de formuler de manière générale les résultats attendus.
- **Moyens** : il s’agit des activités qui permettront de concrétiser les objectifs énoncés; les interventions de la Ville touchent ses champs de compétence traditionnels, tels que la réglementation, le financement, l’accompagnement des promoteurs, les relations avec le citoyen et avec les autres gouvernements.

AXE D’INTERVENTION 1	AXE D’INTERVENTION 2	AXE D’INTERVENTION 3	AXE D’INTERVENTION 4
Diversifier l’offre résidentielle afin de mieux satisfaire les besoins évolutifs de la population.	Construire de nouveaux quartiers à proximité des axes de transport structurants.	Améliorer la qualité des milieux de vie et du cadre bâti.	Développer le logement social, abordable et familial de façon continue.
MIXITÉ			
DENSITÉ			
ABORDABILITÉ			
MOBILITÉ			
INNOVATION			
OBJECTIFS	OBJECTIFS	OBJECTIFS	OBJECTIFS
MOYENS	MOYENS	MOYENS	MOYENS

Axe d'intervention 1

DIVERSIFIER L'OFFRE RÉSIDENTIELLE AFIN DE MIEUX SATISFAIRE LES BESOINS ÉVOLUTIFS DE LA POPULATION

La population de Drummondville s'est accrue de manière plus forte que celle du Québec au cours des dernières années, et ce phénomène se poursuivra. Comme dans plusieurs régions du Québec, la gérontocroissance et la multiplication des ménages de personnes seules sont au centre des changements démographiques. En 2036, trois Drummondillois sur dix auront 65 ans et plus, et le poids démographique des 18 à 65 ans sera en baisse.

Les besoins de logement des aînés ne doivent cependant pas faire ombre à ceux des jeunes familles, et ce, afin d'assurer la cohérence avec les initiatives de recrutement amorcées. Parallèlement au vieillissement de la population, Drummondville demeure un milieu de vie attrayant pour les familles et attire de

plus en plus de familles immigrantes. La famille au sens large, la convivialité et l'audace sont à privilégier dans les nouveaux ensembles. La préoccupation de « faciliter la vie aux parents » doit être constante.

Cet attrait – confirmé par des records de construction en 2019 et en 2020 – constitue un atout pour le développement économique. En outre, il procure aux promoteurs privés, communautaires et publics l'occasion d'innover. Il offre à Drummondville l'occasion de se démarquer par une offre résidentielle originale et abordable de manière durable, de repenser l'habitat comme un écosystème et non comme une suite de projets détachés.

La diversification de la production résidentielle et son abordabilité sont essentielles au positionnement de la Ville comparativement à d'autres territoires. On a vu le marché local s'adapter graduellement et offrir de plus en plus de logements de type collectif. Toutefois, l'offre manque de diversité et la densité des ensembles mis en marché demeure relativement faible.

Un leadership municipal plus affirmé est susceptible d'influencer le marché dans le sens des intérêts de la collectivité. Pour éviter des « trous de services » et maintenir l'intérêt, il importe de susciter une production en phase avec les besoins prévisibles, selon l'évolution des groupes d'âge, des genres de ménages et de leurs moyens financiers.



OBJECTIFS	MOYENS
<p>1.1</p> <p>Assurer une offre de logement adaptée aux besoins des divers groupes d'âge, types de ménages et modes de vie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réviser et mettre à jour la réglementation municipale quant aux normes minimales relatives à la forme architecturale des ensembles, à la dimension, à l'emplacement et aux caractéristiques des logements, selon les priorités municipales énoncées; • Faciliter la réalisation de logements abordables pour les divers types de ménages à faible et à moyen revenus; • Développer des modèles de logements et de services complémentaires à ceux offerts dans les résidences privées pour aînés (RPA), en mode locatif et en copropriété; • Explorer les modèles de gestion du logement pour aînés offerts par le milieu communautaire en habitation; • Valoriser la réalisation de projets multigénérationnels par les promoteurs privés, communautaires et publics.
<p>1.2</p> <p>Susciter le partenariat financier dans le cadre de projets résidentiels innovants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participer au financement de projets pilotes et d'initiatives expérimentales, en collaboration avec des promoteurs privés, communautaires et publics.

OBJECTIFS	MOYENS
<p>1.3</p> <p>Améliorer l'accessibilité des nouveaux ensembles d'habitation et des nouveaux quartiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir les pratiques inspirantes en matière d'accessibilité universelle des bâtiments résidentiels et des quartiers; • Créer et diffuser des outils de promotion de l'accessibilité résidentielle à l'intention des promoteurs; • Mettre en place des groupes de discussion et des ateliers de design communautaire en accessibilité lors du développement de nouveaux quartiers.
<p>1.4</p> <p>Mieux comprendre les phénomènes démographiques en lien avec les besoins évolutifs en habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une veille résidentielle stratégique et mettre à jour régulièrement le portrait statistique en habitation, l'évolution de l'offre résidentielle et les tendances du marché; • Réaliser des études des mouvements migratoires selon les types de ménages et de groupes d'âge et les territoires d'origine et de destination.

CONSTRUIRE DE NOUVEAUX QUARTIERS À PROXIMITÉ DES AXES DE TRANSPORT STRUCTURANTS

Qui dit diversité dit aussi densité et connectivité. La construction de nouveaux quartiers et de nouveaux sites résidentiels à proximité des divers axes de transport structurants est une façon reconnue d'arrimer les valeurs de la mobilité durable aux objectifs de densification et de diversification de l'offre résidentielle. Un réseau de transport structurant dessert plus rapidement et plus économiquement une population plus dense. Par effet d'entraînement, il suscite davantage d'échanges et devient éventuellement une référence et un déterminant de la localisation des services et des commerces.

L'implantation simultanée des différentes options de transport actif et collectif stimule la demande et facilite l'aménagement de nouveaux ensembles d'habitation facilement accessibles. On ne peut que souligner la synergie résultant d'une telle approche et l'impact positif d'une densité de qualité sur le développement du territoire.

Ces nouveaux développements devront correspondre à la définition des quartiers complets où la présence de services et de commerces de proximité contribuent à réduire l'usage de l'automobile et, surtout, de « l'auto-solo », notamment par le covoiturage et le télétravail. Par ailleurs, on doit souligner l'impact social prévisible de tels aménagements sur l'autosuffisance des milieux de vie et sur leur résilience, en cas de crise sanitaire ou climatique.

De tels milieux de vie sont également inclusifs et permettent à toutes les bourses d'habiter un environnement sain et sécuritaire. La qualité du design et les normes exigeantes d'intégration architecturale sont un facteur de succès de telles initiatives. Elles évitent la création de zones urbaines de faible qualité qui mènent à l'exclusion sociale et au délabrement du bâti. Ainsi, une attention particulière sera apportée aux questions liées au nombre d'espaces de stationnement, à la place du modèle de l'autopartage, aux choix de plantation, ainsi qu'aux espaces publics et semi-publics.

À cet effet, soulignons que la Ville complètera en 2022 une étude sur les milieux de vie durables. Cette réflexion fait le lien entre les objectifs visés par le Plan d'urbanisme de limiter l'étalement urbain, par la densification de l'habitat, et la Politique sur le patrimoine culturel.



OBJECTIFS	MOYENS
<p>2.1</p> <p>Obtenir la reconnaissance de Drummondville comme ville exemplaire en matière de mobilité et d'habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recourir aux concours de design urbain et d'architecture pour la mise en valeur des espaces situés à proximité des axes de transport structurants; • Soutenir les efforts des promoteurs de services et de commerces de proximité souhaitant s'implanter dans ces quartiers; • Assurer l'implantation de mesures exemplaires de sécurité des déplacements piétonniers et des transports actifs, de même que leur arrimage aux transports collectifs.
<p>2.2</p> <p>Optimiser la densité des habitations implantées dans les nouveaux quartiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Adopter une réglementation incitant à la diversité des formes d'habitation, des typologies de logement et la mixité des populations desservies; • Assurer une proportion adéquate de logements abordables pour différents groupes de populations.

OBJECTIFS	MOYENS
<p>2.3</p> <p>Atteindre les normes les plus élevées en matière de construction et d'aménagement écologique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'utilisation de matériaux écologiques et écoénergétiques locaux; • Compléter la mise à jour de la réglementation municipale relative au nombre de stationnements pour automobiles dans les ensembles d'habitation; • Intégrer les espaces de rangement des vélos dans les projets résidentiels de plus forte densité; • Réduire les déchets de construction et faciliter leur recyclage ou leur réutilisation; • Encourager les promoteurs à rechercher les certifications les plus exigeantes en construction résidentielle; • Favoriser l'électrification des transports publics et privés par l'installation de bornes de recharge pour voitures électriques dans tous les nouveaux ensembles d'habitation.
<p>2.4</p> <p>Maximiser la couverture végétale des nouveaux quartiers.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Susciter les pratiques exemplaires d'agriculture et de foresterie urbaines et la participation citoyenne aux initiatives; • Bonifier les normes municipales de plantation d'arbres dans les nouveaux développements résidentiels.

AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE ET DU CADRE BÂTI

Le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) encourage la consolidation des milieux urbains existants, notamment par leur densification ainsi que par des projets d'insertion et de requalification. On prévient ainsi les phénomènes de dévitalisation et l'exode des populations et on diversifie l'offre résidentielle, et ce, tout en viabilisant les infrastructures. Les interventions municipales dans les secteurs anciens et les noyaux villageois contribuent à freiner l'étalement urbain. Les investissements publics dans les initiatives de revitalisation affichent un rendement social appréciable. Elles produisent des impacts durables sur la qualité de vie, sur le bâti et sur l'offre de services et de commerces de proximité.

Le Plan d'urbanisme (PU) préconise lui aussi des interventions de revitalisation, notamment par la rénovation du cadre bâti et par la

diversification des tenures de logement. Dans une telle perspective, les quartiers identifiés comme noyaux identitaires sont ciblés en matière de rénovation résidentielle, d'acquisitions stratégiques et de verdissement.

Le Plan privilégie également le développement des milieux de vie autour des pôles de services de proximité et des espaces publics. La création de pôles de services locaux est favorisée et la fluidité des réseaux de transport est une préoccupation centrale dans les préoccupations d'aménagement.

On a constaté le bon état relatif du parc résidentiel drummondvillois. Il convient toutefois d'exercer une veille appropriée dans certains quartiers plus sensibles afin de prévenir l'apparition de phénomènes plus aigus d'insalubrité. L'utilisation continue du

Programme Rénovation Québec (PRQ) procure des avantages notables pour les propriétaires; les locataires sont également avantagés par le contrôle des loyers consécutif aux travaux. On évite ainsi que la rénovation soit synonyme d'éviction économique, de « réno-viction ».

Une intervention municipale accrue visant l'acquisition de propriétés stratégiques consolidera le tissu urbain de manière plus durable, en freinant l'érosion du parc abordable. Certaines mesures proposées renforceraient la capacité juridique d'intervention de la Ville et de ses mandataires, en particulier en ce qui concerne le droit de préemption, qui lui permettrait d'acquérir en priorité certaines propriétés d'intérêt.

Il importe de souligner que le principe directeur de la mobilité est central dans l'amélioration du cadre de vie. Il trouve de nombreuses applications dans la fluidité et la connectivité des déplacements entre les différents quartiers, nouveaux et anciens, qu'il s'agisse de déplacements actifs, véhiculaires individuels ou collectifs. Ainsi, l'« indice de marchabilité » (Walk Score²) est une valeur ajoutée de plus en plus considérée dans le choix d'une ville, d'un quartier ou d'une résidence.

2 Voir à ce sujet : <https://www.walkscore.com/cities-and-neighborhoods/> repéré le 4 mai 2021.

OBJECTIFS	MOYENS
<p>3.1</p> <p>Assurer le maintien en bon état du parc de logement locatif.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer un suivi à la réglementation municipale adoptée en 2019, en matière de salubrité; • Assurer le suivi et l'amélioration des protocoles d'intervention sanitaire, en collaboration avec les propriétaires, les locataires et les services publics; • Optimiser la participation de la Ville au Programme Rénovation Québec (PRQ) de la SHQ et en faire la promotion auprès des propriétaires et des locataires; • Étudier l'opportunité d'implanter des mesures fiscales et incitatives à la rénovation, complémentaires aux programmes gouvernementaux; • Étudier l'opportunité de mettre en place un service-conseil aux propriétaires privés et communautaires de logements locatifs.
<p>3.2</p> <p>Assurer la protection du parc de logement locatif abordable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En collaboration avec l'OHD et l'IHD, freiner l'érosion du parc locatif par une stratégie d'acquisition de logements locatifs abordables; • Réaliser un inventaire des propriétés locatives d'intérêt et évaluer leur potentiel; • Doter la Ville du droit de préemption de propriétés locatives privées et communautaires et d'un processus de gestion à long terme; • Créer un Fonds dédié à l'acquisition de logements locatifs, au bénéfice du logement abordable administré par l'OHD et l'IHD.

OBJECTIFS	MOYENS
<p>3.3</p> <p>Assurer une offre adéquate de logements adaptés dans le parc existant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la participation de la Ville au Programme d'adaptation de domicile (PAD) de la SHQ, administré par la MRC de Drummond, et en faire la promotion auprès des propriétaires et des locataires.
<p>3.4</p> <p>Densifier la population résidente des quartiers existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'insertion de logements sociaux, abordables et familiaux dans les stratégies de revitalisation et de redéveloppement mises en œuvre dans les quartiers existants; • Identifier et baliser les zones de densification afin d'éviter les problèmes de cohabitation avec le bâti existant; • Élaborer des normes de requalification des espaces présentant un potentiel d'effets d'entraînement en matière de construction résidentielle; • Optimiser l'offre de services et de commerces de proximité dans les quartiers existants; • Étudier le potentiel d'implantation de logements accessoires et de transformation de logements unifamiliaux; • Adapter la réglementation municipale en conséquence; • Soutenir de façon particulière la conservation et l'abordabilité des logements locatifs de grande taille et des logements abritant des familles.

OBJECTIFS	MOYENS
<p>3.5</p> <p>Mettre en valeur le patrimoine architectural de Drummondville, notamment par des initiatives de transformation résidentielle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inventorier les édifices d'intérêt et déterminer leur potentiel de transformation à des fins résidentielles ou autres; • Offrir du soutien technique et des conseils aux propriétaires de bâtiments d'intérêt; • Soutenir les initiatives de mise en valeur résidentielle du patrimoine architectural.
<p>3.6</p> <p>Améliorer le cadre de vie et l'expérience urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Susciter la mise sur pied de groupes de discussion et d'ateliers de design participatif lors d'initiatives de développement, de revitalisation ou de redéveloppement; • Évaluer les normes municipales de design et d'intégration architecturale existantes et en assurer l'amélioration au besoin; • Protéger et optimiser le couvert végétal des quartiers. • Aménager des parcours urbains de mobilité active sanitaires et sécuritaires entre les quartiers;

Axe d'intervention 4

DÉVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL, ABORDABLE ET FAMILIAL DE FAÇON CONTINUE

On recense actuellement peu de promoteurs de logement social et abordable issus du milieu communautaire. Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement fédérale (SNL), on n'a repéré pour le moment aucune initiative privée dans ce créneau, malgré la création de programmes d'aide au logement abordable conçus pour les entreprises privées.

On a constaté que les programmes AccèsLogis Québec (ACL) et Logement abordable Québec (LAQ), principales sources de financement du logement social et communautaire de la Société d'habitation du Québec, ont été insuffisamment utilisés à Drummondville, ce qui a contribué à un taux de pénétration relativement faible du logement social.

Comme les fonds du programme ACL sont de plus en plus limités, il convient d'envisager des avenues de financement complémentaires, en particulier le recours à des partenariats novateurs et à des pratiques d'investissement responsable. Les intervenants consultés affichent un consensus à l'effet que l'on ne peut remédier à des problèmes urgents par l'entremise des programmes gouvernementaux en vigueur. La rapidité d'exécution et l'agilité sont les mots d'ordre adoptés.

La Politique de l'habitation est un appel à la créativité et à l'innovation. Au plan réglementaire, cela suppose l'adoption de pratiques novatrices permettant d'encourager et de récompenser l'inclusion de logements sociaux et abordables pour diverses populations dans les développements d'initiative privée. Une mise à niveau des outils

de développement et de financement municipaux est également requise. L'adoption de la Politique de l'habitation raffermira son leadership en matière de développement résidentiel et redéfinira sa manière d'accompagner les promoteurs et de soutenir leurs initiatives à titre de partenaire.

La pénurie de logement abordable motive déjà divers promoteurs communautaires qui se sont montrés intéressés à lancer de nouvelles initiatives. De plus, une entente de développement avec l'OHD et l'IHD permettra éventuellement de redémarrer le logement social et communautaire et de reprendre le terrain perdu au fil des ans.

La croissance continue du parc de logement social et abordable représente un avantage pour plusieurs catégories de ménages, et pas seulement pour les locataires ayant besoin de logements subventionnés selon leur revenu. La pandémie et la pénurie de logements abordables ont mis en lumière les difficultés des plus démunis, mais aussi celles vécues par la classe moyenne. Les nouvelles initiatives devront donc favoriser l'équité entre les divers groupes de population. Elles s'adresseront aussi à la population des petits salariés, aux jeunes familles et aux personnes seules à revenu moyen, que le marché privé ne peut rejoindre dans le cadre inflationniste actuel.



OBJECTIFS

MOYENS

4.1

Assurer la mixité sociale, architecturale et économique des développements résidentiels d'initiative privée.

- Adopter une réglementation encourageant l'inclusion de logements sociaux, abordables ou familiaux aux développements résidentiels privés dont la superficie est supérieure à la norme établie par règlement³;
- Adopter des mesures de compensation appropriées lorsque l'inclusion de tels logements n'est pas possible ou souhaitée;
- Rendre l'inclusion de logements sociaux et abordables obligatoire pour tout immeuble (terrain ou bâtiment) cédé par la Ville à des fins résidentielles;
- Adopter une définition de l'abordabilité résidentielle compatible avec les orientations de la Politique de l'habitation, en matière de logement locatif et en accession à la propriété abordable.

4.2

Créer des outils novateurs de développement et de financement du logement social et abordable.

- Adopter une réglementation relative à l'acquisition stratégique de propriétés par la Ville, en vue du développement du logement social et abordable;
- Adopter une réglementation relative à la cession de terrains à des promoteurs de logement social et communautaire;

³ Voir en annexe des extraits de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

OBJECTIFS	MOYENS
<p><u>4.2 (SUITE)</u></p> <p>Créer des outils novateurs de développement et de financement du logement social et abordable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • À cet effet, explorer des modèles alternatifs de détention et de transfert de propriétés facilitant la réalisation de logements sociaux et communautaires, notamment la propriété superficière⁴ et la copropriété; • Réaliser un inventaire des propriétés (terrains et bâtiments) disponibles et évaluer leur potentiel de développement de logements sociaux et abordables; • Conformément à la réglementation relative à l'inclusion de logements sociaux abordables ou familiaux, créer un Fonds d'investissement en logement social, en collaboration avec des partenaires investisseurs des milieux communautaires, privés et institutionnels; • Établir les besoins des entreprises de la région en matière de logement de la main-d'œuvre spécialisée et de la main-d'œuvre saisonnière; • Réaliser un projet pilote de logement en partenariat avec des entreprises de la région et des organismes communautaires dédiés à l'intégration;

⁴ La firme Stikeman Elliot définit la propriété superficière comme suit : « En toute simplicité, la propriété superficière est la propriété d'un immeuble superposé à, ou chevauché par, un autre immeuble. Celle-ci peut être constituée à la hauteur du sol, mais également dans le sous-sol ou dans les airs ». Pour en savoir plus : <https://www.stikeman.com/fr-ca/savoir/droit-immobilier-municipal/la-creation-de-proprieté-superficière-comme-mode-d-acquisition>, repéré le 7 juin 2021.

OBJECTIFS	MOYENS
<p><u>4.2 (SUITE)</u></p> <p>Créer des outils novateurs de développement et de financement du logement social et abordable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un programme incitatif visant la création de logements sociaux abordables et familiaux dans les zones d'intervention prioritaires par la Ville; • Réviser le processus d'approbation urbanistique des projets de logement social et abordable afin d'en faciliter la réalisation.
<p><u>4.3</u></p> <p>Faciliter l'acceptabilité sociale des logements sociaux, abordables et familiaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Doter la Ville d'outils de sensibilisation et de promotion du logement social et abordable; • Poursuivre la participation de la Ville aux instances régionales de concertation en matière de logement social et abordable.
<p><u>4.4</u></p> <p>Optimiser l'utilisation des programmes d'aide gouvernementaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Évaluer l'adéquation des programmes d'aide gouvernementaux aux besoins des différents groupes de populations. • Susciter de nouvelles initiatives communautaires en habitation sociale et en accession à la propriété abordable; • Compléter la panoplie des outils à la disposition de la Ville pour soutenir le logement social et abordable.



4

PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE



LA NOUVELLE POLITIQUE NE CONSTITUE PAS
UN OBSTACLE, MAIS BIEN UN GUIDE POUR
L'INNOVATION ET UNE INSPIRATION POUR LES
PROMOTEURS. CETTE APPROCHE DE LEADERSHIP
MUNICIPAL BIENVEILLANT POURRAIT PRENDRE
DIVERSES FORMES.

Les nouveaux pouvoirs de la Ville et ses nouveaux outils de financement lui permettront de s'associer à la réalisation des projets à titre de partenaire.

L'adoption de la Politique de l'habitation annonce que la Ville souhaite participer au développement de l'habitat en encourageant le consensus, en sensibilisant les promoteurs aux besoins diversifiés de la population, en les soutenant lorsque nécessaire et en les accompagnant au plan urbanistique.

Les processus d'accompagnement des promoteurs seront ainsi révisés pour favoriser les partenariats et les initiatives novatrices, avec un souci d'équité et de transparence envers eux.

La Ville souhaite faciliter la tâche aux sociétés et aux organismes qui adhèrent à sa vision inclusive. À cette fin, elle se dotera de ressources dédiées au développement du logement social et abordable. Celles-ci seront orientées vers les résultats et seront en mesure de réduire les obstacles règlementaires et administratifs et d'améliorer la capacité d'intervention de la Ville et de ses partenaires.

La Politique de l'habitation sera suivie par l'élaboration de plans d'action annuels ou de stratégies couvrant des périodes plus longues. Dans plusieurs cas, des études complémentaires seront requises et il conviendra de déterminer les paramètres budgétaires des différentes mesures.

Selon les plans d'action adoptés, les différentes mesures règlementaires et financières seront élaborées à l'interne. Il s'agira, selon le cas, de procédures administratives, de règlements et de politiques particulières qui seront à leur tour sujettes aux processus de validation propres à la Ville, avant leur mise en place définitive.





5 SUIVI DE LA POLITIQUE



LA POLITIQUE DE L'HABITATION

EST UN OUTIL TRANSVERSAL DE GESTION

DURABLE DU TERRITOIRE.

Plusieurs composantes de l'appareil municipal devront être mises à contribution afin d'en assurer un suivi optimal. Pour maximiser les retombées de cette Politique, plusieurs partenaires de la Ville seront invités à s'impliquer dans les démarches, dont celle de l'élaboration d'un plan d'action. Ce plan d'action sera développé par l'administration municipale. Il devra considérer les objectifs et les moyens identifiés par la Politique tout en conciliant les ressources, les intérêts et les contraintes des divers acteurs du milieu de l'habitation.

La structure de suivi de la Politique et du plan d'action reste à préciser. Ce suivi impliquera une diversité d'acteurs et reposera sur des outils de suivis qui assureront une reddition de compte et qui viseront des résultats concrets à court terme. La structure servira également à identifier lorsqu'il sera nécessaire de procéder à une mise à jour de la Politique.



6 REMERCIEMENT



En tant que présidente du Chantier de travail sur l'élaboration d'une politique de l'habitation pour Drummondville, je souhaite souligner l'excellent travail de concertation et de collaboration réalisé avec les partenaires et l'apport de la population.

Ces derniers ont eu l'occasion de participer au Chantier de travail, de s'exprimer par l'entremise d'un sondage en ligne ou d'être invités à des tables de discussion.

Trois représentants de la population ont été particulièrement investis à l'intérieur du Chantier de travail et j'aimerais les remercier chaleureusement pour leur précieuse participation.

Malgré les imprévus liés à la pandémie, l'engagement de tous les membres du comité a permis de mener à bien cette toute première Politique de l'habitation.

Nous avons été déterminés à vous en faire la livraison selon l'échéancier prévu. Nous avons également tenu à mettre les efforts nécessaires afin que le document déposé corresponde aux préoccupations actuelles et futures en ce qui a trait à l'habitation, et ce, pour l'ensemble de la population de Drummondville.

Cette Politique est propre à la réalité drummondvilloise et découle d'un portrait exhaustif réalisé en 2020 et produit dans le cadre du mandat de ce chantier de travail. C'est avec le souci d'inclure les besoins réels du plus grand nombre et de toucher les enjeux les plus significatifs que nous nous sommes mis en action, il y a plus d'une année. Chaque personne présente, incluant les membres de l'administration municipale, a fait en sorte que la présente Politique constitue une base solide pour la réalisation d'un futur plan d'action.

Ce dernier sera la tâche du prochain conseil municipal et un outil déterminant afin de poursuivre le travail amorcé et la prise en main des enjeux fondamentaux liés à l'habitation pour notre Ville.

Enfin, l'ensemble des membres du comité ont émis le souhait que tous les intervenants et les partenaires reçoivent le soutien et l'accompagnement requis dans la réalisation des objectifs de cette nouvelle vision en habitation.

Tout en demeurant le leader de ce champ d'action, la Ville de Drummondville pourra ainsi devenir une facilitatrice et une collaboratrice de toutes les parties prenantes afin que la population puisse se loger et habiter un milieu de vie de qualité répondant à ses attentes et à ses besoins.

Annick Bellavance

Conseillère municipale – district 9
Présidente du Chantier de travail sur l'élaboration d'une politique de l'habitation



ANNEXE 1



LEXIQUE

ACRONYMES	DESCRIPTION
ACL	Programme AccèsLogis Québec
APCHQ	Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec
DSP	Direction de santé publique
FECHMACQ	Fédération des coopératives d'habitation de la Mauricie et du Centre-du-Québec
FROHMCQ	Fédération régionale des organismes à but non lucratif d'habitation Mauricie-Centre-du-Québec
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitation à loyer modique
IHD	Innov Habitat Drummond
LAQ	Programme Logement abordable Québec
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LMM	Loyer médian du marché
OHD	Office d'habitation Drummond
OMH	Office municipal d'habitation
OBNL	Organisme à but non lucratif
OSBL	Organisme sans but lucratif
OSBL-H	Organisme sans but lucratif d'habitation

ACRONYMES	DESCRIPTION
PAD	Programme d'adaptation de domicile
PAL	Programme allocation-logement
PAPA	Personne âgée en perte d'autonomie
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PPU	Programme particulier d'urbanisme
PRQ	Programme Rénovation Québec
PRBI	Plafond de revenus des besoins impérieux
PSL	Programme de supplément au loyer
PU	Plan d'urbanisme
RAM	Rénovation, amélioration et modernisation
RMR	Région métropolitaine de recensement
RPA	Résidence privée pour aînés
RUI	Revitalisation urbaine intégrée
SAD	Schéma d'aménagement et de développement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
SNL	Stratégie nationale sur le logement
TOD	Transit-Oriented Development

ANNEXE 2

QUELQUES DÉFINITIONS

LOGEMENT SOCIAL ET LOGEMENT ABORDABLE

Plusieurs définitions des notions de logement social, de logement communautaire et de logement abordable co-existent; aucune appellation officielle n'est reconnue. Ces notions varient selon les territoires, selon les orientations des gouvernements, selon les paramètres de divers programmes d'aide et selon les modalités de production des logements.

Nous proposons une définition basée en premier lieu sur le critère de la propriété des actifs immobiliers et sur le cumul de caractéristiques complémentaires.

Concrètement, nous définissons le logement social et communautaire comme le logement appartenant à des organismes communautaires ou à des organismes publics.

- **Logement social communautaire :** logement appartenant à des coopératives d'habitation (CH), ou des organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL);

- **Logement social public :** logement appartenant à des offices municipaux ou régionaux d'habitation (OMH ou ORH), ou à des sociétés paramunicipales ou gouvernementales.

Tous ces organismes, qu'ils administrent du logement social communautaire ou du logement social public, cumulent les caractéristiques suivantes qui les distinguent du logement privé :

PROPRIÉTÉ

- La propriété des actifs est collective ou publique de manière durable;
- Les actifs sont considérés comme faisant partie de l'infrastructure sociale;
- Les propriétés ne sont pas à vendre.

GOVERNANCE

- Régulation plurielle par des membres et des administrateurs représentant la collectivité : municipalités, MRC, groupes sociaux, organismes du réseau de santé et de services sociaux et usagers.

LOGEMENT LOCATIF HORS MARCHÉ

- Il répond à un besoin social et l'attribution est effectuée selon certains critères;
- Prix de location inférieur au marché;
- Équilibre budgétaire recherché.

POPULATION SERVIE

- Les personnes et les ménages à faibles et moyens revenus;
- Les clientèles insolubles;
- Les groupes de population délaissés par le marché.

AIDE PUBLIQUE À LA RÉALISATION OU À L'EXPLOITATION

- Les projets sont réalisés dans le cadre de programmes variés fédéraux, provinciaux, municipaux ou à coûts partagés;
- Combinaisons possibles : aide à la pierre et aide aux personnes.

Les frontières entre organismes communautaires et publics sont parfois subtiles, car des organismes publics, par exemple les offices d'habitation ou les sociétés municipales, ont l'opportunité de constituer des OBNL apparentés en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies et de déterminer leur membership et le mode de nomination de leurs administrateurs.

Par ailleurs, certains auteurs associent le logement social et communautaire au logement abordable. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) propose une définition du logement abordable communément acceptée au Canada :

« *Un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage (...). Ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaire-occupant, coopératives d'habitation ou logements permanents ou temporaires¹.* »

1 Site Web de la SCHL, consulté le 29 avril 2020 : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada

Selon cette définition, plusieurs types de propriétaires peuvent offrir du logement abordable, qu'ils soient des propriétaires privés, des coopératives d'habitation ou des OBNL d'habitation. Ce sont généralement des logements mis en location, mais aussi des logements visant les propriétaires-occupants, offerts à un prix de vente abordable. Ainsi, le logement social fait partie du logement abordable, mais les logements abordables ne sont pas tous des logements sociaux².

INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES

Les municipalités peuvent contribuer de nombreuses manières à la réalisation de logements sociaux et de logements abordables sur leur territoire. Elles peuvent, par exemple, mettre en œuvre des stratégies ou des mesures à caractère financier ou réglementaire pour faciliter l'aménagement de tels logements. Elles peuvent également soutenir les efforts des promoteurs privés, communautaires et publics par la mise en

2 Gaudreault, Allan (2019). Document de référence sur le soutien au logement social et abordable. Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), p. 8. Site Web de l'APCHQ, consulté le 29 avril 2020 : <https://www.apchq.com/download/0cd7a7270b0bdb946d38cbfd1140f7155a42203.pdf>

place de processus administratifs facilitant l'approbation des initiatives d'habitation sociale et abordable au plan urbanistique.

L'inclusion de logements sociaux et abordables dans les projets d'habitation d'initiative privée est de plus en plus utilisée par les municipalités comme levier de développement. Depuis 2017, les municipalités du Québec peuvent s'appuyer sur les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) pour « assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial » (article 145.30.1 de la LAU; voir l'Annexe 2 pour un extrait de la LAU).

Les municipalités peuvent ainsi adopter un règlement encadrant la construction de tels logements dans les développements privés, incluant leur proportion, leurs caractéristiques, leur emplacement et divers paramètres relatifs à l'abordabilité.

Plusieurs modes de collaboration doivent être déployés pour assurer le succès des initiatives d'inclusion. Il repose en grande partie sur le partenariat entre les promoteurs privés, communautaires et publics impliqués dans le développement. Une réglementation souple permettra d'harmoniser les objectifs d'abordabilité et de viabilité de l'ensemble des promoteurs.

Concrètement, pour le promoteur communautaire ou public, l'inclusion peut consister à acquérir du propriétaire un emplacement à un prix compatible aux programmes d'aide gouvernementaux et à construire les habitations de manière autonome, après avoir choisi une entreprise de construction selon les processus appropriés.

Une autre approche d'inclusion est de négocier avec le propriétaire du terrain un contrat de construction clé en main, basé sur une description détaillée du projet, de plans et devis conformes aux exigences gouvernementales.

Lorsque l'inclusion sur un site particulier n'est pas possible, pour diverses raisons, la réglementation peut prévoir l'aménagement de logements hors site, ou l'échange de terrains entre promoteurs. Dans d'autres circonstances, la réglementation peut prévoir des mesures de compensation financière et, si besoin, la création d'un fonds de compensation permettant à la municipalité de canaliser les sommes recueillies vers les projets d'habitation admissibles.

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a récemment produit le *Guide pour l'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial*.

<https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/GuideElaborationReglementInclusion.pdf>

Un règlement modèle d'inclusion est également disponible :

<https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2020/08/ModeleReglementMunicipalInclusion.pdf>



ANNEXE 3

EXTRAITS DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

Pour en savoir plus :

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/a-19.1>

145.30.1.

Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Toute somme et tout immeuble ainsi obtenus doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

2017, c. 13, a. 13.

145.30.2.

Le règlement fixe les règles permettant de déterminer le nombre et le type d'unités de logement abordable, social ou familial qui pourront être exigées, le mode de calcul de la somme d'argent qui devra être versée ou les caractéristiques de l'immeuble qui devra être cédé.

Il peut également prévoir des normes minimales que doit respecter l'entente sur les matières visées au premier alinéa de l'article 145.30.3.

2017, c. 13, a. 13.

145.30.3.

L'entente peut régir les dimensions et le nombre de pièces des unités de logement abordable, social ou familial visées, leur emplacement dans l'ensemble domiciliaire ou ailleurs sur le territoire de la municipalité et leur conception et construction.

L'entente peut, par ailleurs, établir des règles permettant d'assurer le caractère abordable des logements pour la durée qu'elle détermine.

2017, c. 13, a. 13.



Ville de Drummondville
415, rue Lindsay, C. P. 398, Drummondville (Québec) J2B 6W3
accueil@drummondville.ca

drummondville.ca


DRUMMONDville
Capitale du développement