

Février 2010

Bilan produit par la Direction
du développement et le
Comité permanent sur le
logement

Bilan 1 de la politique du logement

Ville de Salaberry-de-Valleyfield



Principes d'intervention

La politique du logement de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a été adoptée, en février 2007, par le conseil municipal. C'est un document unique au Québec. Cette politique a été ordonnée autour de 8 principes majeurs :

**Mission du comité créateur de la
politique du logement:**

« Élaborer une politique du logement assortie d'un plan d'action qui permettra d'améliorer les conditions de logement (qualité de vie des citoyens, qualité du logement, abordabilité du logement, etc.) pour la Ville de Salaberry-de-Valleyfield avec une attention particulière pour les secteurs défavorisés. »

- 1) Le respect du plan stratégique de développement socioéconomique de la Ville
- 2) La bonne gouvernance municipale et ses responsabilités juridiques
- 3) Le développement d'un habitat cohérent et la qualité de vie
- 4) Le développement durable
- 5) La mixité sociale et l'effet « Pas dans ma cour »
- 6) Les partenariats et la participation citoyenne
- 7) La rentabilité fiscale
- 8) L'innovation



Axes d'intervention

La Ville, de par sa politique du logement, veut agir en matière de logement en mettant en œuvre une stratégie convergente qui s'articule autour de trois grands axes:

- A) Améliorer l'habitat et le cadre de vie
- B) Assurer une offre résidentielle équilibrée
- C) Promouvoir le développement résidentiel

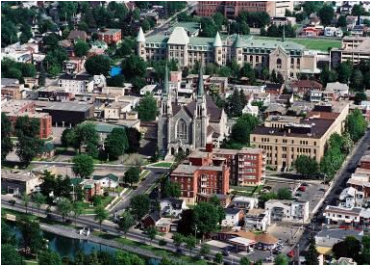
En plus de ces axes, elle propose un cadre de suivi et d'encadrement.

Février 2010

Bilan produit par la Direction
du développement et le

Bilan 1 de la politique du logement

Ville de Salaberry-de-Valleyfield



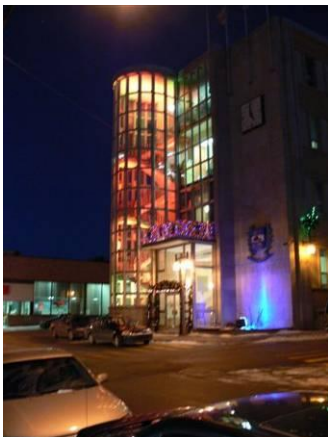
Le suivi de la politique – une étape cruciale

Saviez-vous que:

15 personnes ont participé à la rédaction de la politique du logement en 2005-2006. Il s'agit ici d'un exercice de coordination et de concertation hors du commun qui a créé des liens profonds entre les partenaires du milieu.

Dès l'adoption de la politique du logement en 2007, il a été prévu par les membres du comité consultatif créateur de ladite politique et par les membres du conseil, que celle-ci serait mise à jour à tous les deux ans.

Pour s'assurer que les 56 actions stratégiques ont été réalisées, sont en voie de l'être ou tout simplement si celles-ci ne peuvent être finalisées, il a été convenu de faire un descriptif d'évolution pour chaque action stratégique et d'y appliquer une icône de réussite



Légende des icônes de réussite



Actions stratégiques réussies



Actions stratégiques en attente, selon le temps d'implantation



Actions stratégiques non-atteintes

Mise en place d'un comité permanent sur le logement et engagement d'une ressource permanente

Ce comité a été créé le 25 août 2009. Il regroupe l'ensemble des membres qui furent présent lors de la rédaction initiale de la politique du logement. Le comité permanent sur le logement est également constitué d'une participation des élus (maire et un conseiller) et de deux représentants des citoyens.

PROJET RÉALISÉ



La ressource préconisée par la politique n'a pas été engagée. En fait, deux directions de la Ville sont associées au suivi des projets, soit la Direction de l'urbanisme et des permis et la Direction du développement qui ont des réunions de coordination à cet effet. Cet élément n'est plus nécessaire.

PROJET À ENLEVER



Stratégies de communication

La politique du logement a fait l'objet d'une consultation publique. Elle a été grandement publicisée lors de son adoption. La politique a été annoncée dans plusieurs publications électroniques destinées aux municipalités et à leurs partenaires. À cet effet, plus d'une vingtaine de municipalités ont sollicité le document qui est en ligne sur le site Internet de la Ville.

La politique est utilisée fréquemment comme référence dans les résolutions adoptées par le conseil, en ce qui a trait à l'habitation. La politique a déjà fait l'objet d'une conférence à Villes et villages en santé et sera, à nouveau, le thème d'une conférence lors des Journées annuelles de santé publique au printemps 2010. Le seul item manquant est le bilan annuel, ce qui pourra être fait au printemps 2010.

PROJET RÉALISÉ



La politique du logement regroupe 56 actions stratégiques à réaliser sur une période de 10 ans.

Intégration des actions à la politique familiale

La politique familiale a repris intégralement les projets qui ont été inclus à même la politique du logement.

PROJET RÉALISÉ



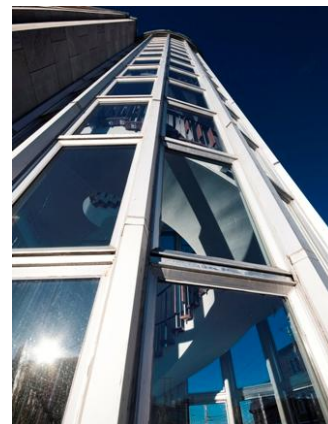
Mise en place de mécanismes de consultation élargis

La politique du logement prévoit que dans le cas de modifications réglementaires, de projets de densification et d'insertion de logements sociaux, qu'un mécanisme spécial soit instauré afin d'élargir la consultation des citoyens.

Trois expériences ont été réalisées à date: nouveau plan d'urbanisme, projet du Hameau Pointe-Meloche et Grande-Île Est et réhabilitation de l'église Saint-Eugène. Les trois expériences ont pris différentes formules de communication et dans l'ensemble, elles furent positivement accueillies par les populations locales.

L'implantation d'un HLM pour familles nombreuses sera vraisemblablement le prochain défi que devront relever les partenaires de la politique du logement.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Création d'un 5^e poste d'inspecteur en construction

Dans la foulée de l'implantation de la politique du logement, il a été convenu qu'un 5^e poste d'inspecteur en construction soit créé au sein de la Direction de l'urbanisme et des permis pour assurer un suivi des inspections résidentielles. Ce poste n'a pas encore été créé car il doit l'être à moyen terme, soit vers 2012. Néanmoins, deux postes de conseiller en aménagement ont été créés afin de mieux guider les citoyens dans leurs interventions et, récemment, un poste de commis a été créé.

CRÉATION DU 5^E POSTE D'INSPECTEUR



CRÉATION DE DEUX POSTES DE CONSEILLER



POSTE DE COMMIS ET INSPECTIONS LES SAMEDIS

Le comité permanent sur le logement a été créé en août 2009 et regroupe plus de 12 spécialistes de la question de l'habitation.

Accroissement de la participation de la Ville aux programmes de rénovation et révision des zones d'intervention

Suite à des pressions auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ), nous avons obtenu trois nouvelles phases du programme Rénovation Québec, dont deux avec un accroissement de budget. La phase V du programme a généré plus de 864 000 \$ d'investissements sur 68 logements. Les phases VI et VII vont générer d'ici 2011, plus de 2 millions de dollars d'investissement permettant la rénovation d'un minimum de 156 logements.

Les zones d'intervention ont été révisées et accrues.

PROJET RÉALISÉ



Maintien du règlement sur les PIIA et agrandissement des zones de protection

Le nouveau plan d'urbanisme (novembre 2008) prévoit le maintien du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* et la préservation du patrimoine bâti sous toutes ses formes. Dans la foulée de ce plan, un nouveau règlement sur les PIIA a été adopté en 2009 et les zones de protection ont été agrandies afin d'inclure le noyau villageois de Saint-Timothée. Les demandes d'autorisation en vertu de ce règlement sont traitées d'une façon beaucoup plus serrée et les membres du comité consultatif d'urbanisme et le personnel municipal suggèrent fréquemment des corrections aux projets soumis.

La Direction de l'urbanisme et des permis prévoit adopter un programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville et ses zones limitrophes qui va assurer une amélioration des dispositions du règlement sur les PIIA et une caractérisation des critères et des objectifs en fonction de quartiers spécifiques plutôt que par grandes zones ou affectations.

PROJET RÉALISÉ ET À VENIR



Adoption d'un code du logement

Malgré que l'organisme Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers (PRAQ) a réalisé un projet de code du logement inspiré de l'expérience de la Ville de Montréal (ce projet fut subventionné par la Ville), la Ville n'a pas donné suite à cette proposition, faute de temps et d'implantation des nouveaux règlements d'urbanisme. Il y a donc lieu d'activer la réalisation d'une telle réglementation et d'introduire de nouvelles ressources afin d'appliquer ce nouvel outil. La sensibilisation demeure également une approche souhaitée.

PROJET À ÊTRE RÉALISÉ



À Salaberry-de-Valleyfield, près de 36 % de l'espace municipalisé est considéré comme étant affecté au secteur résidentiel.

Demander aux gouvernements l'abolition des taxes

Les efforts de l'Union des municipalités du Québec relativement à l'abolition de la TPS et de la TVQ pour la construction et la rénovation résidentielle ne se sont pas encore soldés avec un résultat positif. La Ville pourrait faire une démarche particulière au niveau des villes d'agglomération (cités régionales) afin que les deux paliers de gouvernement proposent des aménagements fiscaux particuliers tel que le programme de crédit de taxes à la rénovation.

PROJET À MODIFIER



Pression sur le gouvernement fédéral pour la création d'un programme de rénovation des coopératives d'habitation existantes

Le mouvement des GRT du Québec et l'Association des offices municipaux d'habitation ont fait des pressions afin que le gouvernement fédéral réinvestisse dans les programmes de rénovation tout acabit. Le fédéral a accru sa participation aux programmes AccèsLogis Québec et Rénovation Québec. Il ne subventionne pas encore les rénovations de coopératives. La SHQ a créé un fonds, en collaboration avec les villes, pour permettre la rénovation du patrimoine immobilier des offices municipaux d'habitation. Au niveau de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, cela correspond à une dépense supplémentaire d'environ 450 000 \$ d'ici 2011. Il y aurait lieu de faire des pressions additionnelles sur le fédéral via l'adoption d'une résolution.



PROJET RÉALISÉ ET À VENIR



Promouvoir les bons coups de la municipalité

La Ville tente de plus en plus de faire valoir son expertise et ses bons coups à travers le Québec. Déjà, elle a gagné plusieurs prix pour ses réalisations d'aménagements ou de projets sociaux d'intégration. Elle a réalisé deux campagnes d'appartenance, dont celle sur Ma place au soleil. Elle investit de plus en plus dans des campagnes de promotion (papier et télévisuelle) sur les atouts de la Ville et de la région. En 2009, elle a participé au premier salon Habitat, Ville & Banlieue. En 2010, la Ville va réaliser une campagne spécifique sur l'attraction des jeunes familles.



PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR

Saviez-vous que

Grâce aux efforts de la Ville, le taux d'occupation des logements augmente depuis 2004.

Implication des institutions financières pour un fonds d'aide

La politique du logement prévoit que la Ville devrait demander aux institutions financières et même au privé de s'impliquer financièrement dans la création d'un fonds à la rénovation pour aider les propriétaires à faible revenu ou soutenir toute autre action de ladite politique. Cette action reste à être réalisée. Une piste de solution: impliquer les institutions financières dans un nouveau programme de rénovation résidentielle pour les quartiers centraux autre que le programme Rénovation Québec afin de réduire encore plus les listes d'attente. (Question à fouiller légalement).



PROJET À ÊTRE RÉALISÉ



Maintien des budgets alloués au PRAQ

Annuellement, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield octroie un montant de 30 000 \$ pour les activités du PRAQ. En plus, elle soutient le PRAQ en le mandatant pour la gestion du programme Rénovation Québec, ce qui lui procure un soutien annuel de près de 110 000 \$. Comme la situation financière de cet organisme est vulnérable aux projets qu'elle souhaitent réaliser, la Ville a augmenté, en 2009, sa contribution.



PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Maintien de la participation au sein de Villes et villages en santé

La Ville participe activement au déploiement de ce réseau, particulièrement par l'implication du maire à titre de président de cet organisme. La Ville s'est engagée à promouvoir une des belles réalisations du Réseau québécois de villes et villages en santé soit la Fête des voisins qui se tient à chaque mois de juin. Elle appuie également un projet-pilote, le contrôle de l'herbe à poux, issus de cet organisme.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



*Il existe 17 515
ménages à
Salaberry-de-
Valleyfield, une
hausse de plus de
2000 ménages
depuis 1991.*

Accroître l'élimination des vides sanitaires

La Ville a réalisé quatre phases du programme Rénovation Québec. En 2010 et en 2011, elle réalisera deux nouvelles phases. Le programme permet l'élimination de 3 vides sanitaires annuellement, ce qui est peu si l'on considère qu'il existe près de 700 vides sanitaires dans les quartiers centraux. On constate que le programme Rénovation Québec répond mal à cette problématique malgré les larges assouplissements octroyés pour ce genre de rénovation. La rareté des contracteurs est également un facteur à prendre en considération. Il serait intéressant de reprendre les soirées d'information que le PRAQ réalisaient au niveau des citoyens voulant faire eux-mêmes les travaux. L'idée d'une coopérative de construction devrait finalement être examiné.

PROJET À ÊTRE RÉALISÉ



Membre du
RÉSEAU QUÉBÉCOIS DE
VILLES ET VILLAGES
EN SANTÉ

Étude sur les parcs et les espaces verts

Un comité a été créé en mai 2009 afin d'évaluer les besoins relatifs à l'aménagement et le développement des parcs et espaces verts et de planifier les interventions à réaliser pour bien desservir les citoyens de la municipalité. Le comité « parcs, espaces verts et développement » est composé de représentants élus et de fonctionnaires des services récréatifs et communautaires, de l'ingénierie et de l'urbanisme et des permis. Les paramètres de l'étude sur les parcs et les espaces verts seront tablés à l'automne 2009 et le mandat sera octroyé dès 2010. L'étude pourra certainement bonifier les travaux que la Ville réalisera d'ici 2012, pour combattre les îlots de chaleur urbains.



PROJET EN PHASE DE RÉALISATION



Promotion du sport et du loisir comme saine habitude de vie

De par ses installations techniques, ses plateaux sportifs, l'achat de la rivière Saint-Charles, l'organisation de compétitions d'envergure nationale et les nombreux organismes qui gèrent le sport et le loisir, Salaberry-de-Valleyfield agit quotidiennement au niveau des sports et des loisirs. Pour aller encore plus loin, la Ville avec la collaboration de la Ville de Beauharnois, a déposé une candidature et a obtenu les Jeux du Québec, édition hiver 2011. La concrétisation de ces jeux sur notre territoire aura un impact significatif sur la promotion du sport et du loisir comme saine habitude de vie.

PROJET EN PHASE DE RÉALISATION



*On retrouve plus de
84 hectares de parcs
et espaces verts sur le
territoire
campivallensien, soit
2 fois plus que le
ratio recommandé
pour une ville de
notre taille*

Table de concertation sur les TOC et adoption d'un règlement

Cette problématique tout à fait particulière des troubles obsessionnels compulsifs (TOC— également appelé Syndrome de Diogène) amènent différents intervenants (sécurité incendie, urbanisme et permis, Sûreté du Québec, le CSSS) à intervenir auprès de citoyens en détresse qui occupent souvent leur logement comme lieu d'amoncellement de déchets ou de biens hétéroclites. Les limites d'actions des intervenants sont nébuleuses et les expériences d'autres villes comme Sherbrooke démontrent qu'il est possible d'agir tout en respectant le citoyen et sa condition mentale. À l'exemple de cette ville, il y a lieu de créer un comité qui permettra d'ici 2011, l'adoption de règles limitant les amoncellements à l'intérieur des logements.



Augmentation du nombre de ressources dédiées à la prévention

Dans le cadre de l'application des mesures proposées par le schéma de couverture de risques, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield s'est engagée à créer des postes permanents de techniciens en prévention des incendies, ce qu'elle a fait. Ces techniciens appliquent entre autre le règlement concernant la prévention des incendies adopté en décembre 2008.



PROJET RÉALISÉ



Mesures d'atténuation aux abords de sources de nuisance

La politique du logement suggère que le Service de l'urbanisme et des permis prévoit des mesures d'atténuation dans les nouveaux projets résidentiels situés aux abords de sources de nuisance. Le nouveau plan d'urbanisme prévoit effectivement cette notion et oblige les promoteurs à identifier les mesures de mitigation qui permettront de réduire l'impact sur les citoyens. Comme il n'y a pas eu de nouveaux développements résidentiels près de sources de nuisance, cette obligation n'a pas été utilisée, à date. Néanmoins, dans certains projets d'insertion d'édifice, le Service exige des zones tampons.



PROJET EN CONTINUITÉ

Le Service de la sécurité incendie réalise plus de 3 500 interventions sur le territoire, particulièrement au niveau des résidences.

Étude sur le parc des maisons de chambre

Prévu à moyen terme dans la politique du logement, cette étude n'a pas encore été réalisée. Deux maisons de chambre ont fait l'objet de rénovations dans le cadre du programme Rénovation Québec. Y a-t-il lieu de maintenir cette étude considérant le faible parc campivallensien ?



PROJET À RÉVISER



Maintien du partenariat avec le CSSS sur les résidences privées d'hébergement

L'accréditation des résidences privées d'hébergement a été faite conjointement par le CLSC (CSSS), le Service de l'urbanisme et des permis et le Service de la sécurité incendie et ce, entre 1999 et 2007. afin de vérifier l'état des quelque 35 résidences présentes sur le territoire campivallensien. La loi 83 est venue modifier considérablement l'approche communautaire établie entre les partenaires et requiert maintenant l'étatisation du processus d'accréditation obligatoire des ressources d'hébergement. À cet égard, la responsabilité repose maintenant sur l'exploitant de la résidence. Néanmoins, le suivi se fait toujours par les deux services municipaux au niveau du respect du Code national du bâtiment et du Code national de prévention incendie et des règlements municipaux. Le maintien du partenariat avec le CSSS ne devrait plus être une action stratégique.



PROJET À ENLEVER

Développement de nouveaux circuits patrimoniaux en milieu résidentiel

Prévue sur une période à long terme, dans la politique du logement, le développement de nouveaux circuits patrimoniaux en milieu résidentiel s'est fait plus rapidement sur deux fronts : un circuit à pied au centre-ville démontrant l'histoire de nos bâtisseurs industriels et commerciaux et de leur grande demeure (organisé par le Musée de société des Deux-Rives) et un circuit estival de visites guidées dans le quartier Nord par le comité de citoyens CPAQ (circuit qui a été imité par la Ville de Trois-Rivières). Comme le plan de développement du centre-ville élargi, des artères commerciales et des zones limitrophes prévoit un plan d'action sur les sites patrimoniaux, il sera logique d'attendre l'adoption de ce plan et des étapes subséquentes avant de concrétiser de nouveaux circuits patrimoniaux.



PROJET RÉALISÉ ET À REVOIR

Entre 2001 et 2008, plus de 225,5 millions de dollars ont été investis dans le secteur résidentiel. Plus de 9 492 permis ont été émis par la Ville

Programme de plantation d'arbres

Une approche a débuté au niveau du centre-ville et du site de l'édifice du Service de l'environnement et des travaux publics en ce qui concerne la plantation d'arbres. Cet élément devrait être accentué au cours des prochaines années avec l'adoption, en 2010, de la politique de l'arbre. Au niveau des zones résidentielles, un nouveau programme en vertu de la politique familiale débutera en 2010 afin de donner un arbre par enfant né sur le territoire. La Ville a adopté en novembre 2008 un règlement qui oblige les citoyens à obtenir un permis lors de la coupe d'un arbre. La Ville réalisera vraisemblablement une politique de l'arbre en fonction de l'atteinte des objectifs qu'elle s'est fixés dans le plan d'action en développement durable avec une majeure en environnement. La MRC travaille



PROJET EN RÉALISATION



Mise en œuvre d'une solution au Hameau Pointe-Meloche et Grande-Île Est

Après plusieurs années, la Ville, le gouvernement du Québec et les citoyens concernés en sont venus à une entente sur la réalisation de travaux de l'ordre de plus de 20 millions de dollars pour mettre en place une solution définitive aux problèmes divers de contamination de ces deux secteurs résidentiels. Ainsi, dès l'automne 2009, des travaux d'une durée de 3 ans vont permettre l'implantation des infrastructures permanentes requises (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial), une nouvelle configuration routière et un remembrement foncier permettant un redéveloppement complet de ces deux quartiers.



PROJET EN RÉALISATION



Soutenir les initiatives des 3R et de l'efficacité énergétique

Plusieurs initiatives ont été mises de l'avant afin de réaliser cette action stratégique: Engagement d'une conseillère en environnement, partenariat avec le PRAQ pour l'implantation et la gestion d'un site de matériaux secs et de RDD, appui de la Ville quant à la venue de la compagnie E-Cycle Solutions qui recycle l'ensemble des ordinateurs pour le Québec, l'Ontario et le Nouveau-Brunswick, réalisation d'un plan d'action en développement durable avec une majeure en environnement, création d'un comité interservices sur l'efficacité énergétique, projet-pilote de conversion d'une partie de la flotte de véhicules municipaux fonctionnant à l'essence pour un fonctionnement hybride « essence/propane », implication de la Ville dans deux projets majeurs d'innovation technologique (OHAP et gazéification), création d'une escouade verte, participation à une étude pilote sur l'herbe à poux, accompagnement de plusieurs entreprises afin qu'elles obtiennent des certifications environnementales.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



La Ville a créé en août 2009 le comité consultatif en développement durable et en environnement afin de la guider dans ses actions et ses futurs projets.

Encourager les déplacements à pied dans les secteurs résidentiels

Tous les nouveaux secteurs résidentiels réalisés depuis 2007 (exemple: Versant du Soleil) ont des voies piétonnières accessibles et sécuritaires. C'est maintenant une obligation dans nos ententes avec les promoteurs résidentiels.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Soutenir les initiatives en terme de réhabilitation d'immeubles à des fins résidentielles

Plusieurs deuxièmes étages des immeubles du centre-ville se transforment progressivement en logement. La Ville a déjà aidé certains projets en permettant, entre autres, qu'ils puissent avoir des cases de stationnement dans les terrains de stationnement municipaux. Lorsqu'un projet de réutilisation d'un édifice (exemples: Canbro ou l'édifice Notre-Dame-du-Bon-Conseil) se présente, le Service de l'urbanisme et des permis joue un rôle crucial dans les autorisations de changement de vocation. Seul le soutien financier n'est pas au rendez-vous, mais le marché privé fonctionne bien sans cette subvention. Advenant une demande particulière, le dossier serait examiné par la Ville (exemple: réhabilitation du 18 Fabrique). Le dossier de la réutilisation des églises sera traité plus loin.



PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Programme d'accession à la propriété

La politique du logement suggère qu'un programme d'accession à la propriété visant à encourager l'achat d'un logement dans les quartiers centraux soit créé et inséré dans le programme actuel de Rénovation Québec. Cette action est prévue à moyen terme. Il y a lieu de créer un tel programme après 2011, date à laquelle la SHQ révisera ses budgets pour le programme Rénovation Québec. Entre-temps, la Direction du développement pourrait créer un tel programme et le faire valider par le comité permanent sur le logement.

Entre 1 200 et 4 500 ménages de plus chercheront à se loger à Salaberry-de-Valleyfield au cours des 10 prochaines années.

PROGRAMME À VENIR



Encourager les maisons intergénérationnelles

Depuis novembre 2008, une seule réglementation existe au sein des trois anciennes municipalités en ce qui concerne l'autorisation des maisons ou des logements intergénérationnels. Il n'est plus obligatoire de passer à travers la procédure du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ce qui facilite la réalisation d'un projet. Il y a lieu de repenser une aide financière à l'établissement des maisons intergénérationnelles car la demande est très faible



RÈGLEMENT UNIQUE



PROGRAMME DE SUBVENTION À REVOIR



Création d'un fonds spécial de développement du logement social

La politique du logement suggère de créer un fonds spécial de développement du logement social pour les clientèles vulnérables et de continuer d'appuyer fortement les ressources qui développent ce genre de logement. En fait, ce fonds n'a pas encore été créé spécifiquement, mais la vente d'une partie de nos réserves foncières résidentielles pourrait être utilisée pour créer un tel fonds, ce qui pourrait être pensable en 2011, date à laquelle la politique du logement avait prévu la création du fonds. La Ville continue d'appuyer ses partenaires dans la réalisation de leur projet.

PROJET À VENIR ET À MAINTENIR



Autoriser la transformation du patrimoine religieux

Cinq projets ont déjà fait l'objet d'une autorisation municipale, soit la transformation de l'Église Saint-Joseph-Artisan en école de gymnastique, la transformation de l'église anglicane de la rue Dufferin en centre d'escalade intérieure, la transformation de l'Église Saint-Eugène comme résidence pour personnes âgées, la transformation du couvent des Sœurs de la Providence et l'achat par la Ville de l'Église Emmanuel de la Pentecôte afin d'y aménager le lieu permanent du Musée de société des Deux-Rives. Le prochain dossier sera la réhabilitation de l'Église Saint-Esprit qui a récemment été mise en vente par le diocèse.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



En 2007, le coût moyen des transactions résidentielles s'élevait à 149 000 \$ à Salaberry-de-Valleyfield alors que le coût moyen d'acquisition dans l'ensemble du Québec atteignait 208 240 \$.

Sollicitation des institutions financières

La politique du logement précise que pour tout projet social, il est souhaitable de solliciter la participation des institutions financières. Le seul projet de logement social, le Manoir des Îles, a fait l'objet d'une sollicitation accrue au niveau des partenaires financiers, notamment un montant de 247 000 \$ des Résidences Gabriel, 74 000 \$ du fonds d'aide du développement du milieu des Caisses Desjardins, 40 000 \$ du CLD dans le cadre de son fonds d'économie sociale, 10 000 \$ de la SCHL et un montant appréciable à venir d'Hydro-Québec dans le cadre du programme Nova-Climat. Le processus sera maintenu pour les autres dossiers de logements sociaux.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Surveiller l'émergence d'éléments de gentrification

Le plan de développement du centre-ville élargi, des artères commerciales et des quartiers limitrophes va examiner en partie ce phénomène afin de déterminer les éléments à surveiller. Plusieurs quartiers se transforment au gré d'insertion de nouveaux bâtiments résidentiels, particulièrement dans le secteur du quartier Nord et du secteur près du palais de justice (rue Napoléon). Néanmoins, on ne peut prétendre à un embourgeoisement de ces quartiers.



SURVEILLER CE PHÉNOMÈNE



Révision des normes réglementaires pour la construction de logement à prix abordables

La politique du logement de la Ville suggère une révision et un assouplissement des normes réglementaires exigibles lors de la construction de logements à prix abordable. En fait, il est impossible de discriminer en fonction des clientèles, le gouvernement du Québec n'ayant pas habilité les villes à faire cette discrimination. Tout citoyen a droit au minimum à des règles de base et la communauté entière a droit à un encadrement continu et similaire. Il y a lieu d'éliminer cette action stratégique.

PROJET À ENLEVER



*Le loyer moyen à
Salaberry-de-
Valleyfield est de
488 \$
comparativement à
627 \$ pour
l'ensemble du
Québec*

Exigence d'un % de logements sociaux

L'exigence d'avoir un pourcentage de logements destinés aux ménages à faible revenu lors de vente de terrains municipaux n'a pas encore été imposée car la Ville n'a pas vendu de terrains vierges de grandes envergure depuis l'adoption de la politique. Le premier test de cette exigence éventuelle pourra être la vente des terrains près de l'îlot des travaux publics (anciens terrains de Dominion Textile) où la Ville pourra réserver une portion du territoire à des fins de logements sociaux.



PROJET À SURVEILLER



Diversifier l'implantation spatiale des logements sociaux

La Ville souhaite diversifier en terme de lieux, l'implantation de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Évidemment, l'expérience n'a pas été encore éprouvée depuis l'adoption de la politique du logement en 2007 étant donné que seul le dossier du Manoir des Îles a fait l'objet d'une approbation par la Ville. La volonté municipale est toujours d'examiner les opportunités de terrain et la proximité des services dans la détermination du choix d'un projet de logements sociaux. Le prochain test sera l'implantation des HLM pour familles nombreuses.



PROJET À SURVEILLER



Réalisation de la phase II du projet Résidences Gabriel (Manoir des Îles)

La Société d'habitation du Québec a autorisé un engagement conditionnel, en mai 2009, pour le dossier du Manoir des Îles. Cette résidence de 24 logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie avec services ouvrira ses portes à l'automne 2010.

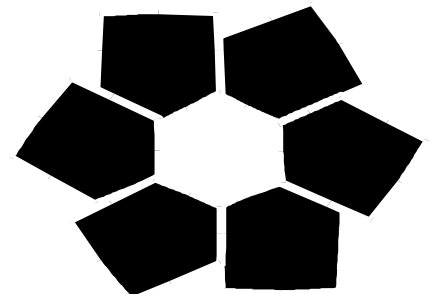
PROJET EN RÉALISATION



On retrouve plus de 850 unités de logements sociaux à Salaberry-de-Valleyfield (HLM, OSBL, coopératives et unités en supplément au loyer.

Réalisation de trois projets de logements sociaux

L'objectif de cette action stratégique est de combler en partie les listes d'attente que l'Office municipal d'habitation détient depuis de nombreuses années. Il serait souhaitable de réaliser des projets de construction au niveau des familles nombreuses, au niveau des femmes seules avec faible revenu et au niveau des personnes handicapées. Des phases subséquentes aux projets Habitation Chez Nous, Habitation Le Phare et Manoir des Îles sont également souhaitables suite à un examen de leurs impacts sur la communauté. Dès janvier 2010, la Ville aimerait créer un comité de réalisation en vue de la concrétisation du projet de HLM (familles nombreuses et personnes seules); projet qui est souhaité tant par la politique du logement que la politique familiale. Ce projet pourra être réalisé en 2012, mais la Ville va budgéter un montant dès 2010.



PROJET À ÊTRE RÉALISÉ



S'assurer du maintien des programmes gouvernementaux en matière de rénovation

La Ville via l'Union des municipalités du Québec (UMQ) fait des représentations auprès de la Société d'habitation du Québec afin que les programmes en matière de logements abordables et les programmes de subvention comme Rénovation Québec demeurent. Les dernières représentations de l'UMQ se sont soldées par une continuité de ce programme pour deux autres années avec une augmentation des montants disponibles.

PROJET RÉALISÉ



Obtenir une souplesse dans les programmes gouvernementaux

Dans la réalisation de projets de construction en vertu du programme AccèsLogis Québec comme par exemple le projet Habitation Le Phare ou le projet Manoir des Îles, on s'aperçoit rapidement de la rigidité du programme. Malgré des demandes constantes de dérogation mineure, le personnel de la SHQ semble peu enclin à modifier ses pratiques en fonction des particularités de notre territoire et de nos projets (exemple: interdiction de réaliser une salle communautaire dans un projet « familles »). Il est peu probable que la Municipalité obtienne gain de cause dans ce dossier.

PROJET À RÉVISER



La valeur foncière totale de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield accrût de 64 % entre 2003 et 2008, se chiffrant maintenant à 2 744 752 400 \$.

Cession à moindre coût pour les projets sociaux

La politique du logement suggère l'instauration d'une pratique de cession de terrains municipaux aux promoteurs communautaires à des prix inférieurs au marché pour la réalisation de projets sociaux. À cet effet, lorsque possible, la Ville souhaite céder gratuitement ses terrains pour la réalisation de ces projets. Le premier test de cette pratique sera au moment de la réalisation du projet de HLM pour familles nombreuses.



PROJET À VENIR



Renforcement de l'implication de la Ville

Cette action vise à renforcer les liens entre les partenaires de la Ville dans les activités de développement de projets sociaux. Nos partenariats dans ces dossiers datent de 1996 et ont tous été des réussites. Il y a donc lieu de continuer ces pratiques. La création du comité permanent sur le logement permettra également de renforcer les liens entre les partenaires car le milieu sera tout au même diapason.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Identification des zones prioritaires de développement

Dans l'axe « Promouvoir le développement résidentiel », cette action suggère l'identification des zones prioritaires de développement pour la construction neuve, l'analyse du zonage actuel et la modification de celui-ci pour en faciliter le développement. L'adoption du plan d'urbanisme et de la réglementation afférente en novembre 2008 a permis l'identification de ces zones de développement et l'ajustement des zonages. L'espace disponible, sans empiètement dans la zone agricole permanente, permettra de répondre à la demande jusqu'en 2026 et de créer plus de 3 000 nouvelles unités d'habitation.

PROJET RÉALISÉ



Le parc de logements de la ville est constitué à 40 % de logements construits avant 1960.

Acquisition des terrains excédentaires d'Hydro-Québec

Certains terrains d'Hydro-Québec sont dans nos périmètres d'urbanisation et sont prêts à être construits. On pense ici aux terrains le long de la rue de la Barrière et près du boulevard Sainte-Marie. Des démarches doivent être entreprises auprès de cette société d'état. Un moratoire existe présentement sur la cession de biens étant donné qu'Hydro-Québec réalise une étude sur les affectations à donner à ses terrains excédentaires (ceux qui ne sont pas utilisés pour la production d'électricité ou pour la sécurité des barrages et autres ouvrages hydro-électriques).

PROJET À RÉVISER



Maintien et bonification des ententes avec les promoteurs

Depuis 2002, la Ville a concrétisé plus de 20 ententes avec des promoteurs résidentiels pour qu'ils ouvrent de nouvelles rues ou secteurs. Ces ententes sont uniques, c'est-à-dire qu'elles sont adoptées une à une et nécessitent fréquemment des délais de plus de 4 mois. Question d'accélérer cette procédure, la Ville a adopté, en février 2009, un règlement unique qui permet d'encadrer l'ensemble des dispositions et des exigences demandées aux promoteurs.



PROJET RÉALISÉ



Accroissement de la réserve foncière municipale

La Ville a débuté un processus d'acquisition de terrains en marge des secteurs où se retrouvent des infrastructures. Ainsi, elle a acquis certains terrains dans le secteur de la rue Nicholson (poste de la Sûreté du Québec) et dans le quartier Nord afin de les réserver à un développement résidentiel et commercial. Elle a également acquis l'ensemble des terrains possédés par Dominion Textile dans le secteur Saint-Eugène pour fins de développement résidentiel. Finalement, elle a réactivé les ventes pour taxes afin de reprendre certains terrains résidentiels et les revendre à des propriétaires désireux de construction des habitations.

PROJET RÉALISÉ ET À CONTINUER



La taille des ménages a tendance à diminuer depuis 1991, passant de 2,5 personnes par ménage à 2,2 personnes par ménage en 2006.

Saine gestion des eaux de ruissellement

Notre réseau de collecte des eaux de ruissellement est en sous-capacité, aussi faut-il repenser nos façons d'agir car la réalisation de collecteurs surdimensionnés est très coûteuse et fréquemment peu réalisable étant donné notre topographie. Cela devient même une embûche au développement de notre territoire. Le Service de l'ingénierie vient de réaliser une étude extensive de nos réseaux pluviaux (plan de drainage pluvial) et soumettra sous peu des solutions afin de mieux gérer ces eaux de ruissellement.

PROJET RÉALISÉ EN PARTIE



Maintien des programmes d'incitatifs à la construction

Le programme d'incitatifs à la construction résidentielle existe sous plusieurs formes depuis les années 1990. Il est reconduit annuellement par la Ville. Depuis 2007, le programme est plus généreux car il permet d'obtenir un crédit de taxes pour une année complète.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Augmentation des densités dans les quartiers centraux

Le Service de l'urbanisme et des permis a révisé l'ensemble des zones résidentielles, en novembre 2008, afin d'accroître les densités d'occupation. Ainsi, dans la plupart des quartiers centraux, la densité d'occupation est de 15 logements par hectare versus 7 logements par hectare pour les secteurs de faible densité. Aussi, il soutient les projets d'insertion d'édifices ou de reconstruction en adoptant des dérogations mineures ou en modifiant les normes de zonage.

PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



La Ville de Salaberry-de-Valleyfield a injecté plus de 5,5 millions de dollars depuis 2000 dans ses programmes d'aide au logement.

Densification le long des grands axes de circulation

La politique du logement suggère d'augmenter les densités d'occupation le long de certains grands axes de circulation afin de soutenir les activités commerciales en place. La première expérience de cette densification spécifique se fera le long de la future collectrice entre les boulevards Mgr-Langlois et Bord-de-l'Eau d'ici 5 ans.

PROJET À VENIR



Principes de développement durable

Le plan d'action en développement durable avec une majeure en environnement qui sera adopté en janvier 2010 se préoccupe grandement des principes de développement durable dans la réalisation des projets d'ouverture de rues. Ainsi, le plan va déterminer les actions à prendre et les programmes à créer pour s'assurer que ces secteurs soient plus verts et qu'ils respectent les notions associées au développement durable.

PROJET EN VOIE DE RÉALISATION



Identification et préservation des milieux humides et naturels

La Ville de Salaberry-de-Valleyfield a débuté en 2007 un processus d'identification des milieux humides et naturels pour l'ensemble des secteurs en développement tant résidentiel qu'industriel. Pour ce faire, elle a mandaté une des firmes de biologie la plus spécialisée dans ce genre d'identification. Nous sommes rendus à l'étape du dépôt d'un plan de gestion des milieux naturels, ce qui se fera à l'automne 2009. La Ville a également acheté l'ensemble des rives et une bonne partie de la rivière Saint-Charles afin de les conserver.

PROJET EN PARTIE RÉALISÉ



Saviez-vous que le taux de récupération campivallensien du papier et du carton est de 86 % et que celui du verre est de 100 % ?

Révision des normes de stationnement pour les logements sociaux

La révision du règlement de zonage de la Ville en novembre 2008 a permis de réduire le nombre de cases de stationnement requis pour des édifices de grands gabarits, mais n'a pas pris en compte la révision des normes de stationnement pour les logements sociaux. À la lumière des futurs projets de construction de logements sociaux, il y a lieu de revoir nos règles.

PROJET NON-RÉALISÉ



Assouplissement des normes pour le stationnement au centre-ville

Le nouveau règlement de zonage adopté en novembre 2008 prévoit qu'il est nécessaire de fournir une case de stationnement par logement dans le cas de construction ou de conversion d'édifices au centre-ville. Advenant qu'un promoteur ne soit pas capable de subvenir à cette norme, il est prévu que, moyennant rétribution, la Ville accepte l'annulation de cette norme. La Ville a également instauré une politique de stationnement de nuit particulière au centre-ville.



PROJET RÉALISÉ ET À MAINTENIR



Assouplissement des normes pour la reconstruction d'édifices

La politique du logement a identifié cette problématique car certains propriétaires avaient de la difficulté à obtenir une protection d'assurance en cas d'incendie. Lors de la confection du règlement de zonage en 2008, il y a eu un examen complet, rue par rue, des normes d'implantation des bâtiments. Cela s'est traduit par une majoration complète des 600 zones du règlement de zonage, réduisant ainsi les difficultés d'obtenir une assurance. Advenant une problématique particulière, il existe toujours le règlement sur les dérogations mineures.

*On retrouve plus de
1 300 entreprises
de tout genre sur le
territoire de
Salaberry-de
Valleyfield*

PROJET RÉALISÉ





Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Direction du développement
Ville de Salaberry-de-Valleyfield
61, rue Sainte-Cécile
Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6T 1L8
Téléphone : 450 370-4800
Télécopie : 450 370-4343
Messagerie : michel.joly@ville.valleyfield.qc.ca

www.ville.valleyfield.qc.ca

Ce bilan a été produit par la Direction du développement de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et doit être approuvé par le comité permanent sur le logement.

Les membres de ce comité sont, pour la Ville de Salaberry-de-Valleyfield :

M. Denis Lapointe, maire

M. Pierre-Paul Messier, conseiller

M. Michel Joly, directeur du développement et adjoint au directeur général

M. Martin Pharand, directeur de l'urbanisme et des permis

M. Marc Céré, chef d'unité Prévention, Service de la sécurité incendie

Pour les organismes externes:

Monsieur Pierre Beaudry, Centre de santé et de services sociaux du Suroît

Madame Annie Maheu, MRC de Beauharnois-Salaberry

Monsieur Marc-André Moreau, Société d'habitation du Québec

Madame Julie Bergevin, Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers

Madame Manon Leduc, Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest

Madame Caty Grenon, Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield

Madame Doreen Roy, Comité logement de Valleyfield

Madame Louise Pelletier et M. Serge Massicotte, représentants des citoyens.
