



MÉMOIRE PRÉSENTÉ PAR LE GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES DU SUD-OUEST

À LA VILLE DE VAUDREUIL-DORION

DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR

LA REVITALISATION DU BOULEVARD HARDWOOD

Le 16 décembre 2014

1. Présentation du Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest

Le Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest (GRTSO), organisme à but non lucratif, a été incorporé en 1978 dans le but de pourvoir le territoire du sud-ouest de la Montérégie d'un outil de développement en habitation au service de la population, et ce, par l'aide à la création de coopératives et d'organismes à but non lucratif en habitation.

Le GRTSO et l'ensemble des GRT du Québec ont fait leurs preuves. Depuis plus de 35 ans, avec le support continu de la Société d'habitation du Québec, les GRT ont développé au Québec un important parc de logements à propriété collective d'environ 40 000 unités.

MISSION

La mission principale du GRT est d'accompagner des organismes promoteur, indépendants du GRT, dans l'élaboration et la réalisation d'habitation coopérative ou à but non lucratif.

APPROCHE

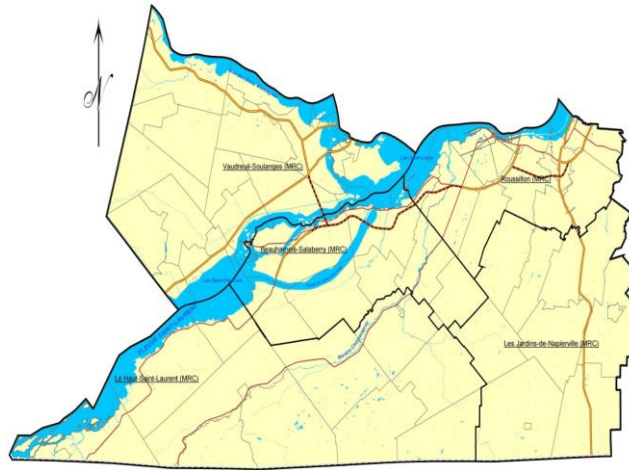
L'approche du GRTSO est novatrice et unique dans le contexte du développement immobilier communautaire.

Le GRTSO intervient selon une approche d'accompagnement des organismes à travers toutes les phases de développement et de réalisation des projets. Cette façon de faire, propre aux GRT, favorise l'acquisition, chez les membres des groupes, des habiletés nécessaires à la prise en main et au contrôle de la destinée de leur projet.

À QUI S'ADRESSE-T-ON?

- ❖ À ceux et celles qui aimeraient mettre sur pied une coopérative d'habitation (COOP) ou un organisme à but non lucratif (OBNL) pour familles, personnes seules ou personnes âgées.
- ❖ Aux groupes et organismes à vocation communautaire et sociale, désireux d'aider les ménages à faible ou modeste revenu en mettant sur pied des projets de logements abordables.
- ❖ Aux groupes et organismes à vocation communautaire et sociale, désireux de fournir un logement (ou chambre) permanent, transitoire ou d'urgence pour des personnes ayant des besoins particuliers (ex. : sans-abri, jeunes en difficultés, femmes victimes de violence, toxicomanes, déficients intellectuels, etc.)

TERRITOIRE



MRC Beauharnois-Salaberry, Vaudreuil-Soulanges, Haut-Saint-Laurent, Roussillon et Jardins-de-Napierville.

RÉALISATION

Depuis 1978, le GRTSO a contribué à rénover et/ou construire 1263 unités de logements abordables pour les familles, les personnes âgées, et les personnes vulnérables de la région.

UNITÉS	RÉGION
446	Beauharnois-Salaberry
193	Vaudreuil-Soulanges
42	Haut-Saint-Laurent
24	Jardins-de-Napierville
558	Roussillon
1263	Total

2. Développement de l'habitation communautaire en quelques mots

2.1 Lieux adaptés pour les familles

L'habitation communautaire joue un rôle de premier plan pour répondre aux besoins des familles à faibles et modestes revenus. Depuis 1997, les groupes de ressources techniques du Québec ont réalisé plus de 10 155 logements destinés principalement aux familles avec les programmes AccèsLogis Québec et Logement abordable Québec.

2.2 Vieillir actif et en santé

Les habitations communautaires destinées aux aînés à revenus faibles ou modestes sont conçues autour d'un principe commun : créer des milieux de vie qui favorisent le maintien de l'autonomie et la santé, le plus longtemps possible.

2.3 Une réponse à des besoins particuliers en logement

AccèsLogis Québec comporte un volet qui permet de répondre à des ménages qui ont des besoins particuliers de soutien en logement. L'itinérance compte parmi les problématiques sociales majeures ciblées dans les dernières années.

2.4 L'intervention en habitation communautaire : un levier économique

Selon la Société d'habitation du Québec, chaque dollar de ses programmes de subvention représente 2,22\$ en investissement, ceci uniquement dans le secteur de la construction.

Pour l'année 2010-2011, 10% des heures travaillées dans la construction seraient en lien avec les programmes gouvernementaux en habitation. Cela représente 7300 emplois directs et indirects.



42 logements familles Beauharnois – AccèsLogis Québec

3. L'offre de logement à Vaudreuil-Dorion

Selon Statistique Canada de 2011, la ville de Vaudreuil-Dorion compte 2835 logements locatifs (tableau 1), ce qui représente que 21.9% de l'ensemble des logements occupés. Les ménages n'ayant pas les revenus nécessaires pour l'accès à la propriété font face à des loyers non abordables (Tableau 3) dû au phénomène de l'offre et la demande. Le rapport de novembre 2013 de la SCHL vient appuyer ce fait. Il mentionne que le taux d'inoccupation sur le marché locatif de Vaudreuil-Soulanges est de 1.4% (tableau 2). Considérant que le taux de 3% a été établi au début des années 1990 à travers le Canada en se basant sur une moyenne historique du taux d'inoccupation, nous pouvons affirmer que le taux actuel d'inoccupation est très préoccupant.

Les statistiques démontrent qu'il est difficile de se loger convenablement à Vaudreuil-Dorion pour près de 20% des ménages locataires (tableau 4). L'indicateur retenu pour évaluer l'ampleur des difficultés en matière d'accessibilité financière au logement est celui du nombre ou de la proportion de ménages à faible revenu allouant 30% ou plus de leur revenu brut au logement.

En matière de logement social et abordable (HLM, AccèsLogis Québec, LAQ), Vaudreuil-Dorion compte 259 unités (Tableau 5), ce qui représente seulement 9% des logements locatifs.

Tableau 1

Logements / logements locatifs		
	2006	2011
Tous les logements	10 260	12 935
Logements locatifs	2530	2835
%	24.7 %	21.91%

Statistique Canada 2011

Tableau 2

Taux d'inoccupation automne 2013	
Vaudreuil-Soulanges	1.4%
Île-de-Montréal	2.9%
RMR de Montréal	2.8%

Rapport sur le marché locatif SCHL novembre 2013

Tableau 3

Coût du loyer 2011	
Coût d'habitation mensuel moyens pour les logements occupés par un ménage locataire	865\$

Statistique Canada 2011

Tableau 4

Ménages payant plus de 30% de leur revenu pour se loger	
	2011
Nombre	2595
%	20%

Statistique Canada 2011

Tableau 5

	HLM public	Logements bénéficiant du PSL*	AccèsLogis Québec et LAQ
Logements (nombre)	72	51	187
HLM Familles	16.7 %	11.8 %	
HLM P. Âgées	83.3 %	82.4 %	
Personnes seules%		5.9 %	

Cahiers Métropolitains décembre 2013

*Logements bénéficiant du PSL (Programme supplément au loyer) est un programme venant en aide aux locataires habitants dans un logement sur le marché privé.

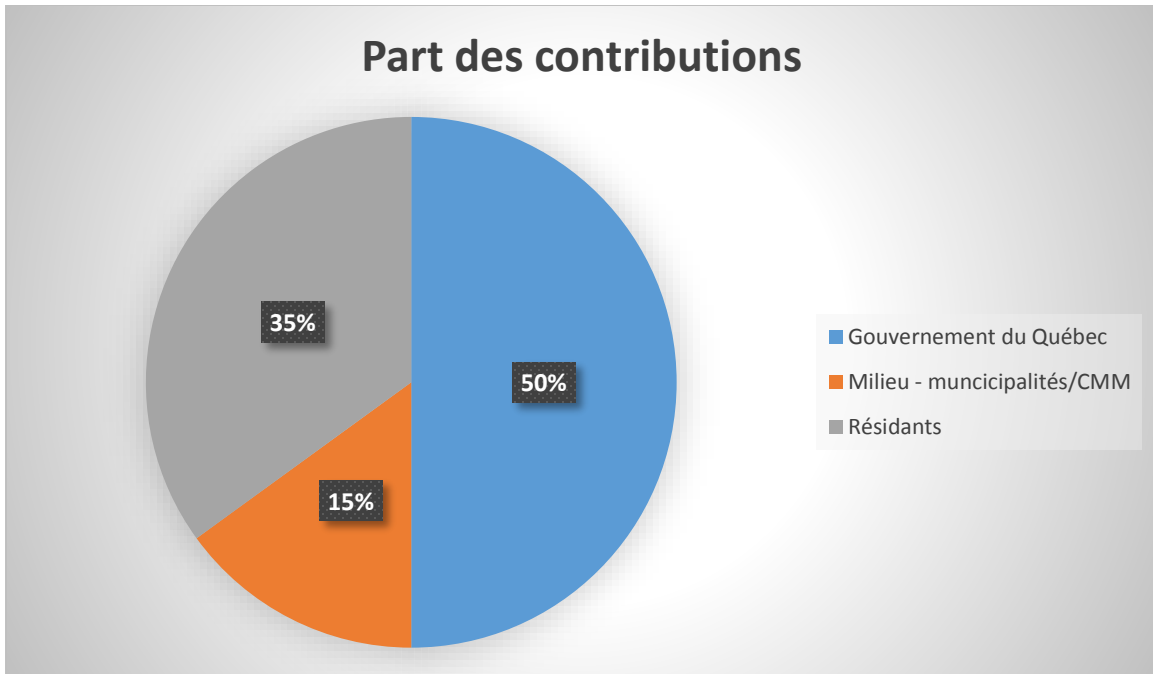
4. Programme AccèsLogis Québec

Le programme AccèsLogis Québec existe depuis 1997. Il permet à des organismes à but non lucratif (OBNL), à des coopératives d'habitation (COOP) ou à des offices municipaux d'habitation (OMH) de réaliser, avec une contribution financière du milieu, des logements communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste ou encore, à des clientèles ayant des besoins particuliers.

Le volet 1 du programme s'adresse aux familles, aux personnes seules et aux personnes âgées autonomes. Le volet 2 vise les personnes âgées en légère perte d'autonomie. Le volet 3 est destiné exclusivement aux clientèles éprouvant des besoins particuliers de logement temporaire ou permanent. Un certain nombre de ménages vivant dans des logements réalisés dans le cadre du programme bénéficient également du programme de Supplément au loyer (PSL).

Les collectivités locales doivent également soutenir les projets. Fort souvent, ce soutien est le fait de la municipalité, mais il peut également provenir de collectes de fonds ou d'autres organismes et institutions.

En vertu de l'article 153.1 de la Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, Communauté, dont fait partie la ville de Vaudreuil-Dorion, rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base que cette dernière verse à un OBNL, à une COOP ou à un OMH qui réalise un projet, conformément à un programme mise en œuvre par la SHQ.



5. Recommandation

Considérant les initiatives d'organismes communautaires de Vaudreuil-Dorion pour réaliser des projets d'habitation avec l'aide du programme AccèsLogis Québec et les difficultés rencontrées pour trouver un site;

Considérant que l'un de ces organismes a reçu, en décembre 2013, une réservation d'unités de la Société d'habitation du Québec pour un projet d'habitation de 32 logements pour famille et que depuis ce temps nous sommes à la recherche de terrain;

Considérant la pénurie de terrains à prix abordable pour la construction de logements communautaires et sociaux ;

Considérant l'offre de logements communautaires et sociaux insuffisante pour répondre aux besoins de plus en plus criants des citoyens de Vaudreuil-Dorion;

Le Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest préconise pour le secteur du Boulevard Harwood:

- La création d'une zone foncière pour la réalisation exclusive de logements communautaires et sociaux. Cet outil permettrait de mieux définir le potentiel de ce type de logement, de mieux intégrer les projets d'aménagement de la Ville et permettrait aux organismes promoteurs de mieux cibler leurs efforts. À titre d'exemple, pour réaliser une habitation de 32 logements la superficie de terrain nécessaire est d'environ 5500m².
- La création d'une réserve foncière à partir de terrain dont la ville est déjà propriétaire et qu'elle n'utilise plus ou qu'elle fait l'acquisition pour constituer une réserve pour le logement communautaire abordable. Quels sont les avantages d'une réserve de terrains? D'une part, les terrains sont à l'abri de la compétition avec les promoteurs de condos lorsque de rares terrains deviennent disponibles. D'autre part, les terrains faisant partie d'une réserve sont soustraits à la spéculation immobilière. Ainsi, si les prix des terrains explosent, la valeur des terrains d'une réserve foncière n'est pas touchée. Notons que la Ville de Gatineau a créé une telle réserve depuis 2008 qu'elle finance par le biais d'un Fonds du logement social.

Ces solutions permettraient de donner les moyens aux organismes du milieu de réaliser des logements communautaires accessibles pour les familles, les personnes seules, les personnes âgées et les personnes à revenu faible et modeste ou avec des besoins particuliers qui ne trouvent pas à se loger dans le parc de logements privés de Vaudreuil-Dorion.

« Investir dans l'habitation communautaire : un choix rentable et solidaire »