

# Politique du logement

UNE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS





Table des figures et tableaux .....	4
Les remerciements .....	6
<b>1.0 L'introduction .....</b>	<b>7</b>
<b>2.0 La mise en situation .....</b>	<b>8</b>
2.1 Le territoire .....	8
2.2 La population .....	8
2.3 Les ménages et les familles .....	10
2.4 Les projections démographiques .....	10
2.5 Les revenus .....	12
2.6 Le logement .....	13
2.7 La qualité de vie en général et les conditions d'habitation des quartiers centraux .....	14
2.8 La scolarité de la population .....	16
2.9 La santé .....	18
2.10 Les indicateurs économiques et d'emploi .....	18
<b>3.0 Les enjeux du logement .....</b>	<b>20</b>
3.1 Les constats du marché résidentiel à Salaberry-de-Valleyfield .....	20
3.1.1 La typologie de l'habitat .....	20
3.1.2 L'évolution de la construction résidentielle .....	22
3.1.3 L'état des logements .....	25
3.1.4 Les logements possédés et loués .....	26
3.1.5 L'évolution du marché locatif .....	27
3.1.6 Le logement social à Salaberry-de-Valleyfield .....	28
3.2 Les interventions municipales au niveau du logement .....	33
3.2.1 La réglementation .....	33
3.2.2 Les ouvertures de rues .....	34
3.2.3 Les résidences intergénérationnelles .....	35
3.2.4 Les inspections .....	35
3.2.5 Les programmes d'aide .....	37
3.2.6 Les partenariats d'inspection .....	39
3.3 Les acteurs locaux en matière de logement .....	40
3.4 Les forces et faiblesses du logement .....	41
3.5 Les opportunités et les menaces du logement .....	42
<b>4.0 La stratégie municipale en matière de logement .....</b>	<b>43</b>
4.1 Les principes d'intervention .....	43
4.2 Les axes d'interventions .....	46
4.3 Le plan d'action pour le logement .....	47
4.4 La mise en œuvre et le suivi .....	51
Table de référence .....	52

# TABLE DES MATIÈRES

## Titre des figures et tableaux

### Figures

Croissance de la population, Salaberry-de-Valleyfield, MRC de Beauharnois-Salaberry, CRÉ-Ouest et Montérégie, 1991-2001 .....	9
Perspectives de population, 2001-2016 .....	10
Logements privés occupés selon le type de construction, Salaberry-de-Valleyfield, 2001 .....	20
Logements privés occupés selon le type de construction, comparaison régionale, 2001 .....	22
Périodes de construction des logements, Salaberry-de-Valleyfield, 2001 .....	23
Évolution de la construction résidentielle pour la période de 1995 à 2004, Salaberry-de-Valleyfield .....	24
Périodes de construction des logements, comparaisons régionales, 2001 .....	24
Logements privés occupés selon le mode d'occupation, Salaberry-de-Valleyfield, 2001 .....	26
Logements privés occupés selon le mode d'occupation, comparaisons régionales, 2001 .....	28
Évolution du taux d'inoccupation des logements locatifs, Salaberry-de-Valleyfield, 1992, 1997 et 1999 à 2005 .....	29

### Tableaux

Évolution de la population, Salaberry-de-Valleyfield, 1921-2001 .....	8
Évolution de la population par groupe d'âge, Salaberry-de-Valleyfield, 1996-2001 .....	9
Perspectives de population selon les groupes d'âge, MRC de Beauharnois-Salaberry et Montérégie, 2001 à 2016 .....	11
Revenu des ménages, Salaberry-de-Valleyfield, MRC de Beauharnois-Salaberry, CRÉ-Ouest et Montérégie, 2000 .....	12
Plus haut niveau de scolarité atteint, Salaberry-de-Valleyfield, MRC de Beauharnois-Salaberry, CRÉ-Ouest et Montérégie, 2001 .....	16
Indices de défavorisation par école, Commission scolaire de la Vallée-des-Tisserands, 2004-2005 .....	17
Profil actuel d'emploi, Salaberry-de-Valleyfield, MRC de Beauharnois-Salaberry, CRÉ-Ouest et Montérégie, 2001 .....	18
Évolution des indicateurs d'emploi, Salaberry-de-Valleyfield, MRC de Beauharnois-Salaberry et Montérégie, 1996-2001 .....	19
Bâtiments résidentiels selon le nombre d'unités de logements en 2005, Salaberry-de-Valleyfield .....	21
Logements privés loués en 1996 et en 2001, Salaberry-de-Valleyfield .....	27
Évolution récente du taux d'inoccupation des logements locatifs à Salaberry-de-Valleyfield, selon le nombre de chambres à coucher, 1999-2005 .....	29
Situation des ménages locataires, par villes de taille comparable à Salaberry-de-Valleyfield, 2001 .....	30
Unités de logement social, Salaberry-de-Valleyfield, 2006 .....	31
Unités de logement en coopérative, Salaberry-de-Valleyfield, 2006 .....	31
Projets d'ouverture de rues résidentielles, compilation par année, Salaberry-de-Valleyfield, 2002-2006 .....	34

## Titre des figures et tableaux

Nombre de plaintes ou requêtes relativement au logement – Service de l’urbanisme et des permis, Salaberry-de-Valleyfield, 2003-2005 .....	35
Interventions du Service de la sécurité incendie au niveau résidentiel, Salaberry-de-Valleyfield, 2003-2005 .....	36
Les programmes d’aide, montants engagés par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield pour les exercices budgétaires 2000-2006 .....	38
Impacts de certains programmes de subvention dans les quartiers centraux, Salaberry-de-Valleyfield 2006 .....	39
Intervenants locaux au niveau du logement .....	40
Forces et faiblesses du logement à Salaberry-de-Valleyfield .....	41
Opportunités et menaces du logement à Salaberry-de-Valleyfield .....	42
Synthèse du portrait et des enjeux du logement à Salaberry-de-Valleyfield .....	47
Identification des actions stratégiques à court, moyen et long termes .....	49

## Remerciements

Nous remercions toutes les personnes qui ont participé à l'élaboration du projet de **Politique du logement** pour leurs commentaires et leur contribution à sa réalisation dont les noms suivent :

- **Pierre Beaudry**, organisateur communautaire,  
CLSC Seigneurie de Beauharnois – CSSS du Suroît
- **Julie Bergevin**, coordonnatrice,  
Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers
- **Marc Céré, T.P.I.**, chef d'unité Prévention, Service de sécurité incendie,  
Ville de Salaberry-de-Valleyfield
- **Monique Chagnon**, directrice,  
Service récréatif et communautaire, Ville de Salaberry-de-Valleyfield
- **Agnès Gatignol**, économiste,  
Service de la planification stratégique et du partenariat,  
Société d'habitation du Québec
- **Michel Joly**, urbaniste,  
Ville de Salaberry-de-Valleyfield et responsable de rédaction
- **Pierre Lagrenade**, président du Conseil d'administration,  
Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers
- **Manon Leduc**, coordonnatrice,  
Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest
- **Nathalie Leroux**, chargée de projets,  
Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers
- **Marie Murphy**, conseillère principale, Partenariats publics privés,  
Centre du développement des collectivités et de la recherche et de la diffusion de l'information,  
Société canadienne d'hypothèques et de logement
- **Louise Pelletier**, directrice générale, Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield
- **Marie-Hélène Perron**, agente de recherche et de planification socioéconomique,  
Service de la planification stratégique et du partenariat, Société d'habitation du Québec
- **Martin Pharand**, urbaniste, coordonnateur adjoint,  
Service de l'urbanisme et des permis, Ville de Salaberry-de-Valleyfield
- **Guilaine Pouliot**, intervenante,  
Comité de logement Valleyfield
- **Jean Tremblay**, organisateur communautaire,  
CLSC Seigneurie de Beauharnois- CSSS du Suroît.

## Introduction

**D**ans le cadre de la réorganisation municipale amorcée au Québec en 2000, les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Saint-Timothée et la Municipalité de la Grande-Île sont devenues, en 2002, une nouvelle entité municipale de plus de 40 000 citoyennes et citoyens avec plus de 16 895 logements.

Selon le décret émis par le Gouvernement du Québec en avril 2002, la nouvelle Ville de Salaberry-de-Valleyfield doit élaborer un plan de développement de son territoire en visant des objectifs liés au développement communautaire, économique, culturel et social.

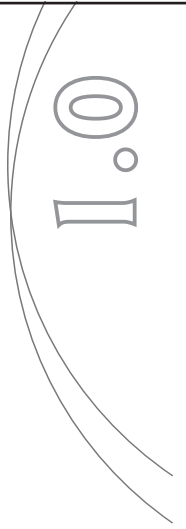
C'est donc dans ce contexte que la démarche d'élaboration d'une politique municipale du logement a été initiée par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, en collaboration avec les partenaires associés au logement sur son territoire. Un comité consultatif a donc été mis sur pied afin de définir les grandes orientations et le processus de cette démarche. Celle-ci vise à identifier les enjeux, les pratiques et les politiques associés au logement. Elle vise aussi à examiner d'autres avenues possibles afin d'améliorer la qualité de vie des citoyennes et des citoyens, à imaginer l'évolution des besoins en terme de logement et à identifier en un plan d'action les intentions contenues dans ladite politique.

La politique du logement qui est présentée dans les pages qui suivent est unique à la spécificité campivallensienne et constitue, présentement, un des seuls exemples d'une telle politique à travers le Québec.

### **Mission du comité consultatif – septembre 2005:**

---

« 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. »



# La mise en situation

2.0

**N**ote aux lecteurs : Nous reprenons ici une partie des notions inscrites dans le document **Plan stratégique** de développement économique de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield rédigé par la firme Génivar pour le compte de la municipalité. D'autres sources sont également identifiées en annexe.

## 2.1 Le territoire

Le territoire actuel de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield s'est consolidé en 2002 par le regroupement de trois municipalités, soit les villes de Salaberry-de-Valleyfield et de Saint-Timothée et la Municipalité de la Grande-Île. 19<sup>ième</sup> ville en importance (avant l'avènement des fusions-défusions), la ville regroupée a un territoire qui couvre plus de 100 km<sup>2</sup>. Notre municipalité fait partie de la CRÉ-Ouest, soit la Conférence régionale des élus(es) de la Montérégie Ouest, qui englobe cinq MRC : MRC de Beauharnois-Salaberry, de Vaudreuil-Soulanges, du Haut-Saint-Laurent, des Jardins de Napierville et Roussillon.

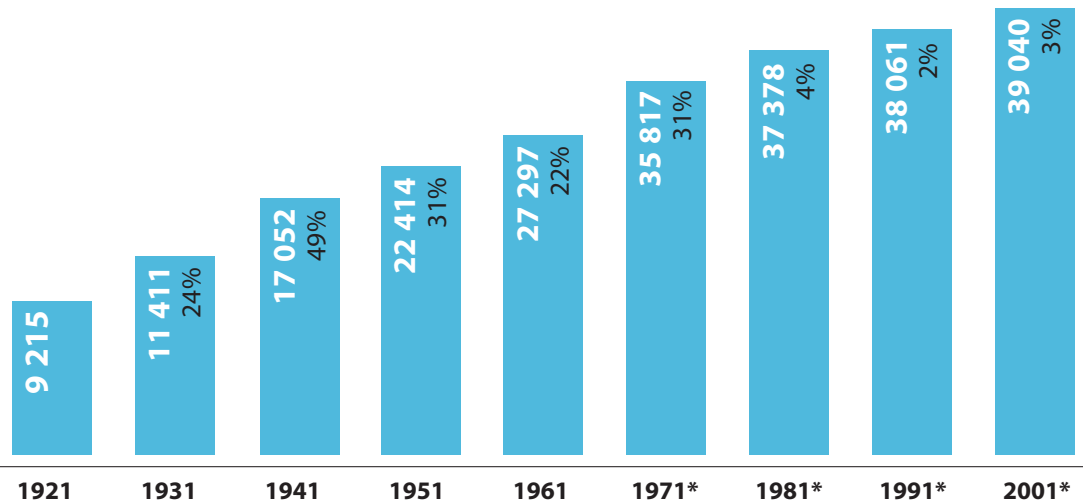
Insulaire, la ville est limitée par le fleuve Saint-Laurent au nord, le canal de Beauharnois au sud et le lac Saint-François à l'ouest. L'ancienne municipalité de Melocheville, maintenant regroupée avec Beauharnois, constitue sa principale limite géographique à l'est.

## 2.2 La population

La population de Salaberry-de-Valleyfield a connu une évolution rapide entre 1921 et 1971 grâce, entre autres, à l'activité industrielle de la ville. Cependant, l'évolution change drastiquement à partir de 1981

Évolution de la population, Salaberry-de-Valleyfield  
1921-2001

Tableau  
1



Légende

Population

Croissance

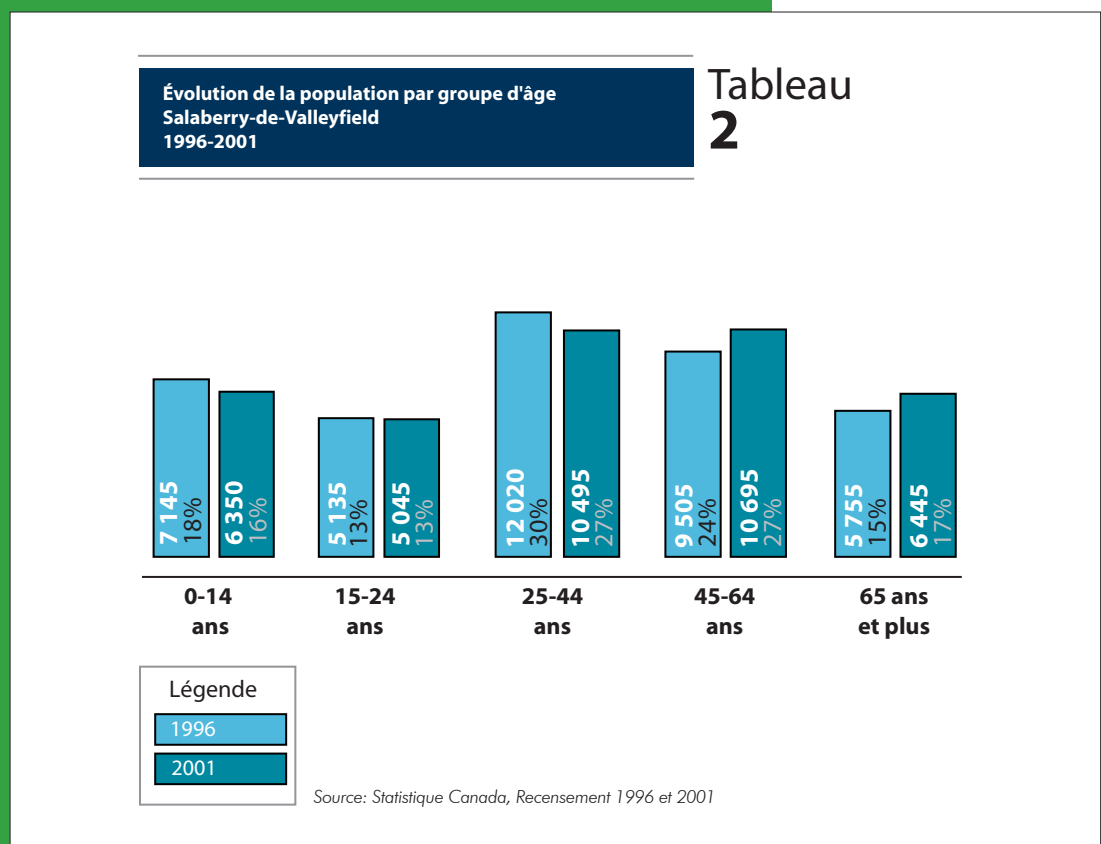
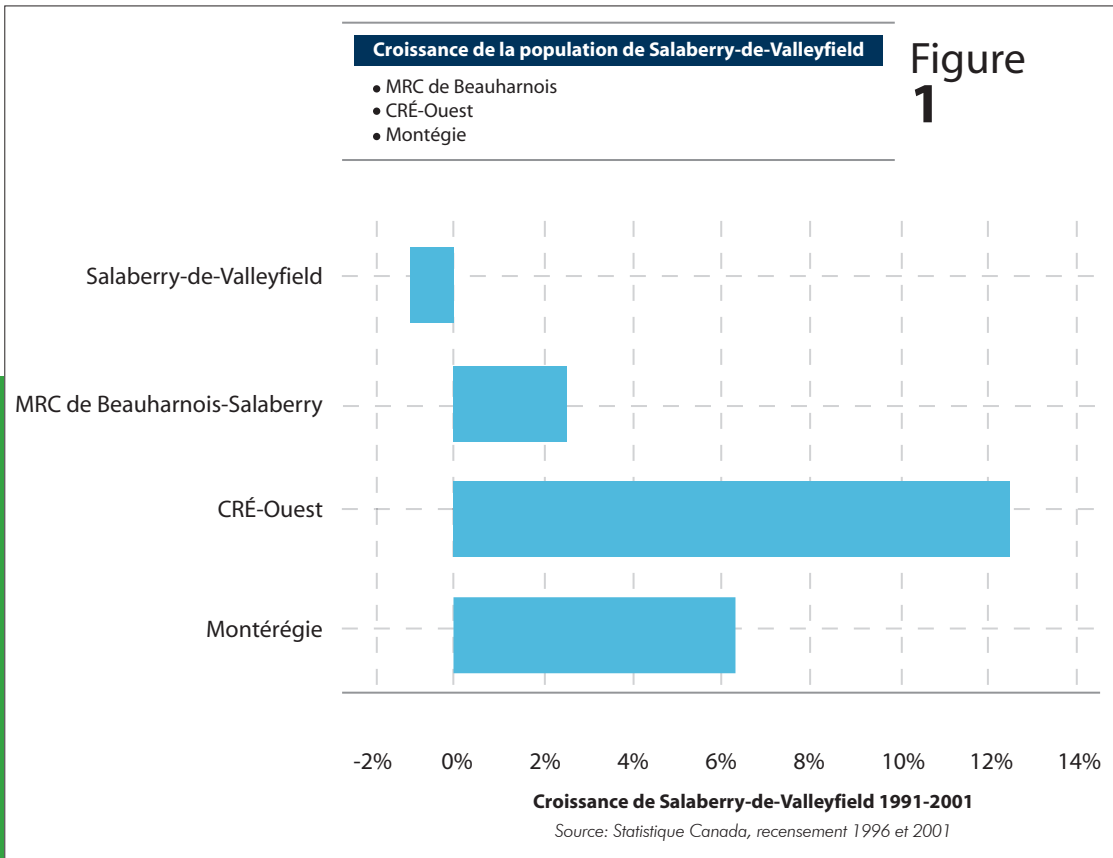
\*Incluant les populations de Grande-île et de Saint-Timothée

Source: Étude de faisabilité en réorganisation municipale, (étude de regroupement-Rapport final) et Statistique Canada



alors que les taux de croissance sont très faibles. C'est la croissance démographique des anciennes entités municipales de Saint-Timothée et de Grande-Île qui permet de soutenir la croissance car la population du secteur Salaberry-de-Valleyfield diminue d'un recensement à l'autre à partir de 1971.

Par rapport à la MRC de Beauharnois-Salaberry, Salaberry-de-Valleyfield a connu une croissance plus grande, toutefois plus faible que celle de la CRÉ-Ouest et de la Montérégie (Voir figure 1). Le poids démographique régional de la ville a donc diminué au cours des dix dernières années.



En ce qui a trait à la répartition des groupes d'âge, la croissance des cinq dernières années montre que le vieillissement de la population est bel et bien entamé (Tableau 2). Les jeunes voient à la fois leur nombre et leur poids relatif diminuer, alors que les groupes d'âge plus âgés prennent davantage d'importance dans la structure démographique de la ville. Les 45 ans et plus ont vu leur poids démographique relatif bondir de 5 % en l'espace de cinq ans.

## 2.3

### Les ménages et les familles

Le nombre des ménages a connu une croissance de 3 % entre les recensements 1996 et 2001 pour atteindre 16 885 ménages à Salaberry-de-Valleyfield en 2001. Le nombre de personnes par ménage était de 2,3 ce qui est plus faible que pour la CRÉ-Ouest et la Montérégie qui présentent des moyennes de 2,6 et

2,5 respectivement. Cette situation est attribuable en bonne partie à la plus grande concentration de ménages à une seule personne (32 % des ménages campivallensiens). Ce type de ménage ne représente qu'une part de 22 % pour la CRÉ-Ouest et 25 % pour la Montérégie.

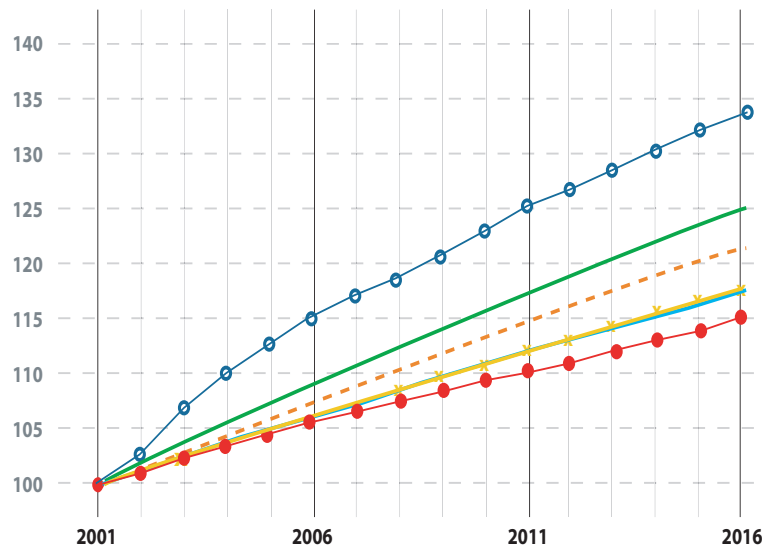
De plus, Salaberry-de-Valleyfield présente une proportion élevée de familles monoparentales (18 % des familles) comparativement à la CRÉ-Ouest (14 %) et la Montérégie (15 %). Selon les données du recensement 2001 (compilation spéciale de la Société d'habitation du Québec – échantillon 20%), le taux de féminisation des familles monoparentales dans la MRC de Beauharnois-Salaberry est de 80 % (5 625 ménages sur un total de 7 025 ménages monoparentaux campivallensiens). Le pourcentage de familles monoparentales en mode location atteint 59,4 % lorsque le sexe du principal soutien du ménage est féminin, comparativement à 29,3 % lorsqu'il est masculin.

Perspectives de population  
2001-2016

Figure  
2 a)

Indice de croissance des ménages  
MRC de Beauharnois-Salaberry  
MRC Le Haut-Saint-Laurent  
MRC de Vaudreuil-Soulanges  
CRÉ-Ouest  
Montérégie  
Québec

Indice



Source: Institut de la statistique du Québec (2003) Perspectives démographiques, Québec et MRC, 2001-2026, tableaux informatiques. Modélisation: GENIVAR

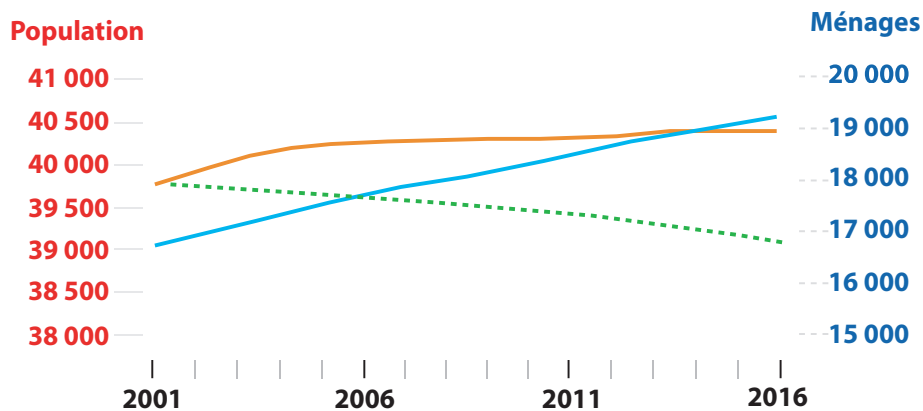
## 2.4 Les projections démographiques

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a révisé, en 2003, les perspectives démographiques des MRC du Québec. L'étude de ces données permet de relativiser la croissance de la MRC de Beauharnois-Salaberry par rapport aux MRC voisines et la région (voir Figure 2 a). Ainsi, bien que le nombre de ménages dans la MRC de Beauharnois-Salaberry devrait augmenter substantiellement d'ici 2016 (de l'ordre de 15 %), cette croissance sera moindre de la CRÉ-Ouest (25 %) et la Montérégie (21 %). Le poids démographique de la MRC devrait donc diminuer au cours des dix prochaines années.

En ce qui concerne le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, l'étude des données provenant des trois derniers recensements démontre que le poids démographique de la ville a été stable avec 66 % de la population de la MRC. En appliquant ce ratio aux projections de l'ISQ, on obtient le

portrait de l'évolution de la population et des ménages pour le territoire de la ville. Ainsi, on constate qu'après 2006, la population de Salaberry-de-Valleyfield devrait stagner, mais le nombre de ménages poursuivra vraisemblablement sa croissance. Cette évolution permet d'estimer que le nombre moyen de personnes par ménage continuera à diminuer et devrait passer de 2,3 à 2,1.

L'analyse de la Figure 2 b) permet d'observer qu'un écart se creuse entre le scénario de référence et le scénario sans migration (évolution de population sans que personne ne quitte la ville ou ne s'y établisse). C'est donc dire que le modèle démographique de l'ISQ prévoit un apport de nouveaux résidents à Salaberry-de-Valleyfield. L'évolution démographique

**Perspectives de population  
2001-2016**
**Projection de la population et du nombre de ménages  
Salaberry-de-Valleyfield**
**Figure  
2b)**


Source: Institut de la statistique du Québec (2003) Perspectives démographiques, Québec et MRC, 2001-2026, tableaux informatiques. Modélisation: GENIVAR

projetée aura des conséquences sur plusieurs activités économiques dont le marché résidentiel et le commerce de détail local.

Le marché du travail sera également affecté par les perspectives de population, principalement en ce qui concerne la répartition démographique des groupes d'âge. En pondérant les groupes d'âge (Tableau 3), le phénomène de vieillissement de la population devient évident. En moins de 10 ans, les poids démographiques des 45-64 ans et des 65 ans et plus auront augmenté respectivement de 4 % et 7 %, alors que ceux des 15-24 ans et des 25-44 ans auront diminué respectivement de 2 % et 5 %.

**Perspectives de population selon les groupes d'âge  
MRC de Beauharnois-Salaberry et Montérégie  
2001-2016**
**Tableau  
3**

Années	Groupes d'âge (%)					Population totale
	0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus	
2001	17%	13%	28%	27%	15%	60 245
	19%	13%	30%	26%	11%	1 312 173
2006	15%	13%	25%	31%	17%	61 043
	17%	13%	28%	29%	13%	1 364 290
2011	13%	13%	23%	32%	19%	61 080
	16%	13%	26%	31%	15%	1 394 973
2016	12%	11%	23%	31%	22%	61 228
	15%	12%	25%	30%	18%	1 420 839

Source: Institut de la statistique du Québec (2003). Perspectives démographiques, Québec et MRC, 2001-2026, tableaux informatiques.

## Les revenus

2.5

**L**e revenu des ménages est en moyenne moins élevé à Salaberry-de-Valleyfield que pour la MRC, la CRÉ-Ouest et la Montérégie. On compte d'ailleurs davantage de population disposant de bas revenu et étant dépendants des paiements de transferts gouvernementaux.







Revenu des ménages 2000  
Salaberry-de-Valleyfield  
MRC de Beauharnois-Salaberry  
CRÉ-Ouest  
Montérégie

Tableau  
4

Revenu Moyen des ménages en 2000	% population vivant en ménage à bas revenu	Emploi	Paiements de transferts gouvernementaux	Autres
44 028\$	20%	71%	18%	11%
45 844\$	18%	72%	17%	11%
56 900\$	13%	79%	12%	10%
55 513\$	14%	77%	12%	11%

Légende

	Salaberry-de-Valleyfield
	MRC Beauharnois-Salaberry
	CRÉ-Ouest
	Montérégie

Source: Statistique Canada, Recensement 2001

## Le logement



2.6

**A** l'échelle de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, 35,2 % de l'espace municipalisé est considéré comme étant affecté au secteur résidentiel. Cet espace est composé de terrains construits ou vacants. À l'intérieur des espaces résidentiels construits, la typologie de l'habitat peut être définie à partir des données du dernier recensement de 2001.

En somme, selon le recensement 2001, on retrouve 8 195 maisons individuelles non attenantes (unifamiliales isolées [bungalow, cottage, etc.]). Ce type d'habitat constitue alors 48 % de l'ensemble des logements campivallensiens (16 875 logements). Viennent ensuite les appartements (locatifs et copropriétés) qui constituent pour leur part 30 % de l'ensemble du parc résidentiel. Les duplex se retrouvent au 3<sup>e</sup> rang dans une proportion de 13 % des logements privés occupés. On retrouve finalement les maisons jumelées, en rangée et autres types de logements dans des proportions moindres.

Les données statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) portant sur le logement locatif révèlent qu'en 1992 la Ville affichait un taux d'inoccupation de 10,0 % et qu'en 1997, ce taux était de 8,8 %. D'après ces données, on constate que la décennie 1990 a été marquée par un taux d'inoccupation très élevé et donc très distant du taux moyen d'équilibre établi à 3 % (note aux lecteurs : 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. Cela ne veut pas dire qu'il s'agit d'un taux d'équilibre et il ne peut s'appliquer d'une ville à une autre puisque chaque marché possède des caractéristiques différentes). Toutefois, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield connaît, depuis 2002, une période très préoccupante associée au recul du taux d'inoccupation des logements locatifs.

En effet, le taux d'inoccupation a largement diminué pour atteindre, à la fin de l'année 2005, le seuil de 1,5 % (0,9 % en 2004). Ajoutons également que toutes les catégories d'appartements affichent des taux d'inoccupation très faibles entre 1999 et 2004. Ainsi, l'offre et, par le fait même la disponibilité de logements locatifs sont actuellement préoccupantes.

Toutefois, il est important de souligner que la SCHL comptabilise les taux d'inoccupation en fonction des bâtiments locatifs ayant plus de 3 logements. Comme plus de 13 % du parc immobilier de Salaberry-de-Valleyfield est composé de duplex (2 logements), il y a eu lieu de croire que ces taux sont encore plus faibles, étant donné que les locataires recherchent se genre d'unité.

En ce qui concerne les taux d'inoccupation des résidences privées d'hébergement, ceux-ci ont plutôt eu tendance à augmenter depuis 2001. Ainsi, le taux d'inoccupation en 2001 était de 3,4 % et de 6,2 % en 2004 (dernière année d'analyse). L'univers, soit le nombre de chambres simples pour aînés (immeubles de 10 unités et plus), a augmenté substantiellement durant cette période, passant de 119 chambres disponibles en 2001 à 513 chambres en 2004, soit une augmentation de 331 %. Cette hausse du taux d'inoccupation est associée à l'absence d'occupation complète de l'immeuble Manoir Ramonoff sur la rue Salaberry.

# La qualité de vie en général et les conditions d'habitation des quartiers centraux

## 2.7

### 2.7.1

#### Qualité de vie

En 2001, le CLSC Seigneurie de Beauharnois a fait réaliser par Statistiques Canada une enquête sur le pouvoir d'attraction de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. Parmi les sujets analysés figuraient les motivations dans le choix d'une résidence, le sentiment d'appartenance ainsi que la perception des ménages quant aux services institutionnels offerts (municipaux, santé, sécurité).

Parmi les principales raisons mentionnées par les répondants comme étant les atouts importants de leur municipalité en termes de qualité de vie, on compte la tranquillité et la propreté du quartier, puis le sentiment de sécurité. La proximité de la famille et le bon voisinage venaient ensuite.

En ce qui a trait au sentiment d'appartenance, Salaberry-de-Valleyfield présente un point d'attache notable pour la population de l'ensemble de la ville. D'ailleurs, un citoyen sur deux du secteur de Salaberry-de-Valleyfield en est natif. Sans avoir un portrait statistique complet, l'ensemble des partenaires du milieu constate qu'il existe très peu de migration inter-quartier.

### 2.7.2

#### Les conditions d'habitation dans les quartiers centraux

Les quartiers centraux (notamment ceux de Bellerive, du quartier Nord - Champlain et de Sainte-Cécile) constituent des sous-marchés locatifs particuliers, que ce soit par leur localisation, leur statut d'occupation des ménages ou les caractéristiques des logements. Ceux-ci ont fait l'objet de nombreuses études réalisées par le PRAQ (Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers) – voir table des références en annexe. Ils sont marqués par des problèmes d'accessibilité et de qualité des logements.

Ainsi, compte tenu des faibles revenus des citoyens, ceux-ci doivent souvent se contenter de louer des habitations de faible qualité, dont la salubrité et la sécurité sont fort souvent déficientes. La forte proportion du revenu consacrée au logement réduit d'autant la satisfaction des autres besoins de base (la personne seule est beaucoup moins rémunérée à Salaberry-de-Valleyfield que dans la région montréalaise).

Le problème de l'accessibilité financière d'une habitation de qualité se pose à la fois pour les ménages à faibles revenus locataires et propriétaires. En effet, près de 61 % des ménages privés propriétaires et 83 % des ménages privés locataires à faible revenu ont un taux d'effort supérieur à 30 % (référence : Profil statistique de l'habitation – Montérégie, 2005, pages 102-103). Les revenus de propriétaires occupants sont en général très bas (41 % inférieur à 40 000 \$ selon une étude du PRAQ en 2004) et ce sont ceux aux revenus les plus bas qui ont les réparations les plus coûteuses à effectuer. Cette situation fait en sorte qu'il est difficile de profiter des programmes gouvernementaux de soutien à la rénovation qui exigent du propriétaire une contribution de base significative. C'est d'ailleurs pour cette raison que la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a accepté de réduire à 10% la participation maximale des ménages propriétaires dans le cadre du volet I du programme Rénovation Québec.

## Le coût de l'habitation n'est pas le seul problème. Résumons ici les conditions d'habitation spécifiques à ces quartiers :

- La proportion de logements nécessitant des réparations majeures dépasse largement le taux moyen enregistré pour Salaberry-de-Valleyfield

- La proportion des logements construits avant 1960 est impressionnante : les taux spécifiques aux quartiers centraux sont très largement supérieurs aux taux moyens enregistrés pour Salaberry-de-Valleyfield (40%) et l'ensemble du Québec (36 %). Pour le quartier Nord, on enregistre une proportion de plus de 74 %, pour Sainte-Cécile, c'est le cas de plus de 70 % des immeubles, pour Bellerive, le taux est encore plus impressionnant, plus de 92 % des immeubles ont été construits avant 1960;

- Durant la période de 1992 à 2002 (avant le regroupement des trois anciennes municipalités) près de 43% des incendies du territoire se retrouvaient dans les quartiers centraux. 15 décès ont été directement reliés à ces incendies, ce qui constituait un ratio 3,6 fois plus élevé que la moyenne québécoise;

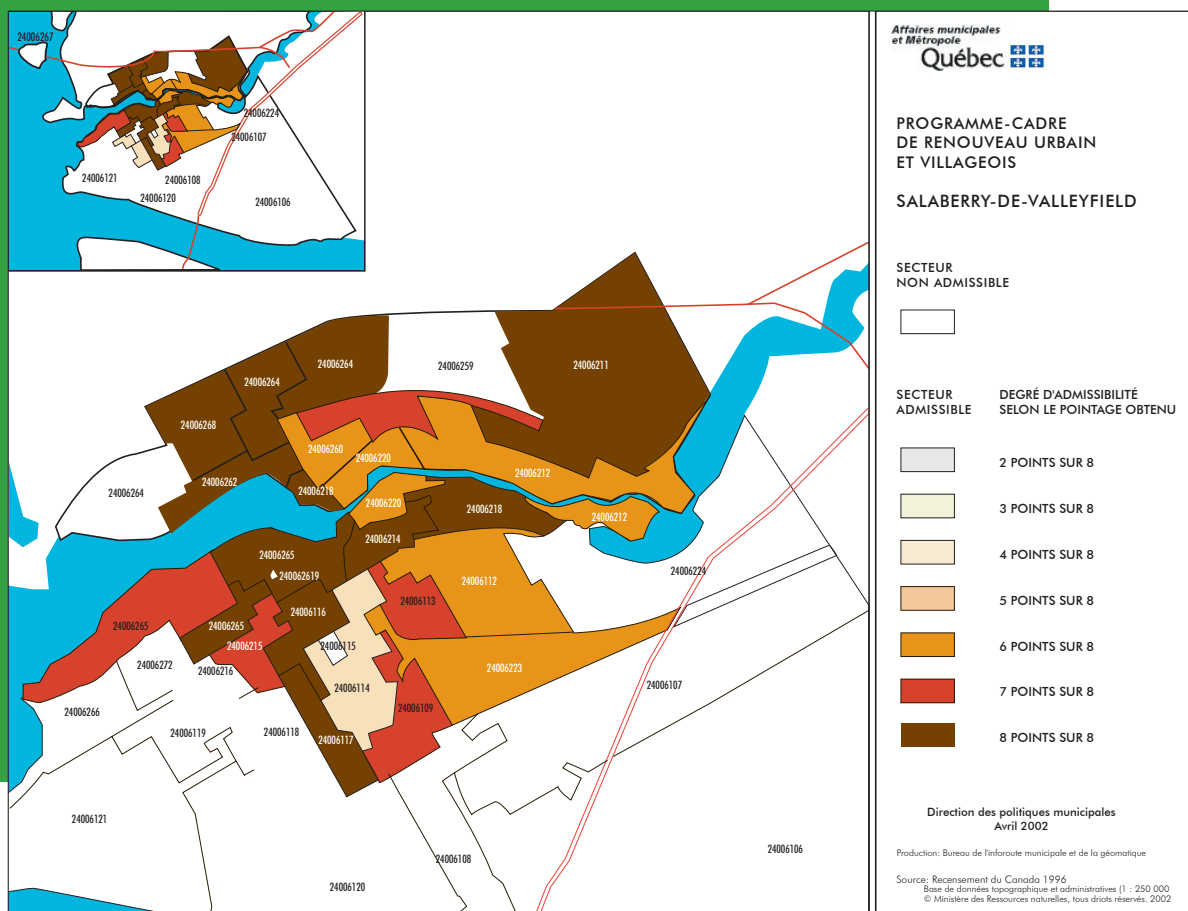
- On constate que la couverture des assurances est faible par rapport aux risques répertoriés (proximité des résidences, faiblesses au niveau de la sécurité-incendie, façons que les résidences ont été construites). Faute de revenus suffisants, plusieurs locataires résidant dans ces quartiers n'ont aucune assurance. Certaines

compagnies d'assurances refusent même de couvrir des bâtiments parce qu'ils sont mal entretenus, négligés ou parce que le règlement de zonage limite la reconstruction, faute de terrain suffisant. Quelques assureurs vont accepter d'assurer la résidence, mais en ajoutant un avenant particulièrement coûteux (le double ou même le triple de la prime habituelle);

- Compte tenu de la faiblesse des revenus des ménages, il y a des problèmes d'accès au crédit hypothécaire;

- On retrouve plus de 600 habitations dans les quartiers centraux qui sont pourvu d'un vide sanitaire (cave en terre battue) (700 sur l'ensemble du territoire de l'ancien Salaberry-de-Valleyfield). Les caves en terre battue peuvent constituer un problème lorsqu'elles ne sont pas chauffées ou isolées de façon adéquate et les caractéristiques du bâtiment ou du terrain facilitent l'infiltration d'eau dans la cave. L'humidité excessive et la prolifération de moisissures ainsi générées dans le vide sanitaire peuvent se diffuser dans l'ensemble du bâtiment et affecter la santé des occupants. La présence d'un vide sanitaire en terre battue accroît aussi les besoins de chauffage et compromet la solidité du bâtiment.

D'ailleurs, la carte produite par le ministère des Affaires municipales et des Régions, dans le cadre du programme de subvention Renouveau urbain, illustre bien la situation graphique de la pauvreté et des éléments en défaveur.





## La scolarité de la population

2.8





Selon le Recensement 2001, Salaberry-de-Valleyfield est beaucoup moins scolarisée par rapport à la population de la CRÉ-Ouest et la Montérégie. Près de 40 % de la population de la ville n'a pas de diplôme d'études secondaires comparativement à 30 % pour la CRÉ-Ouest et la Montérégie. Par opposition, seulement 16 % de la population a fréquenté l'université (11 % a obtenu un diplôme).

Plus haut niveau de scolarité atteint 2001  
Salaberry-de-Valleyfield  
MRC de Beauharnois-Salaberry  
CRÉ-Ouest  
Montérégie

Tableau  
5

moins d'une 9 <sup>ième</sup> année	21%	21%	14%	15%
de la 9 <sup>ième</sup> à 13 <sup>ième</sup> (sans certificat)	18%	17%	16%	15%
de la 9 <sup>ième</sup> à 13 <sup>ième</sup> (avec certificats)	20%	21%	19%	18%
de la 9 <sup>ième</sup> à 13 <sup>ième</sup> (avec certificats)	11%	12%	13%	12%
autres études non universitaires (sans certificat ni diplôme)	7%	6%	7%	7%
autres études non universitaires (avec certificat ou diplôme)	12%	13%	16%	16%
études universitaires (sans diplôme)	3%	3%	5%	5%
études universitaires (avec diplôme)	7%	7%	11%	13%

Légende

	Salaberry-de-Valleyfield
	MRC Beauharnois-Salaberry
	CRÉ-Ouest
	Montérégie

Source: Statistique Canada, Recensement 2001

Le plus haut taux de scolarité atteint n'est pas le seul indice à considérer. L'indice de défavorisation par école est aussi un élément qui affecte les conditions de vie des citoyens. Ainsi, ce taux est obtenu en calculant la moyenne pondérée des indices relatifs aux élèves qui fréquentent l'école. Les écoles sont ainsi classées par rang décile. Les écoles de rangs déciles 8 à 10 correspondent aux établissements scolaires les plus défavorisés.

Salaberry-de-Valleyfield détient 39.7% des écoles de la Commission scolaire Vallée-des-Tisserands. Selon une étude qu'a menée le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport sur l'indice de défavorisation des écoles en 2004-2005, 66.7 % des écoles primaires ayant un rang décile entre 8 et 10 sont situées à Salaberry-de-Valleyfield. En ce qui concerne le secondaire, les statistiques révèlent que les deux seules écoles ayant un rang décile entre 8 et 10 sont également situées à Salaberry-de-Valleyfield, ce qui illustre bien comment la pauvreté s'exprime dans nos écoles.

Les établissements scolaires les plus défavorisés de notre commission scolaire se retrouvent à Salaberry-de-Valleyfield. On peut aussi constater que le taux de décrochage scolaire à Salaberry-de-Valleyfield est inquiétant et dépasse de 2 % le taux moyen de la Montérégie (30.5 % vs 28.3%).



Indices de défavorisation par école  
Commission scolaire de la Vallée des Tisserands  
2004-2005

Tableau  
6

École Primaire	Indice du seuil de faible revenu	Rang décile (SFR)	Indice de milieu socio-économique	Rang décile (IMSE)	Nombre d'élèves (30/09/2004)
École St-Eugène	13.76	4	15.08	5	142
École Notre-Dame de la Paix	18.36	6	15.75	5	168
École Saint-Étienne	15.06	5	15.87	5	113
École Jésus-Marie	25.82	8	18.56	7	194
École Saint-Paul	22.65	8	16.33	6	232
École Sacré-Coeur	7.98	1	11.65	3	202
École Saint-Urbain	7.91	1	11.57	3	107
École intégrée Montpetit -Saint-Joseph	19.26	6	25.70	9	191
École Saint-Jean	17.46	6	23.80	9	117
École Centrale de Sainte-Antoine-Abbé	21.28	7	23.67	9	116
École Omer-Séguin	6.67	1	15.92	6	118
École Notre-Dame du Rosaire	18.14	6	23.90	9	146
École Notre-Dame	23.60	8	24.25	9	373
École des Jeunes -Riverains	23.12	8	23.26	9	126
École Notre-Dame de l'Assomption	9.43	2	17.02	6	121
École intégrée Marie-Rose- Saint-André	13.19	4	14.93	5	305
École Élisabeth-Monette	17.58	6	18.24	7	298
École Montpetit	14.80	4	18.06	7	158
<b>École Saint-Agnès</b>	<b>22.61</b>	<b>8</b>	<b>22.75</b>	<b>8</b>	<b>279</b>
<b>École Saint-Joseph-Artisan</b>	<b>27.16</b>	<b>8</b>	<b>25.49</b>	<b>9</b>	<b>126</b>
<b>École Langlois</b>	<b>28.37</b>	<b>9</b>	<b>28.07</b>	<b>10</b>	<b>236</b>
<b>École Frédéric-Girard</b>	<b>24.34</b>	<b>8</b>	<b>25.38</b>	<b>9</b>	<b>285</b>
<b>École Dominic-Savio</b>	<b>31.22</b>	<b>9</b>	<b>30.65</b>	<b>10</b>	<b>159</b>
<b>École Notre-Dame-du-Saint-Esprit</b>	<b>24.15</b>	<b>8</b>	<b>23.47</b>	<b>9</b>	<b>240</b>
<b>École Sacré-Coeur</b>	<b>32.42</b>	<b>9</b>	<b>29.95</b>	<b>10</b>	<b>182</b>
<b>École Saint-Eugène</b>	<b>26.42</b>	<b>8</b>	<b>24.95</b>	<b>9</b>	<b>184</b>
École Sainte-Martine	7.83	1	11.54	3	58

École Secondaire	Indice du seuil de faible revenu	Rang décile (SFR)	Indice de milieu socio-économique	Rang décile (IMSE)	Nombre d'élèves (30/09/2004)
École intégrée Montpetit-Saint-Joseph	19.41	7	25.69	10	49
École secondaire des Patriotes de Beauharnois	18.01	6	16.75	5	1 197
École Sainte-Martine	10.22	1	14.49	4	234
<b>École Edgar-Hébert</b>	<b>21.99</b>	<b>8</b>	<b>22.45</b>	<b>9</b>	<b>945</b>
<b>École de la Baie-Saint-François</b>	<b>22.13</b>	<b>8</b>	<b>22.57</b>	<b>9</b>	<b>1 279</b>
École Arthur Pigeon	18.64	6	22.13	9	830

Source: Ministère de l'Éducation, du Loisir et du sport, compilation des données du recensement fédéral de 2001

## La santé

2.9

Le territoire du Centre de services de santé et de services sociaux du Suroît affiche un profil sociosanitaire parmi les plus défavorables de la Montérégie. Plus de trois quart des 17 indicateurs retenus pour identifier les déterminants socio-démographiques et économiques de la santé occupent une position défavorable par rapport à la Montérégie. Le territoire, qui inclut Salaberry-de-Valleyfield, Beauharnois et d'autres villes régionales, est particulièrement désavantagé d'abord par une décroissance de sa population et un poids plus élevé qu'ailleurs de ses effectifs de personnes âgées mais aussi du point de vue de ses proportions plus élevées de familles monoparentales avec au moins un enfant mineur, de personnes vivant seules ou de celles qui vivent sous le seuil de faible revenu. Pour ces trois derniers indicateurs, le territoire occupe le dernier rang.

Le bilan des déterminants de la santé liés aux comportements et facteurs de risque de Salaberry-de-Valleyfield s'avère également négatif, puisque les valeurs sur 11 des 17 indicateurs lui confère une position plus défavorable que celle de la région. Les indicateurs qui occupent une position particulièrement défavorable : chez les mères et les nouveaux-nés, une proportion plus élevée de mères sous-scolarisées, de bébés de faible poids ou présentant un retard de croissance intra-utérine; chez les jeunes de 0-17 ans, un taux supérieur à la région en ce qui a trait à la prise en charge dans le cadre de la Loi de la protection de la jeunesse et chez les personnes de 15 ans et plus, une proportion plus élevée de fumeurs actuels, de personnes déclarant n'avoir aucun confident ou souffrant d'insécurité alimentaire (source : Le portrait de santé : la Montérégie et ses territoires de CLSC, p.70).

### 2.10

#### Les indicateurs économiques et d'emploi





Comme ailleurs au Québec, les conditions du marché du travail se sont considérablement améliorées à Salaberry-de-Valleyfield entre 1996 et 2001. Cette période a été marquée par une forte croissance économique qui a suivi la récession de la période précédente (1991-1996). Au cours de cette période taux de chômage a considérablement diminué, l'emploi a aussi présenté une bonne croissance par rapport à la région.

**Profil actuel de l'emploi 2001**  
**Salaberry-de-Valleyfield**  
**MRC de Beauharnois-Salaberry**  
**CRÉ-Ouest, Montérégie**

#### Tableau 7

Population de 15 et plus	31 804	47 915	269 070	1 012 680
Taux d'activité	59.8%	61.3%	67.8%	67.4%
Taux d'emploi	55.1%	57%	64.1%	63.3%
Taux de chômage	8.0%	7.2%	5.5%	6.1%

Légende

	Salaberry-de-Valleyfield
	MRC Beauharnois-Salaberry
	CRÉ-Ouest
	Montérégie

Source: Statistique Canada, Recensement 2001



Évolution des indicateurs 1996 - 2001  
Salaberry-de-Valleyfield  
MRC de Beauharnois -Salaberry  
Montérégie

Tableau  
8

Population de 15 et plus	0.2%	0.9%	9.4%
Taux d'activité	1.4%	3.9%	2.6%
Taux d'emploi	8.0%	9.6%	3.1%
Taux de chômage	-42.9%	-44.6%	-34.4%

Source: Statistique Canada, Recensements 1996 et 2001

Légende

	Salaberry-de-Valleyfield
	MRC Beauharnois-Salaberry
	Montérégie

Malgré ces indicateurs encourageant, la situation de l'emploi en 2001 à Salaberry-de-Valleyfield demeure problématique :

- le taux d'activité est faible avec 59,8%, soit 8 % de moins que pour la CRÉ-Ouest et la Montérégie;
- le taux d'emploi dépasse à peine 55 % comparativement à 64 % pour la CRÉ-Ouest et 63 % pour la Montérégie;
- l'emploi s'est créé dans les secteurs les moins rémunérés que sont l'alimentation et le commerce de détail;
- le taux de chômage à 8 % est de plus de 2 % plus élevé que celui de la Montérégie et la CRÉ-Ouest.

Même par rapport à la MRC dans laquelle Salaberry-de-Valleyfield représente 66 % de la population, les indicateurs de la ville sont moins performants.

# Les enjeux du logement

## 3.1

### Les constats du marché résidentiel à Salaberry-de-Valleyfield

#### 3.1.1

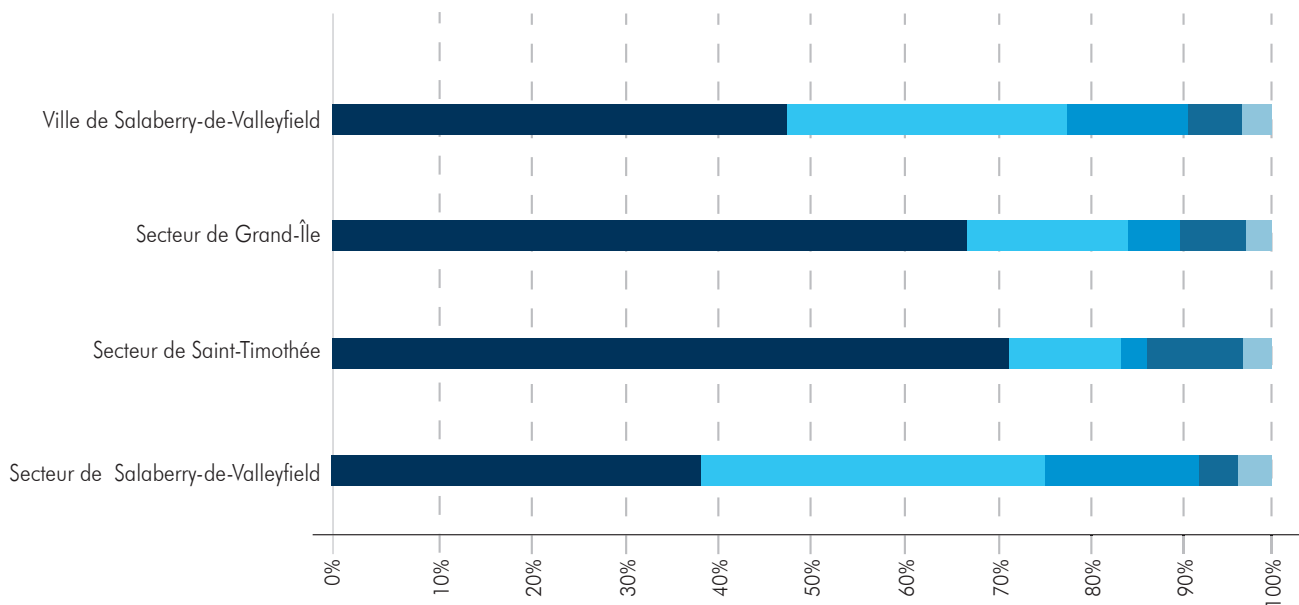
#### La typologie de l'habitat

##### a) Échelle locale

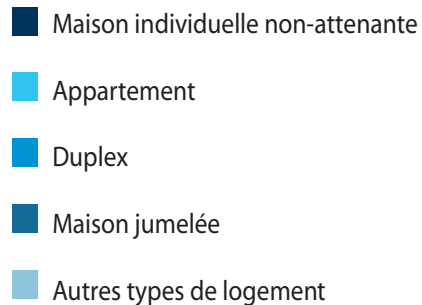
À l'échelle de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, 35,2 % de l'espace municipalisé est considéré comme étant affecté au secteur résidentiel. Cet espace est composé de terrains construits ou vacants. À l'intérieur des espaces résidentiels construits, la typologie de l'habitat peut être définie à partir des données du dernier recensement de 2001.

**Logements privés occupés selon le type de construction  
Salaberry-de-Valleyfield  
2001**

**Figure  
3**



Source: Statistique Canada, recensement 2001



En somme, selon le recensement 2001, on retrouve 8 195 maisons individuelles non attenantes (unifamiliales isolées [bungalow, cottage, etc.]). Ce type d'habitat constitue alors 48 % de l'ensemble des logements campivallensiens (16 875 logements). Viennent ensuite les appartements (locatifs et copropriétés) qui constituent pour leur part 30 % de l'ensemble du parc résidentiel. Les duplex se retrouvent au 3<sup>e</sup> rang dans une proportion de 13 % des logements privés occupés. On retrouve finalement les maisons jumelées, en rangée et autres types de logements dans des proportions moindres.

À travers les trois secteurs qui se sont regroupés pour constituer la nouvelle Ville de Salaberry-de-Valleyfield, soit Grande-Île, Saint-Timothée et Salaberry-de-Valleyfield, les proportions recensées quant aux types d'habitat divergent beaucoup. Comme le révèle la Figure 3, le secteur de Salaberry-de-Valleyfield est composé de maisons individuelles non attenantes et d'appartements dans des proportions très semblables, soit respectivement 39 % et 36 %. En revanche, les secteurs de Grande-Île et de Saint-Timothée ont des espaces résidentiels majoritairement composés de maisons individuelles non attenantes, alors que le nombre d'appartements est proportionnellement

moins important que dans le secteur de Salaberry-de-Valleyfield.

En terme d'évolution, entre les recensements 1996 et 2001, seulement 460 unités de logement se sont ajoutées, soit une augmentation de 2,8 %.

De façon plus détaillée, le rôle d'évaluation de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield permet d'approfondir l'analyse précédente. À l'aide des données compilées par la Ville, il est possible d'analyser la typologie de l'habitat sous l'angle du nombre d'unités d'habitation à l'intérieur des bâtiments (voir Tableau 9).

Le tableau suivant démontre, à l'échelle de l'ensemble de la Ville, que ce sont les bâtiments à une seule unité qui dominent le secteur résidentiel avec 8 932 logements, et ce, pour l'année 2005 (bungalow, cottage, etc.). Les immeubles à deux unités prennent le 2<sup>e</sup> rang avec 1 522 bâtiments résidentiels de ce type.

Au niveau des ressources privées d'hébergement, spécifiques aux personnes âgées, outre le Centre d'accueil du Haut St-Laurent (162 chambres) et les HLM (274 appartements), on retrouve 29 ressources qui accueillent plus de 856 pensionnaires.

**Bâtiments résidentiels selon le nombre d'unités de logements  
2005  
Salaberry-de-Valleyfield**

**Tableau  
9**

Unité ou catégorie de logement	Nombre	%
1 unité	8 932	75.8
2 unités de logement	1 522	12.9
3 unités de logement	383	3.2
4 unités de logement	398	3.8
5 unités de logement	49	0.4
6 à 9 unités de logement	160	1.4
10 à 19 unités de logements	29	0.2
20 à 99 unités de logement	13	0.1
Plus de 100 unités de logement	1	0.0
Chalets de villégiature	104	0.9
Habitations en commun	32	0.3
Maisons mobiles, roulotte	59	0.5
Autres immeubles résidentiels	104	0.9
<b>Total</b>	<b>11 786</b>	<b>100</b>

Source: Rôle d'évaluation de la ville de Salaberry-de-Valleyfield, 2005

Certaines ressources existent également pour accueillir les personnes en difficultés, soit la Maison d'accueil pour elle (6 chambres pour femmes), la Maison d'hébergement et de dépannage de Valleyfield (11 chambres pour hommes), Habitation chez Nous (13 logements pour personnes en risque d'itinérance), Le Tournant (8 chambres pour personnes avec une problématique de santé mentale), le Centre L'autre Rive (9 chambres pour personnes avec des problèmes de toxicomanie) et le Centre de transition en itinérance (4 chambres d'urgence pour personnes itinérantes sur la rue Jacques-Cartier).

La Ville possède également, sur son territoire, plusieurs maisons de chambres sans services spécifiques offrant quelques 66 chambres, réparties presque exclusivement dans le secteur Salaberry-de-Valleyfield. Certaines d'entre elles ont fait récemment l'objet d'une visite suite à des plaintes de mauvais entretien.

#### b) Échelle régionale

En comparant les typologies d'habitat de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, des MRC voisines, de la Montérégie et de la province, on remarque que Salaberry-de-Valleyfield offre une certaine diversité dans les types de logement composant son parc résidentiel (voir 4). En effet, à l'intérieur des MRC qui composent le territoire de

la Conférence régionale des élus de la Montérégie Ouest (CRÉ-Ouest), les secteurs résidentiels sont largement construits de maisons individuelles non attenantes et offrent proportionnellement beaucoup moins de logements de type appartement.

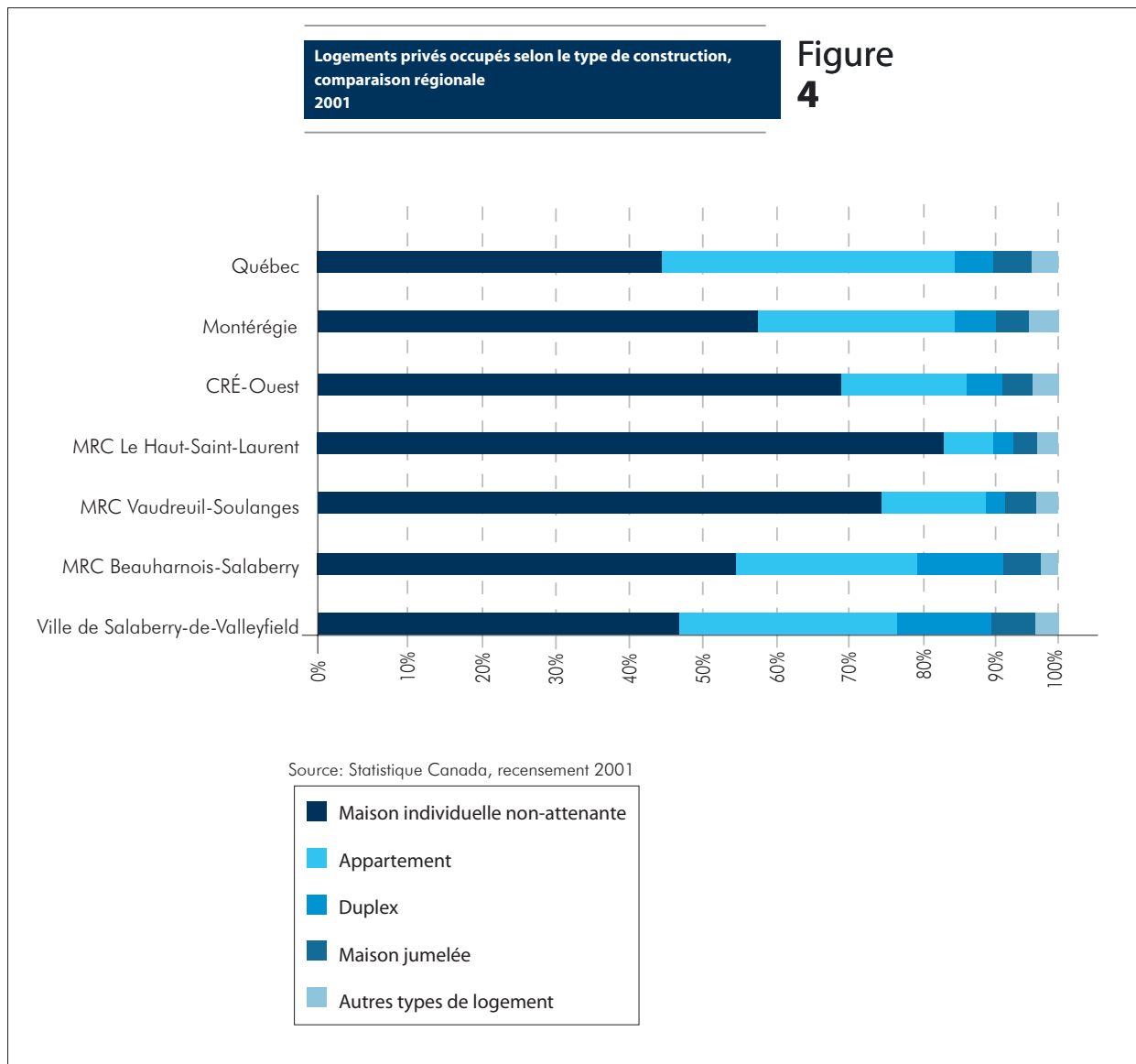
En revanche, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield présente des ratios, selon les types de logement, qui s'apparentent beaucoup plus aux données colligées à l'échelle de la Montérégie. À cet effet, la différence majeure entre les deux entités comparées réside dans les proportions liées aux maisons individuelles non attenantes. Les proportions sont plus élevées dans l'ensemble de la Montérégie par rapport à Salaberry-de-Valleyfield.

### 3.1.2

## L'évolution de la construction résidentielle

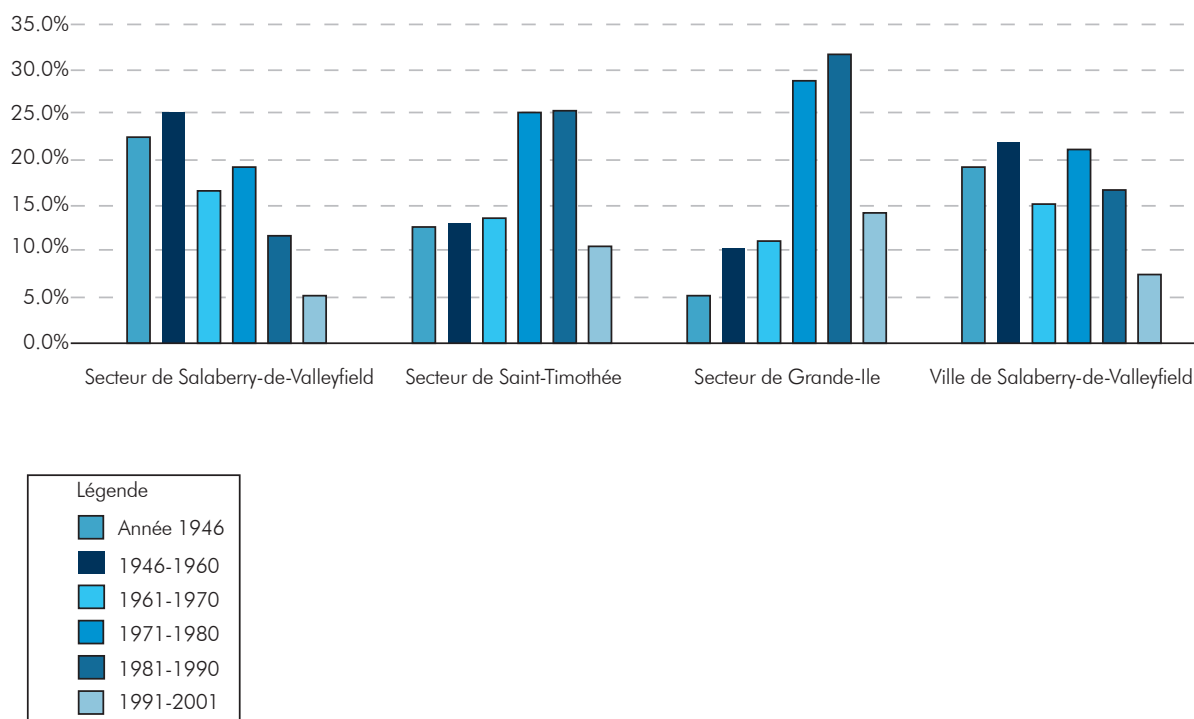
#### a) Échelle locale

Selon les divers recensements, la construction résidentielle à l'échelle locale a connu une décélération entre 1991 et



Périodes de construction des logements  
Salaberry-de-Valleyfield  
2001

Figure  
5



Source: Statistique Canada, recensement 2001

2001, par rapport aux décennies précédentes (voir Figure 5). On relève également que cette baisse de la construction résidentielle a surtout marqué le secteur de Salaberry-de-Valleyfield, plutôt que Grande-Île ou Saint-Timothée. C'est près de 1 210 logements qui ont été construits dans la Ville, et ce, pour la décennie 1990.

Pour la période 1995-2004, selon la MRC de Beauharnois-Salaberry qui compile annuellement les données relatives aux nouvelles constructions pour l'ensemble des municipalités qui la compose, Salaberry-de-Valleyfield a connu un ralentissement entre 1997 et 1999 pour ensuite connaître une reprise depuis cette date. La Figure 6 illustre la dynamique observée au cours de la décennie par type de construction.

Pour les années précédant 1998, on remarque une certaine diversité dans le type de construction où, malgré que les résidences unifamiliales dominaient en nombre, on observait la construction de jumelés, duplex, édifices multifamiliaux et maisons mobiles. Les années 1998 à 2001 sont marquées par peu de construction résidentielle avec moins de 40 constructions par année. Depuis 2001, une reprise de la construction est observée, surtout en ce qui concerne les résidences unifamiliales qui ont doublé en trois ans. On peut

également observer un retour prononcé de la construction d'unités multifamiliales de quatre logements et plus.

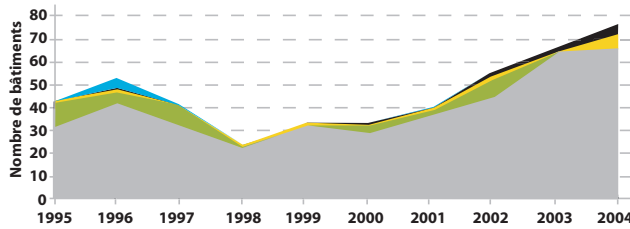
Ce contexte s'explique par l'importance des deux principales variables de la demande de logement. D'autre part, le contexte économique difficile de la fin de la récession qui a marqué le début des années 1990 explique la faible croissance résidentielle pendant cette décennie et la construction d'unités résidentielles de moindre valeur (jumelés, maisons mobiles). D'ailleurs, entre 1991 et 1996, la population de la ville est demeurée stable et a même connu une diminution entre 1996 et 2001, signe d'un bilan migratoire négatif, surtout dans le secteur Salaberry-de-Valleyfield.

La reprise de l'économie québécoise depuis 1997 et l'augmentation du nombre de ménages, créée par la diminution du nombre moyen de personnes par ménage et l'arrivée à l'âge adulte des enfants des baby-boomers ont eu pour effet de réanimer la demande de logement à partir de ce moment. Salaberry-de-Valleyfield n'échappe pas à cette lourde tendance.

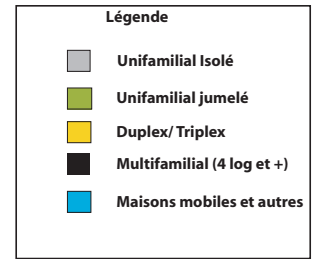
Évolution de la construction résidentielle pour la période de 1995 à 2004  
Salaberry-de-Valleyfield

Figure 6

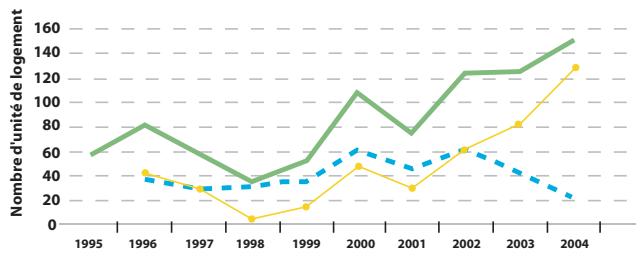
a) Nombre total de nouveaux bâtiments résidentiels par catégorie



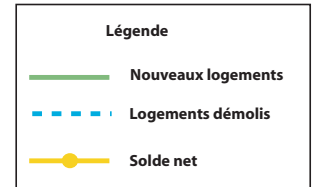
Source: Statistique Canada, recensement 2001



b) Nombre d'unités de logement mis en chantier et démolis



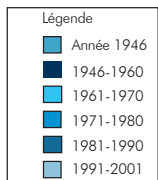
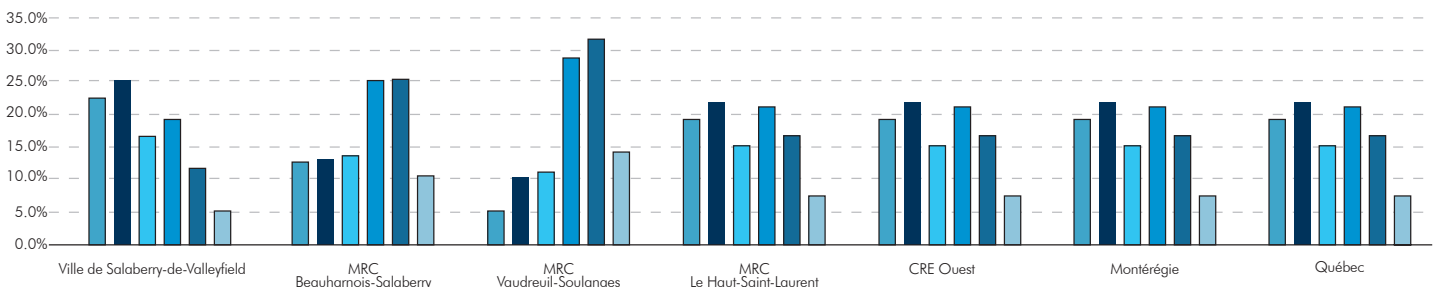
Source: Salaberry-de-Valleyfield (1997-2004), Rapport annuel Salaberry-de-Valleyfield Service de l'urbanisme et permis, Statistiques de construction (1997, 1999, 2001, 2003, 2004), MRC Beauharnois-Salaberry (2005), Secteur Habitation, émission de permis pour les nouvelles constructions, 1995-2004, tableau



Le développement résidentiel à Salaberry-de-Valleyfield a aussi été influencé par les contraintes territoriales ainsi que par le mode de fonctionnement des promoteurs. Selon les informations obtenues auprès du service de l'urbanisme de la Ville, le développement résidentiel au cours des décennies 1980 et 1990 s'est réalisé par « l'auto construction ». Il n'y avait pas de projets à proprement dit de développement résidentiel. La Ville installait les services sur une rue et les maisons se construisaient au fur et à mesure, selon la demande. Ainsi, les promoteurs immobiliers étaient complètement absents durant cette période. Les pressions de la demande depuis 2001 et le regroupement des trois municipalités ont incité la Ville à revoir ses pratiques

Périodes de construction des logements comparaisons régionales, 2001

Figure 7



Source: Statistique Canada, recensement 2001



en matière de développement résidentiel. On retrouve maintenant une ouverture sur le développement et grand changement des mentalités.

Par conséquent, un nouvel essor s'est créé depuis 2002 avec la négociation et la conclusion de 14 protocoles d'entente sur le développement d'autant de nouveaux secteurs. Cette pratique a permis une augmentation de près de 100% du nombre de nouvelles résidences unifamiliales (voir texte sur les ouvertures de rues).

Toutefois, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield devra demeurer attentive à la disponibilité des terrains nécessaires à la construction et des opportunités de recyclage compte tenu de la demande annuelle des consommateurs. Des contraintes importantes de génie et d'environnement pèsent en effet sur de grandes portions du territoire de la ville. Outre l'immense territoire agricole, l'augmentation des coûts reliés au développement des nouveaux quartiers, le type de sol présent et la capacité des réseaux (égouts, aqueduc) à desservir les nouveaux lotissements sont les principaux facteurs qui vont influencer le rythme de construction des nouvelles unités résidentielles.

#### b) Échelle régionale

En comparant les périodes de construction des logements de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield avec les MRC de la CRÉ-Ouest, ainsi que la Montérégie et le Québec, on remarque que les logements occupés à Salaberry-de-Valleyfield sont généralement des constructions plus anciennes (voir Figure 7)

On relève que pour les périodes de construction s'échelonnant entre 1991 et 2001, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, la MRC de Beauharnois-Salaberry, de même que la MRC Le Haut-Saint-Laurent sont les entités où il s'est le moins construit de logements durant cette décennie. De plus, la Ville est proportionnellement devancée par l'important développement résidentiel qu'a connu la MRC de Vaudreuil-Soulanges pour cette même décennie. Les municipalités de Les Coteaux, Coteau-du-Lac, Les Cèdres et Saint-Zotique ont drainé plusieurs de nos citoyens. Le tableau confirme également que le poids de Salaberry-de-Valleyfield dans le Suroît et l'ouest de la Montérégie est en diminution.

Il est à souligner que la valeur moyenne du logement à Salaberry-de-Valleyfield est moins élevée par rapport autres entités territoriales comparées. En 2001, la valeur moyenne d'un logement à Salaberry-de-Valleyfield est de 88 086 \$, alors qu'il se situe à 109 224 \$ pour la CRÉ-Ouest et 128 069 \$ pour la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

### 3.1.3

## L'état des logements

Comme ailleurs au Québec, les conditions du marché du travail se sont considérablement améliorées

Afin de traduire les besoins futurs en rénovation, il a été jugé opportun d'analyser les statistiques traitant du type

d'entretien requis pour la conservation des logements, et ce, sur une base comparative entre les différentes unités territoriales.

Le recensement de 2001 révèle que près de 9 % des logements nécessitent des réparations majeures, 25 % nécessitent des réparations mineures et 66 % des logements ne requièrent qu'un entretien régulier, et ce, à l'échelle de la Ville (tous les modes d'occupation). En établissant une comparaison de ce critère, relatif à l'état des logements entre la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, la CRÉ-Ouest, la Montérégie et l'ensemble du Québec, on remarque que Salaberry-de-Valleyfield ne se distingue pas des autres entités territoriales faisant l'objet de l'étude. Toutefois, considérant que cette donnée provient du répondant, soit des gens occupant le logement, donc pas nécessairement le propriétaire, le résultat laisse présager que les locataires sous-évaluent l'ensemble des travaux que nécessitent les logements.

Le parc de logements, constitué à 40 % de bâtiments construits avant 1960 (dont la moitié avant 1945), laisse présager des problématiques importantes de revitalisation généralement plus grandes que celles de la région (CRÉ-Ouest et Montérégie) où seulement 25 % logements ont été construits avant 1960 (note : le taux de réparations majeures augmente à 14,3 % pour les édifices construits avant 1960).

D'ailleurs, une étude menée par le CLSC Seigneurie de Beauharnois effectuée en 1999 révèle que les conditions des logements des quartiers centraux de Salaberry-de-Valleyfield sont préoccupantes, notamment en ce qui a trait à l'état du logement. Les principales problématiques identifiées étaient les suivantes :

- Concentration de logements âgés en mauvais état (systèmes électriques défectueux, sous-sols de terre battue, vermine, etc.) Plus de 14 % des logements nécessitent des réparations majeures et près du trois quart des habitations ont été construites avant 1960;
- Présence de bâtiments abandonnés et de maisons barricadées;
- Forte proportion de locataires dont le taux d'effort pour se loger dépasse 30% des revenus.

La concentration de ménages à faible revenu, principalement locataires dans les quartiers centraux de Salaberry-de-Valleyfield, fait partie de la problématique. D'une part, il est difficile pour les propriétaires d'investir massivement dans la rénovation sans créer une pression importante à la hausse des loyers et, d'autre part, il est important de maintenir une offre de logement abordable qui respecte la capacité de payer des ménages défavorisés.

La participation active de la Ville au Programme de revitalisation des vieux quartiers (devenu Rénovation-Québec) depuis 1996 contribue à améliorer la situation. Il demeure que l'état global des immeubles à logements des quartiers centraux reste préoccupant.

### 3.1.4

## Les logements possédés et loués

### a) Échelle locale

Le recensement de 2001 révèle qu'à Salaberry-de-Valleyfield, le nombre de logements possédés se chiffrait à 9 625 contre 7 220 loués, pour un total de 16 895 logements. Ces chiffres démontrent que près de 43 % des logements sont de type locatif alors que 57 % sont occupés par les propriétaires.

L'analyse des proportions de logements possédés et loués, selon les différents secteurs de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, présente un tout autre portrait. En fait, les logements des secteurs de Grande-Île et de Saint-Timothée sont majoritairement habités par le propriétaire. Précisément, la proportion de logements habités par le propriétaire dans ces deux secteurs dépasse 75 %. À l'inverse, le secteur de Salaberry-de-Valleyfield révèle qu'il y a presque autant de locataires que de propriétaires.

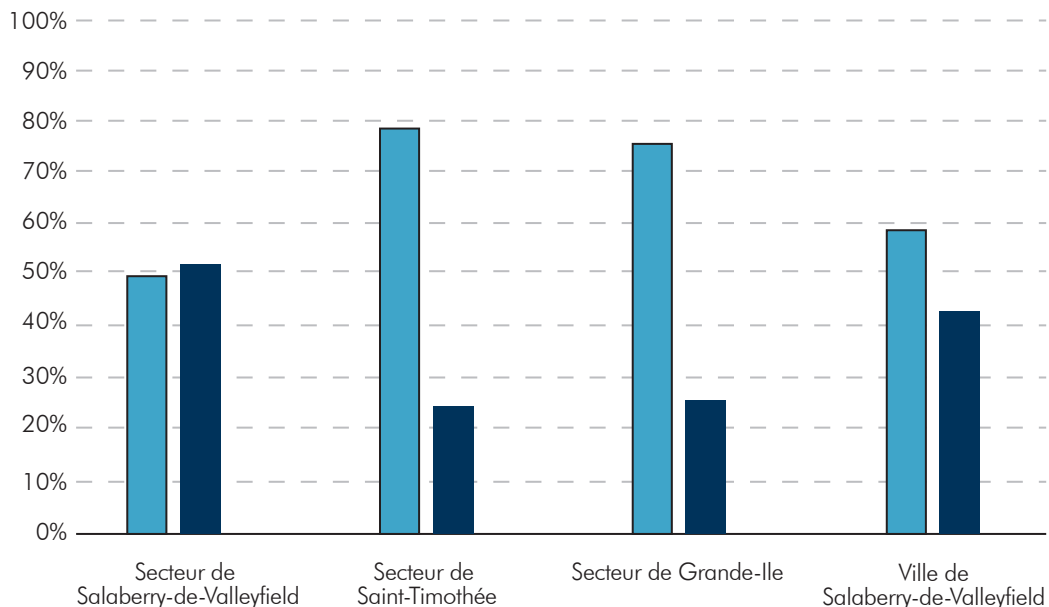
L'évolution entre les recensements 1996 et 2001 montre que le nombre de ménages locataires a diminué dans le secteur Salaberry-de-Valleyfield et que le nombre de propriétaires a augmenté dans les trois secteurs. Ainsi, la part des locataires a globalement diminué, passant de 44,3 % à 42,9 %.

### b) Échelle régionale

En comparant ces statistiques de logement à l'échelle régionale, on relève que les proportions de logements possédés et loués à Salaberry-de-Valleyfield sont sensiblement les mêmes que les proportions à l'échelle du Québec (voir Figure 9). En contrepartie, l'ensemble des MRC de la région de la CRÉ-Ouest revêt un portrait où les logements sont occupés majoritairement par les propriétaires dans une proportion moyenne de 75 %.

Logements privés occupés selon le mode d'occupation  
Salaberry-de-Valleyfield, 2001

Figure  
8



Légende

■ Possédé ■ Loué

Source: Statistique Canada, recensement 2001

Logements privés loués  
1996 et 2001  
Salaberry-de-Valleyfield

Tableau  
10

Secteur ou ville	1996	%	1996	%
Secteur de Salaberry-de-Valleyfield	6 155	52.9%	6 055	50.9%
Secteur de Saint-Timothée	665	21.6%	715	22.8%
Secteur de Grande-Île	440	25.8%	450	24.9%
Ville de Salaberry-de-Valleyfield	7 260	44.3%	7 220	42.9%

Source: Statistique Canada, Recensements 1996 et 2001

Légende

	Secteur Salaberry-de-Valleyfield
	Secteur de Saint-Timothée
	Secteur de Grande-Île
	Ville de Salaberry-de-Valleyfield

### 3.1.5

#### L'évolution du marché locatif

Les données statistiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) portant sur le logement locatif révèlent qu'en 1992, la Ville affichait un taux d'inoccupation de 10,0 % et qu'en 1997 ce taux était de 8,8 %. D'après ces données, on constate que la décennie 1990 a été marquée par un taux d'inoccupation très élevé, donc très distant du taux moyen d'équilibre établi à 3 % (voir notes page 13).

En revanche, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield connaît, depuis 2002, une période très préoccupante associée au recul du taux d'inoccupation des logements locatifs. En effet, le taux d'inoccupation a largement diminué pour atteindre, en 2005, le seuil de 1,5 % (0,9 % en 2004). Ajoutons également que toutes les catégories d'appartements affichent des taux très faibles d'inoccupation (voir Figure 10 et Tableau 11). Ainsi, l'offre et, par le fait même la disponibilité de logements locatifs, sont actuellement très préoccupantes.

Il est important de souligner également que les méthodes de calcul de la SCHL dans la production des taux annuels d'inoccupation sont des éléments en défaveur à la municipalité. Ainsi, les ajouts de logements à même une structure existante (ajout d'unités résidentielles et agrandissements) et les projets de requalification d'usage

(exemple : usine désaffectée vers un projet multifamilial) ne sont pas comptabilisés automatiquement dans l'univers de logements (la SCHL comptabilise tous les immeubles locatifs de plus de 50 unités et un échantillon des logements de 3 unités et plus). Comme Salaberry-de-Valleyfield a autorisé plusieurs projets de ce type au cours des dernières années (projets Springdale, 18 Fabrique), ces investissements ne se reflètent pas adéquatement.

La relation entre l'évolution du nombre d'unités construites dans la Ville et l'évolution du taux d'inoccupation tend à démontrer que la construction résidentielle dans Salaberry-de-Valleyfield n'a pas contribué à compenser la baisse du taux d'inoccupation sous le taux d'équilibre. Ainsi, entre 1999 et 2002, une cinquantaine de logements ont été démolis en moyenne chaque année, alors qu'au cours de la même période, un total de huit duplex/triplex et cinq bâtiments de 4 logements et plus ont été construits.

Mentionnons également que selon la SCHL, le prix moyen du loyer (435 \$ par mois) est demeuré relativement bas en 2005, selon une comparaison de cette donnée avec celle de la moyenne québécoise (574 \$ par mois) et avec celle de la moyenne des villes de 10 000 à 50 000 (445 \$). L'augmentation moyenne du loyer d'un appartement de chambres à coucher a été inférieure à l'inflation de 1999 à 2001 et en 2004. Elle a été similaire à l'inflation en 2002 et a été supérieure à l'inflation en 2003 et 2005. Il est important de mentionner que le prix moyen du loyer dans l'agglomération demeure sous la barre du niveau de

loyer maximum établi par la SCHL comme critère d'abordabilité pour la construction de nouvelles unités de logements locatifs.

Au niveau du marché des résidences privées d'hébergement pour aînés, les taux d'inoccupation varient d'année en année, selon les projets de construction en réalisation. Ainsi, en 2000, le taux d'inoccupation était de 8,6 %, alors qu'il était de 0,7 % en 2002 et qu'il est maintenant à 2,4 %. Le nombre de chambres simples dans les résidences de plus de 10 chambres a fortement augmenté durant la période 2001 à 2005, passant d'un univers de 119 à 508 unités (augmentation de 327 %). Les loyers moyens ont peu augmenté néanmoins, passant de 1 030 \$ par mois en 2001 à 1 168 \$ par mois en 2004, une augmentation de 13 % en 4 ans.

### 3.1.6

#### Le logement social à la Salaberry-de-Valleyfield

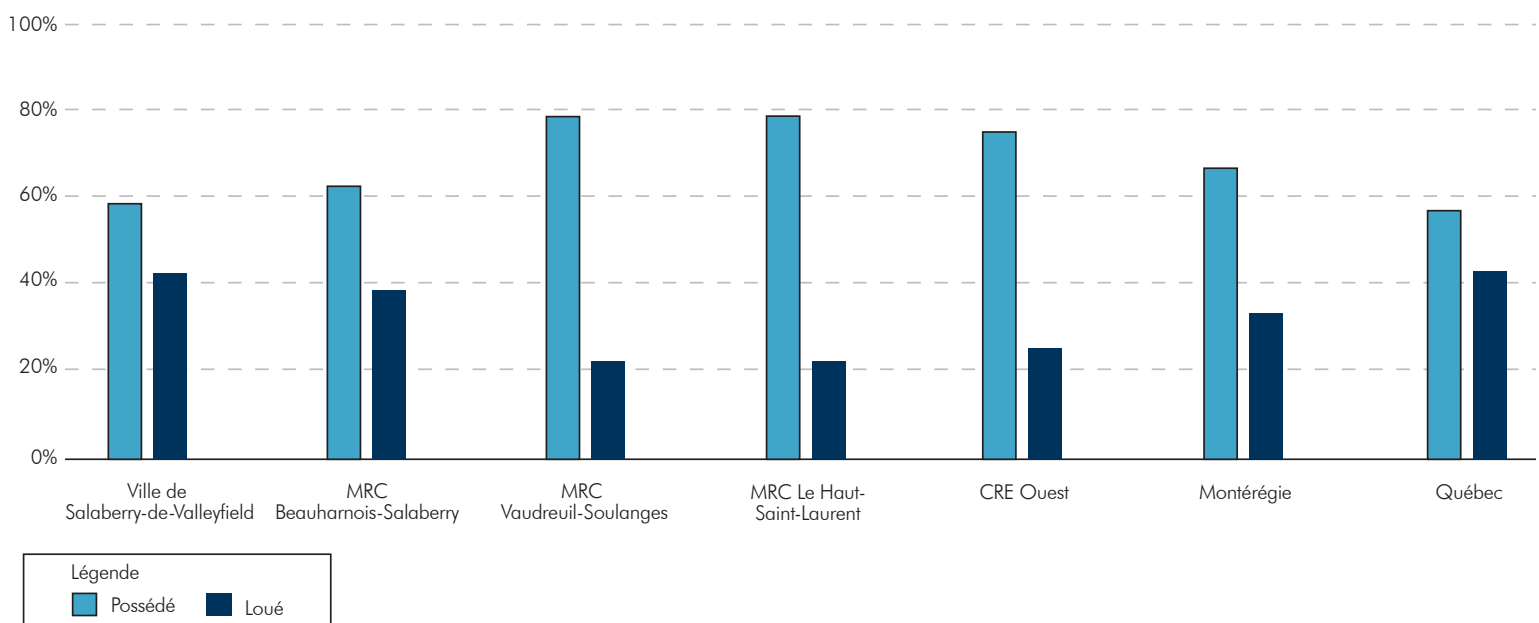
À l'échelle régionale, Salaberry-de-Valleyfield suit la tendance observée pour d'autres villes montréalaises qui ont toutes connu (à l'exception de Sorel) une baisse drastique des taux d'inoccupation au cours de la même période.

Les dernières statistiques recueillies nous démontrent qu'à Salaberry-de-Valleyfield, la proportion des ménages locataires qui consacrent plus de 30% de leur budget pour se loger est toujours plus élevée (42,3 % des ménages locataires en 2001). Salaberry-de-Valleyfield se démarque fortement par rapport aux autres villes-centres de la région de Montréal.

En somme, le constat relatif à la situation du logement locatif laisse présager que des efforts considérables doivent être entrepris afin de prévoir la construction d'unités multifamiliales locatives et d'améliorer les conditions des logements et les conditions économiques des gens résidants dans les quartiers centraux.

Logements privés occupés selon le mode d'occupation  
comparaisons régionales, 2001

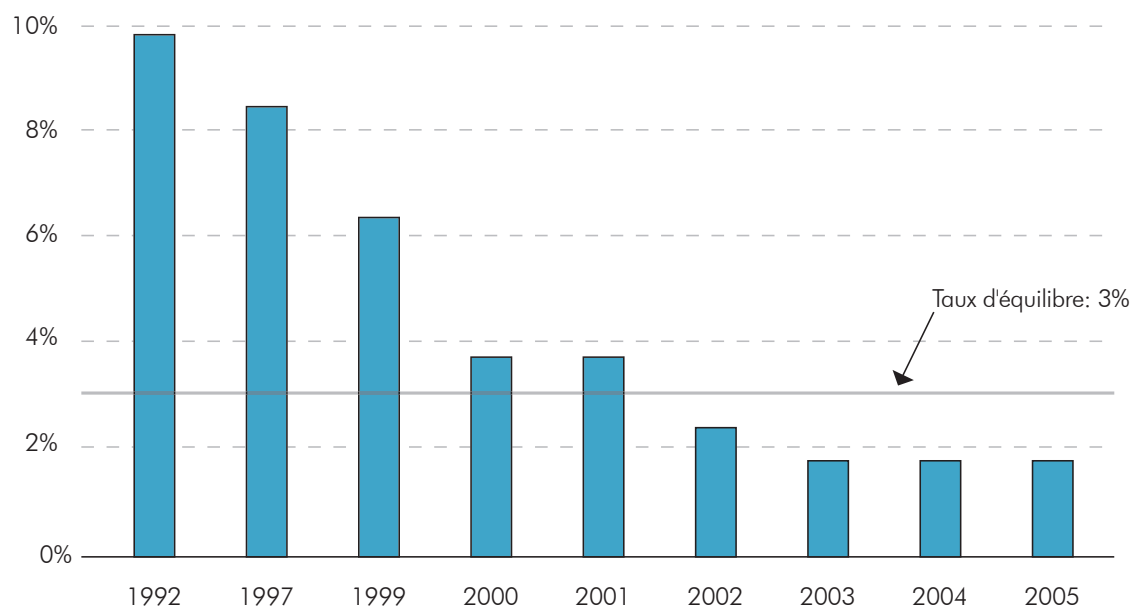
Figure  
9



Source: Statistique Canada, recensement 2001

**Évolution du taux d'innocipation des logements locatifs  
Ville de Salaberry-de-Valleyfield  
1992, 1997, et 1999 à 2005**

**Figure  
10**



N.B.: Les données réfèrent aux immeubles d'initiative privée de trois logements et plus  
Source: SCHL, 1992, 1997, ET 1999 à 2005

Le logement social à Salaberry-de-Valleyfield a pris avec les années diverses formes : la plus ancienne et la plus connue étant le HLM.

Le programme de construction de HLM s'est terminé avec le retrait du gouvernement fédéral en 1994. Salaberry-de-Valleyfield regroupe un parc de 301 logements à loyer modique. D'autres formules de logement social et communautaire ont été explorées. Il s'agit alors de coopératives ou d'organismes à but non lucratif.

**Évolution récente du taux d'innocipation des logements locatifs  
Salaberry-de-Valleyfield, selon le nombre de chambre à coucher  
1999-2005**

**Tableau  
11**

Années	Studios	1 c.c	2 c.c	3 c.c et plus	Total
1999	6.1%	11.2%	3.7%	5%	6.4%
2000	3.6%	6.7%	2.3%	2.4%	3.7%
2001	4.5%	5.9%	3.1%	0.6%	3.7%
2002	1.0%	3.2%	2.3%	0.6%	2.2%
2003	2.4%	2.9%	0.8%	0.5%	1.5%
2004	--	1.5%	0.8%	1.1%	0.9%
2005	--	2.8%	1.1%	0.7%	1.5%

N.B.: Les données réfèrent aux immeubles d'initiative privée de trois logements et plus  
Sources: SCHL 2005

Salaberry a des taux très élevés d'aide à l'habitation sociale comparativement au reste des 14 autres MRC montérégiennes, particulièrement au niveau des taux de pénétration des programmes AccèsLogis Québec, HLM et Supplément au loyer.

La variété dans la typologie des unités peut être directement attribuable à la diversité des services qui y sont offerts et qui répondent aux besoins des multiples bénéficiaires (voir Tableau 13). En fait, le rôle de pôle régional que joue la Ville dans la région du Suroît a contribué à offrir cette diversité dans les services destinés à la population.

Comme pôle régional, Salaberry-de-Valleyfield est également sur le circuit de l'itinérance à cause de la forte concentration de services disponibles et sa situation géographique. Ce phénomène est également en pleine croissance. Une bonne partie de la clientèle itinérante locale (il est difficile de la chiffrer correctement) vient de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, donc de Montréal, de Châteauguay, de Vaudreuil-Dorion, de Ville Mercier et de Beauharnois. Les itinérants de la RMR viennent à Salaberry-de-Valleyfield pour prendre un « break ». Ils peuvent aussi continuer de fréquenter la métropole, mais ils reviennent la fin de semaine.

Les risques d'itinérance sont également présents à Salaberry-de-Valleyfield, preuve étant la réalisation récente du projet Habitation chez Nous et du projet d'hébergement d'urgence sur la rue Jacques-Cartier. Des centaines de personnes sont confrontées quotidiennement à des conditions de vie qui risquent de les précipiter vers l'itinérance :

- les personnes ayant reçu leur congé d'une institution (prison provinciale, aile psychiatrique du Centre hospitalier régional du Suroît, Centres jeunesse de la Montérégie);
- les personnes connaissant des conditions de logement très précaires (insalubrité, maisons de chambres vétustes, taux d'effort trop élevé, etc.);
- les jeunes décrocheurs (notre région a un des taux de décrochage le plus élevé au Québec).

En termes du nombre de logements sociaux, l'offre demeure acceptable par rapport aux autres villes. Mentionnons que divers phénomènes peuvent faire augmenter la demande en logement social tels l'augmentation du coût des loyers, le vieillissement de la population, une conjoncture économique défavorable, etc. Ainsi, l'avenir du logement social est tributaire de ces divers phénomènes.

**Situation des ménages locataires  
par villes de taille comparable à Salaberry-de-Valleyfield  
2001**

**Tableau  
12**

Villes	Revenu médian 2000	Paient 30% et plus		Paient 50% et plus	
		Nombre	%	Nombre	%
Chambly	32 526 \$	630	27.9	305	13.5
Châteauguay	19 555 \$	1 390	36.2	645	16.8
Gramby	26 131 \$	3 585	33.1	1 610	15.0
Joliette	18 570 \$	2 020	42.8	980	20.8
St-Eustache	26 938 \$	1 750	36.4	855	17.8
St-Hyacinthe	25 026 \$	3 500	32.8	1 520	14.2
St-Jean-sur-le-Richelieu	25 560 \$	4 660	34.6	2 335	17.3
St-Jérôme	23 023 \$	3 505	44.2	1 585	20.0
<b>Salaberry-de-Valleyfield</b>	<b>21 357 \$</b>	<b>3 055</b>	<b>42.2</b>	<b>1 325</b>	<b>18.3</b>
Sorel-Tracy	18 360 \$	2 320	40.7	1 070	18.8
Terrebonne	29 965 \$	2 185	33.4	1 070	16.3
<b>Province</b>	<b>26 088 \$</b>	<b>445 220</b>	<b>35.9</b>	<b>218 490</b>	<b>17.6</b>

Sources: Statistique Canada, recensement 2001

**Unités de logement social  
Salaberry-de-Valleyfield  
2006**

**Tableau  
13**

Description des unités	Nombre
Unités en HLM, famille	54
Unités en HLM, personnes âgées	247
<b>Unités totales en HLM</b>	<b>301</b>
Unités de supplément de loyer	91
Unités OSBL existantes	193
Unités en COOP	193
<b>Unités totales</b>	<b>778</b>

Source: Compilation par le service de l'urbanisme et des permis, l'Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield et du Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest, février 2006.

**Unités de logement en coopérative  
Salaberry-de-Valleyfield  
2006**

**Tableau  
14**

Entités coopératives	Nombre de logements
L'Espérance	26
Floralies	28
La Printanière	10
Horizon doré	22
La Chaumine	12
La Coquille	16
La Mansarde	13
Le Progrès	9
Les Voisins	5
Place Valleyfield	16
Pointe du Lac	12
Lac Saint-François	24
<b>Total</b>	<b>193</b>

Source: Compilation par le service de l'urbanisme et des permis et le Groupe de ressources techniques du Sud-Ouest, février 2006



Il est important de souligner que le mouvement des coopératives d'habitations a connu un boom impressionnant entre 1980 et 1996 à Salaberry-de-Valleyfield. Quelques 12 structures de coopératives sont présentes sur le territoire (voir Tableau 14) et ont été réalisées avec l'aide de programmes fédéraux et conjoints mis en place entre 1979 et 1993, puis avec le programme AccèsLogis Québec, à partir de 1997. Sur l'ensemble de ces réalisations, on peut constater que 3 d'entre elles ont rencontré des problèmes majeurs reliés aux facteurs suivants : programmes de rénovation insuffisants, appauvrissement des ménages, renouvellement des effectifs et manque de support de leur organisation.

Plusieurs projets devraient se concrétiser au cours des prochains mois et années. D'abord, il y a la construction d'un bâtiment de 13 logements destiné aux familles monoparentales avec services. Il s'agit du projet Habitation Le Phare réalisé dans le cadre du volet III du programme Accès logis. C'est l'OMHSV qui en est le maître eu d'œuvre. On compte également un projet de 24 logements sociaux, prévu dans le secteur Saint-Timothée (projet Résidences Gabriel). Ce projet est destiné aux personnes âgées en légère perte d'autonomie. Dans ses cartons, la Ville cogite finalement, à moyen terme, un projet de HLM-familles.



Depuis 1998, l'ensemble des dossiers de logements sociaux font l'objet d'un partenariat très serré avec les acteurs locaux du logement, permettant ainsi un meilleur produit plus axé vers les services à ces clientèles.

Les listes d'attente pour le logement social sont néanmoins longues. En date du mois d'octobre 2005, l'Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield avait 43 ménages en attente d'un logement de type HLM – famille et 174 ménages au niveau d'un logement de type HLM – personnes âgées (86 ménages pour pré retraités et 88 ménages pour retraités).

L'OMHSV attribue, finalement, via un protocole d'entente avec la Société d'habitation du Québec, des suppléments au loyer tant pour ses propres locataires que certains dans le marché privé (quelques 55 logements sont subventionnés de cette façon au niveau privé).

Sur le plan de l'avenir du logement social, le Gouvernement du Québec va probablement consentir à décentraliser ses pouvoirs et responsabilités en la matière. Selon les consultations menées auprès des intervenants, les municipalités, les MRC et les groupes communautaires auront à assumer davantage de responsabilités en ce qui a trait au développement de logements sociaux, et ce, dans un esprit de partenariat. Les programmes actuels devront être revus car ils sont peu attrayants pour des villes comme Salaberry-de-Valleyfield pour différentes raisons :

- Les coûts de réalisation sont supérieurs à ceux prévus par la SHQ;
- Les loyers du marché (qui déterminent la subvention de la SHQ à la construction) sont inférieurs aux coûts réels de la construction, ce qui affecte la viabilité même des projets;
- Une difficulté accrue d'obtenir une participation financière du milieu pour compenser le manque à gagner des projets. Dans plusieurs cas, le milieu doit injecter beaucoup plus que le minimum requis comme participation du milieu (exemple, dans le dossier du projet Habitation Le Phare, le milieu incluant la municipalité, a dû investir près de 25 % du budget total, alors que le Programme AccèsLogis Québec exige un minimum de 15 % comme standard d'approbation);
- Le fait que le coût des loyers détermine le montant d'emprunt. Considérant que les coûts de loyer de la région sont inférieurs à d'autres régions urbaines, un projet similaire est plus facilement réalisable dans les régions où les loyers sont plus élevés;
- L'obligation de faire un règlement de subvention;
- Les contraintes administratives des différents programmes en raison des obligations gouvernementales en matière de reddition de compte.

Pelletée de terre d'Habitation  
Le Phare – fév.06  
Site de construction  
d'Habitation Le Phare



## Les interventions municipales au niveau du logement

Nous tenterons ici de résumer l'ensemble des interventions municipales au niveau de la question du logement.

### 3.2.1

#### La réglementation

Malgré le regroupement des anciennes entités municipales de Salaberry-de-Valleyfield, Saint-Timothée et de Grande-Île, il existe encore trois plans d'urbanisme et trois règlements de zonage qui sont en vigueur, parcellant les objectifs de développement de la nouvelle Ville de Salaberry-de-Valleyfield. En avril 2007, un nouveau plan d'urbanisme et la réglementation qui en découle (règlement de zonage, règlement de construction, règlement de lotissement, etc.), seront en vigueur, ce qui réduira considérablement la complexité d'application des différents règlements et approches.

Pour palier à cette situation particulière, le Service de l'urbanisme et des permis a fait accepté par le Conseil municipal en 2004, un plan d'action sommaire pour favoriser rapidement la construction de nouvelles unités résidentielles, particulièrement au niveau des logements multiples et des dossiers de logements à caractère social. Ainsi, par diverses mesures légales, la municipalité a modifié, lorsque requis, ses règlements de zonage pour densifier certains secteurs d'habitation. Elle a autorisé également certaines demandes de dérogation mineure visant à permettre la construction de nouvelles unités résidentielles.

Finalement, elle a misé sur le développement de nouvelles unités unifamiliales, en vendant une partie de sa banque de terrains vacants. Cette banque étant presque vide, la ville a récemment décidé de créer une certaine réserve foncière en faisant l'acquisition des terrains de l'ancienne compagnie Dominion Textile.

En matière de construction, à l'heure actuelle, différentes normes s'appliquent sur le territoire de la Ville à la suite du regroupement municipal. À terme, la Ville envisage d'adopter le Code national du bâtiment 2005 comme référence unique et d'adopter un code du logement.

Au niveau du patrimoine, par l'entremise du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et du règlement sur le site du patrimoine de l'Arrondissement institutionnel de la paroisse de Sainte-Cécile, la Ville protège quelques 360 édifices, pour la plupart à des fins résidentielles ou communautaires. Cette protection municipale, issue de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur les biens culturels, offre l'opportunité de maintenir nos acquis du bâti ancien et d'assurer une meilleure intégration des projets. Ainsi, toute demande d'autorisation de rénovation extérieure, de construction ou d'aménagement extérieur, doit nécessairement être recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme, selon des objectifs et critères établis, et faire l'objet d'une autorisation spécifique du Conseil municipal. Les aires de protection devraient être agrandies dans le prochain plan d'urbanisme (notamment les résidences présentes sur la rue Saint-Laurent dans le secteur Saint-Timothée).



Site du patrimoine de l'Arrondissement institutionnel de la paroisse de Sainte-Cécile.

3.2

Un comité du patrimoine des anciens quartiers a récemment été créé et travaille avec le PRAQ à identifier des solutions quant à la qualité des travaux effectués par les citoyens dans ces secteurs et à faire découvrir les nombreuses facettes du patrimoine.

### 3.2.2 Les ouvertures de rues

Depuis avril 2002, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a rétabli un climat de confiance avec la communauté des promoteurs immobiliers et a autorisé plusieurs nouveaux projets de développements résidentiels sur l'ensemble de son territoire. Par l'adoption de différents règlements



Rue Brassard, automne 2005  
(Secteur de la Baie)

sur les ententes relatives à des travaux municipaux, la Ville a promulgué différentes règles et procédures concernant l'ouverture de rues par des promoteurs. Règle générale, à moins d'exceptions prévues dans les règlements, notamment en ce qui concerne les frais de surdimensionnement des réseaux, presque tous les frais de réalisation des infrastructures et autres équipements, sont à la charge des promoteurs ou des riverains.

Depuis l'avènement du regroupement, la Ville a autorisé la réalisation de 14 nouveaux secteurs ou enclaves résidentiels dans les trois secteurs de la municipalité. Le Tableau 15 indique annuellement les unités d'habitation autorisées, qui représentent des investissements de près de 85 millions de dollars. Ces nouvelles constructions ont un impact direct sur l'augmentation de l'évaluation foncière et généreront des revenus de taxation supplémentaires d'environ 1,1 million de dollars par année.

Il est primordial de souligner que les infrastructures actuelles sont désuètes dans plusieurs quartiers de la municipalité.

#### Projets d'ouverture de rues résidentielles à Salaberry-de-Valleyfield compilation par année 2002-2006

## Tableau 15

#### PROJETS D'OUVERTURE DE RUES RÉSIDENTIELLES COMPILATION PAR ANNÉE

Année	Nombre de dossiers	Unités approuvées	Investissement total estimé
2002	2	21	4 200 000 \$
2003	-	-	-
2004	4	206	34 510 000 \$
2005	5	86	12 275 000 \$
2006 (prévision)	3	226	33 510 000 \$
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>539</b>	<b>84 495 000 \$</b>

\* **Unités approuvées:** nombre d'unités de logement apparaissant aux projets et plans d'ensemble dont le concept a été approuvé par le Conseil de la Ville

Source: Compilation par le Service de l'urbanisme et des permis, octobre 2005

### 3.2.3

#### Les résidences intergénérationnelles

Pour permettre d'accueillir des parents, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield permet, depuis le début des années 2000, des projets de construction ou d'aménagement de résidences intergénérationnelles afin qu'une famille puisse s'adapter à un changement dans les caractéristiques familiales. La construction ou l'aménagement d'un logement supplémentaire pour un parent est permis à certaines conditions, selon les secteurs où l'on demeure, pour faire en sorte que l'architecture demeure semblable à une résidence unifamiliale.

Dans les secteurs de Saint-Timothée et de Grande-Île, l'approbation d'une résidence de ce type est automatique, si le projet respecte les conditions établies (superficie maximale, lien de parenté, éléments architecturaux). Dans le secteur de Salaberry-de-Valleyfield, les plans de construction ou d'aménagement du logement



supplémentaire doivent être soumis au Comité consultatif d'urbanisme et faire l'objet d'une approbation spécifique du Conseil municipal dans le cadre du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (règlement sur les PIIA - # 1097). Le Comité et le Conseil approuvent les projets qui respectent certains objectifs et critères de construction.

Sans avoir de statistiques spécifiques, nous croyons que la Ville de Salaberry-de-Valleyfield possède environ une vingtaine de ces résidences. D'ici la fin du mois d'avril 2007, les différentes réglementations sur les maisons intergénérationnelles seront amalgamées pour être plus automatiques (sans passer par la procédure des PIIA).

### 3.2.4

#### Les inspections

Le Service de l'urbanisme et des permis de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield compte 3 inspecteurs à temps plein et un inspecteur saisonnier. En mai 2006, un quatrième inspecteur permanent joindra l'équipe du service. Ceux-ci effectuent différentes tâches dont l'inspection des bâtiments et le suivi des plaintes relativement à la propreté et l'entretien des résidences. Depuis 2003, date à laquelle les trois anciens services d'urbanisme ont été regroupés, quelques 813 plaintes ont été enregistrées au niveau des édifices résidentiels (nous ne comptons pas ici les plaintes relativement à des travaux sans permis dans les résidences ou les plaintes relativement au fauchage des terrains) (voir Tableau 16).

**Nombre de plaintes ou requêtes relativement au logement  
Salaberry-de-Valleyfield  
Service de l'urbanisme et des permis, 2003-2005**

**Tableau  
16**

Types de plainte ou requête	2003	2004	2005	2005	VARIATION 2003-2005 (%)
Logement	11	15	13	39	18.1
Condition dangereuse	47	33	26	106	125.5
Entretien des bâtiments	17	34	16	67	-5.9
Vérification	59	42	201	302	240.7
Incendie	9	10	16	35	77.8
Usage non conforme	115	86	63	264	-45.2
<b>Total</b>	<b>258</b>	<b>220</b>	<b>335</b>	<b>813</b>	<b>29.8</b>

Sources: Compilation par le Service de l'urbanisme et des permis, janvier 2006

On constate que les plaintes concernant les logements insalubres et les incendies sont stables depuis 3 ans, alors que dans l'ancien Salaberry-de-Valleyfield, ce genre de plaintes était beaucoup plus élevé. Les efforts de la Ville au niveau de l'implantation à cette période du Programme de revitalisation des vieux quartiers (rénovation résidentielle) et du Programme de démolition de bâtiments vétustes ont certainement permis une réduction des logements insalubres et du nombre d'incendies.

Les plaintes relativement aux usages non conformes effectués à mêmes les résidences, les conditions dangereuses (état de délabrement des édifices nécessitant une intervention rapide) et les cas d'entretien d'édifices ont considérablement diminués entre 2003 et 2005. La vigilance du service en effectuant plus de vérifications au niveau des résidences explique ces diminutions.

Un phénomène très récent engendre un repositionnement du Service au niveau des plaintes de logements insalubres, soit les plaintes faites par les propriétaires eux-mêmes sur les agissements de leurs locataires qui accumulent à l'intérieur et autour des bâtiments un grand nombre de matières combustibles. Ce phénomène, appelé communément Syndrome de Diogène ou TOC (troubles obsessionnels compulsifs), implique plusieurs partenaires du milieu municipal et du milieu de la santé, qui ne réagissent pas toujours dans une même direction. Les personnes affectées par le Syndrome de Diogène subissent l'isolement social,

ont des comportements de négligence corporelle et du lieu de vie, ont des problèmes financiers, ont un déni complet de la réalité et une absence de honte relative à leur condition de vie et fréquemment refusent toute aide, vécue comme étant intrusive.

Par rapport aux logements insalubres ou aux édifices vétustes, la capacité d'action de la Ville est limitée car les procédures judiciaires sont extrêmement coûteuses et génèrent des délais d'intervention. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la Loi sur les compétences municipales stipule que les villes n'ont pas automatiquement l'obligation d'agir dans ces cas.

En plus du Service de l'urbanisme et des permis, le Service de sécurité incendie effectue également des inspections à caractère résidentiel, notamment au niveau du combat des incendies et des inspections de prévention. Le tableau 17 présente les résultats d'une compilation à partir de 2003, moment où la ville s'est véritablement regroupée. On constate que le nombre d'incendies a augmenté sensiblement depuis 2003.



Incendie  
de la Place du Centenaire - 2006

**Interventions du Service de sécurité incendie au niveau résidentiel  
Salaberry-de-Valleyfield  
2003-2005**

**Tableau  
17**

Données	Années				
	2003	2004	2005	TOTAL	VARIATION 2003-2005 (%)
<b>Section incendie</b>					
Nombre d'incendies	19	22	29	70	52.6
Pertes encourues	459 625 \$	234 725 \$	461 585 \$	1 155 935 \$	151.5
<b>Section prévention</b>					
Inspections de prévention	1 717	2 379	3 175 (1 044 réinspections)	7 271	84.9

Source: Compilation par le Service de sécurité incendie, février 2006

Les plans d'action de ce service incluent une large part de prévention, ce qui s'est soldé par une augmentation des visites annuelles de plus de 85% entre 2003 et 2005.

### 3.2.5

#### Les programmes d'aide

Ces programmes d'aide font, pour la plupart, l'objet d'entente entre la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et le Gouvernement du Québec dont les pourcentages de participation de chacun varient selon les objets. Certains des programmes sont d'initiative municipale uniquement. Il est à noter que le Gouvernement du Canada participe également à certains programmes, mais les sommes dépensées sont incluses dans la portion provinciale.

Entre 2000 et 2006, la Ville aura investie plus de 4 millions de dollars au niveau des différents programmes d'aide au logement, sans inclure les participations gouvernementales. Ces programmes représentent annuellement environ 2 % du budget total de dépenses de la municipalité, ce qui est malgré tout considérable, si nous enlevons l'ensemble des frais fixes du budget de dépenses (masse salariale, électricité et dette). Si nous incluons les budgets du Service de l'urbanisme et des permis et celui de la sécurité incendie, qui sont presque entièrement dédiés aux opérations vis-à-vis les logements, nos interventions représentent près de 7 % du budget annuel de la Ville. Le Tableau 18 identifie l'ensemble des montants engagés pour la période de 2000 à 2006.

Les différents programmes de rénovation résidentielle inclus les participations municipales aux programmes AccèsLogis Québec (achat et rénovation de coopératives), Revitalisation des vieux quartiers et Rénovation Québec, tous des programmes en partenariat avec la Société d'habitation du Québec. Le seul programme d'initiative municipale est un programme de rétroactivité pour les propriétaires qui n'avaient pas participé à l'ancien programme d'aide aux propriétaires-occupants de maisons lézardées.

Les aides à la construction et à la démolition sont exclusivement des programmes d'initiative municipale. Nous y avons inclus les différents programmes de crédits de taxe annuels tant pour les constructeurs d'une résidence que pour les promoteurs de secteurs résidentiels (rabais de taxes et financement d'infrastructures supplémentaires).



Le programme de démolition de bâtiments vétustes, créé en 1996, a été ajouté dans cette section.

Finalement, l'ensemble des mesures pour le logement social (outre le programme de rénovation résidentielle pour les coopératives) a été inclus dans la dernière section.

Il est intéressant d'examiner l'impact de certains de ces programmes sur les quartiers centraux. Ainsi, au niveau des programmes Revitalisation des vieux quartiers (phases I à VI, soit l'ensemble des phases) et Rénovation Québec, le Tableau 19 identifie la pénétration des programmes dans les quartiers défavorisés de Sainte-Cécile, Bellerive et Champlain. Par règlements et protocoles d'entente, un minimum de 85% de l'enveloppe totale de ces programmes doit aller pour ces secteurs. Plus de 347 logements dans les quartiers centraux ont (ou seront rénovés) avec ces programmes, pour un investissement total de la part des citoyens de 4 557 586 \$.

On constate que c'est dans le quartier Sainte-Cécile où il y a eu le plus grand nombre de logements rénovés, soit près de 41 % du total.

Le programme de démolition de bâtiments vétustes aura permis, depuis sa création en 1996 jusqu'à maintenant, la démolition de près de 176 bâtiments (remises, garages ou bâtiments principaux), ce qui a contribué grandement à réduire le nombre d'incendies, particulièrement dans les quartiers centraux où près de 75% des subventions ont été octroyées.

Il est important de souligner que la ville considère la plupart des programmes d'aide non pas comme une dépense, mais

bien un appui au maintien des valeurs résidentielles. Ainsi, l'exemple du Programme de revitalisation des vieux quartiers est éloquent, les montants investis par la ville ont été récupérés en 6 ans, au terme de l'augmentation de valeurs des édifices.



Exemple d'un bâtiment subventionné dans le cadre du programme Revitalisation des vieux quartiers (après-avant)



### Tableau 18

**Les programmes d'aide  
Montants engagés par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield  
pour les exercices budgétaires 2000-2006**

Programme d'aide	Montants investis en \$						Total
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Rénovation résidentielle - Coopératives	42 500	42 500					85 000
Rénovation résidentielle - Revitalisation Vieux quartiers	89 361	210 793	301 652	366 652	154 870	20 000	1 123 268
Rénovation résidentielle - Rétro-lazardées (ville seulement)					10 000	20 000	50 000
Rénovation résidentielle - Rénovation Québec ( volet I et II - phase I )	131 861	235 293	301 652	366 592	164 870	84 255	1 487 018
<b>Sous-total</b>	58 219	107 911	84 034	135 279	222 271	235 404	1 068 118
Construction neuve	5 338	3 000	4 041	4 069	4 000	135 000	210 448
Aide aux promoteurs - secteurs résidentiels	9 039	10 000			8 977	10 875	53 891
Démolition de bâtiments vétustes	72 596	120 911	88 075	139 348	235 248	381 279	1 332 457
<b>Sous-total</b>	31 000	31 000	31 000		63 500	123 500	405 000
AccèsLogis Québec ( volet III )	112 610	111 037	111 793	127 510	125 546	116 595	825 091
Participation au budget de l'OMHSV incluant Programme de suppléments au loyer					9 554	3 424	12 978
Mesure d'aide 1 <sup>er</sup> juillet	143 610	142 037	142 793	127 510	198 600	243 519	1 243 069
<b>Sous-total</b>	348 067	516 241	532 520	633 450	598 718	709 053	4 062 544
<b>GRAND TOTAL</b>							

Source: Compilation par le Service de sécurité incendie, janvier 2006

La Ville ne participe pas au programme du Gouvernement du Québec de logement abordable (les deux volets en existence). Un examen complet du programme par le PRAQ (Évaluation de l'initiative et de sa pérennité, page 52) souligne que le programme Logement abordable, volet privé, ne peut être viable dans notre région parce que la clientèle visée ne peut faire face au coût des loyers. Les ménages les plus pauvres ne peuvent avoir accès aux logements construits sans y consacrer jusqu'à 50% de leur revenu. Ce programme est mieux adapté aux grands centres qui réussissent à diminuer les coûts unitaires par des économies d'échelle.

**Impacts de certains programmes de subvention  
dans les quartiers centraux  
Salaberry-de-Valleyfield  
2006**

**Tableau  
19**

Programmes d'aide	Quartiers			
	Sainte-Cécile	Bellerive	Champlain	TOTAL
<b>Revitalisation des vieux quartiers</b>				
Nombre de dossiers	60	30	30	30
Logements rénovés	108	86	86	86
Montants investis par la Ville	348 948 \$	593 651 \$	593 651 \$	593 651 \$
Montants investis par les citoyens	1 299 712 \$	1 261 398\$	1 261 398\$	1 261 398\$
<b>Revitalisation des vieux quartiers</b>				
Nombre de dossiers	15	9	6	30
Logements rénovés	33	25	8	66
Montants investis par la Ville	176 984 \$	106 373 \$	78 857\$	362 214 \$
Montants investis par les citoyens	388 237 \$	225 084 \$	158 400\$	771 721 \$

Source: Compilation par le Service de l'urbanisme et des permis, avril 2006

Finalement, il existe un programme d'adaptation des domiciles, le programme PAD. Le programme pour les personnes handicapées est administré par la SHQ, en collaboration avec ses mandataires, les MRC (en l'occurrence la MRC de Beauharnois-Salaberry) et certaines municipalités. Le PAD a pour but d'aider les personnes handicapées à payer le coût des travaux pour rendre accessible et pour adapter le logement qu'elles habitent. Depuis 1996, Salaberry-de-Valleyfield a fait l'objet de près d'une vingtaine de projets d'adaptation de domiciles. Le PAD dispose d'une longue liste d'attente dont le délai varie en fonction des disponibilités financières gouvernementales (le délai de traitement des demandes, toutefois, a été réduit de façon significative suite à l'annonce de crédits additionnels dans le cadre du discours sur le budget 2004-2005).

## 3.2.6

### Les partenariats d'inspection

Salaberry-de-Valleyfield partage certaines de ses obligations en terme d'inspection. La ville regroupe 27 ressources privées d'hébergement excluant les ressources d'accueil publiques. Ces ressources accueillent plus de 856 pensionnaires, allant des petites ressources en milieu familial à de plus grands établissements, parfois plus spacieux que les centres publics. Depuis 1999, plus de 250 inspections ont été réalisées par les intervenants du CLSC Seigneurie de Beauharnois, les inspecteurs du Service de l'urbanisme et des permis et les préventionnistes du Service de sécurité incendie. L'ensemble des ressources est visité une fois par année.

Ces inspections ont permis l'accréditation de la presque totalité des ressources et la correction de petites lacunes au niveau de la sécurité et du bien-être des résidents, que ce soit par l'adaptation des lieux, l'ajout d'équipements de sécurité, la modification des pratiques ou l'enlèvement d'obstacles. Ce travail particulier a été effectué par la municipalité. Chaque ressource a ainsi obtenu un certificat d'occupation.

Au niveau du CLSC, les intervenants ont examiné plus particulièrement le cadre de vie des résidents, soit leur alimentation, la gestion de leurs biens, les ententes de location, les services offerts et le fonctionnement interne. Toutes les ressources accréditées ont signé un contrat social avec le CLSC.

Un partenariat similaire est en gestation au niveau des ressources de type familial (RTF) avec l'organisme Services de Réadaptation du Sud-ouest et du Renfort.

La récente proposition gouvernementale sur l'accréditation obligatoire des ressources d'hébergement (loi 83) va certainement galvaniser l'approche du CLSC et de la Ville. D'ailleurs, un nouveau protocole relatif à la promotion de la qualité de vie et de la sécurité dans les résidences privées d'hébergement accueillant une clientèle âgée ou vulnérable a été signé en janvier 2006 et prend en considération les éléments de cette loi.

## Les acteurs locaux en matière de logement



L'expérience de collaboration des acteurs locaux en matière de logement est plus qu'exemplaire et c'est même un fait rare au Québec. L'implication de tous les acteurs dans de nombreux dossiers de logement social a considérablement façonné la résultante des projets. Le Tableau 20 résume les interventions de chaque acteur.

À ce tableau, il est primordial de souligner l'ensemble des partenaires privés qui façonnent à leur façon, les composantes du logement : l'Association provinciale de constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), les architectes, les entrepreneurs et constructeurs et certains grands propriétaires fonciers.

### Intervenants locaux au niveau du logement à Salaberry-de-Valleyfield

## Tableau 20

Intervenants	Types d'intervention
Comité de logement de Valleyfield	Organisme voué à la défense des droits des locataires. Il offre plusieurs services dont l'information juridique, le soutien actif des locataires, dispense des conseils et avis et organise des ateliers de formation et d'information
Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers de Salaberry-de-Valleyfield	Organisme formé de huit partenaires ayant pour objectif de revitaliser les quartiers centraux de Salaberry-de-Valleyfield au niveau du logement, de l'emploi, de l'éducation, de la qualité de vie incluant la santé et du renforcement des communautés. Cet organisme a largement travaillé à l'identification de la problématique des vides sanitaires dans la municipalité. Il est finalement mandataire pour la Ville du Programme Rénovation Québec
Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield	Organisme qui administre des logements à loyer modique destinés aux personnes et aux familles à faible et moyen revenus. Il administre également le Programme d'aide d'urgence pour les personnes affectées par la crise du logement. Finalement, il fait de plus en plus le démarchage de projets résidentiels à titre de propriétaire, de gestionnaire et de pourvoyeur de services spécialisés
Groupe de ressources techniques du Sud-ouest	Organisme qui soutient, accompagne et forme les promoteurs de projets de logements sociaux et communautaires.
Accueil pour elle	Hébergement pour femmes violentées.
Centre de transition en itinérance	Organisme offrant un hébergement d'urgence pour personnes en difficulté ou itinérantes.
Camp de vacances familial Dom Bosco Valleyfield inc.	Groupe d'entraide pour jeunes et familles offrant de l'hébergement saisonnier et d'urgence (il est à noter que ce site fait partie du territoire de Coteau-du-Lac, mais est en instance d'annexion)
Maison d'hébergement et de dépannage de Valleyfield	Hébergement pour hommes en difficultés et hébergement d'urgence.
Le Tournant	Organisme qui accueille et accompagne des personnes dont l'équilibre émotionnel est fragilisé soit par des problèmes sévères de santé mentale ou une situation ponctuelle avec ou sans idées suicidaires

Source: Compilation par le Service de l'urbanisme et des permis et le CLSC Seigneurie de Beauharnois, février 2006



# Les forces et faiblesses du logement

Nous vous présentons ici un résumé des forces et des faiblesses du logement à Salaberry-de-Valleyfield.

3.4

## Forces et faiblesses du logement Salaberry-de-Valleyfield

## Tableau 21

### Forces

Volonté de l'administration municipale de relancer la construction résidentielle de manière organisée.

Bonne diversité en matière de logement social et implication soutenue de la Ville dans les projets issus du milieu.

Volonté de la Ville d'approuver rapidement des projets de construction multifamiliaux.

Augmentation substantielle des inspections résidentielles.

Réduction du nombre de pertes de vie dû aux incendies.

Implication de la municipalité dans plusieurs programmes de subvention depuis 1996.

Partenariat bien établi et unique au Québec avec les intervenants du milieu sur la question du logement.

Efforts concertés au niveau de la revitalisation des quartiers centraux (PRAQ).

Sentiment d'appartenance des citoyens à leur quartier et qualité de vie.

Cachet patrimonial particulier dans plusieurs quartiers.

### Faiblesses

Présence de nombreux logements âgés nécessitant des rénovations majeures, surtout des appartements locatifs dans les quartiers centraux de la ville.

Intervention tardive dans le cycle de la croissance résidentielle de l'administration municipale en matière de construction résidentielle.

Population plus âgée et à plus faible revenu comparativement à la région et au Québec qui doit payer beaucoup plus que 30 % de leur revenu à des fins de logement.

Augmentation du nombre d'incendies depuis 2003.

Pénurie de logements locatifs qui risque, à moyen terme, d'affecter davantage les ménages à faible revenu.

Absence d'un seul plan d'urbanisme pour l'ensemble de la municipalité.

Absence d'une réglementation spécifique sur la salubrité des logements.

Coûts des mesures répressives dans le cadre de poursuites.



Partenaires impliqués dans la concrétisation du projet Habitation Le Phare

## Les opportunités et menaces du logement

3.5

Nous vous présentons ici un résumé des opportunités et menaces qui guettent la question du logement à Salaberry-de-Valleyfield.

D'autres éléments pourraient amener la municipalité à repenser sa politique du logement : de nouveaux programmes ou investissements de la part des paliers supérieurs, de nouvelles ententes ou orientations gouvernementales en matière de logement, l'intégration possible de Salaberry-de-Valleyfield à même la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), une éventuelle consultation en vue d'une politique sur l'habitation au Québec, l'implication de la MRC dans la gestion des programmes de subvention et la constitution d'un fonds régional de développement du logement social, la modification de la fiscalité municipale et l'introduction de plans d'actions d'autres paliers décisionnels qui aurait un impact sur la priorité qu'est le logement.

### Opportunités et menaces du logement à Salaberry-de-Valleyfield

### Tableau 22

	Opportunités	Menaces
2006-2008	Structure en place pour améliorer l'image auprès des promoteurs en immobilier résidentiel dans la région.	Concurrence des localités voisines, surtout celles de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en matière de construction de maisons unifamiliales de moyen et haut de gamme.
	Amélioration du contenu des ententes.	
	Réalisation du plan d'urbanisme de la Ville qui pourra intégrer les pistes de développement, de solution et d'aménagement identifiées dans le plan stratégique de développement et dans la politique du logement.	
	Création d'un autre poste permanent d'inspecteur en construction.	
	Ajout de 2 techniciens en prévention des incendies.	
	Implantation de la nouvelle politique familiale de la ville.	
2008-2011	Mise en place du Plan régional de gestion du risque et du Schéma de couverture de risques qui permettra d'avoir une plus grande présence au niveau de l'intervention des pompiers (période de 5 ans).	
	Mise en service de l'autoroute 30 et apport potentiel d'une migration supra régionale en faveur de Salaberry-de-Valleyfield.	Risque d'annonces de fermeture d'entreprises industrielles ce qui pourrait affecter plusieurs dimensions du plan d'action de la politique du logement. Possibilité de connaître à nouveau une crise du logement locatif avec un taux d'inoccupation très faible.
2011-2016	Solde migratoire positif anticipé. De nouveaux ménages s'installeront à Salaberry-de-Valleyfield (plus de 2 000 en dix ans).	La faible disponibilité de terrains prêts à être construits.
		Vieillesse marquée de la population.
		La ville va devoir obtenir de nouvelles sources de financement car elle ne pourra pas toujours s'appuyer sur une source de revenu par la taxation foncière.
		La gentrification possible dans les quartiers centraux.
		Si l'autoroute 30 ne se concrétise pas, il y aura un déséquilibre important de la ville face à la région.

# La stratégie municipale en matière de logement

## 4.1

### Les principes d'interventions

Pour arriver à ses fins en ce qui touche plus particulièrement le logement et le domaine relié à l'habitation, la politique du logement doit être ordonnée autour des principes suivants :

#### 4.1.1

### Respect du Plan stratégique de développement économique de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Au printemps 2006, la Ville de Salaberry-de-Valleyfield a adopté son plan stratégique de développement économique. Parmi les nombreux éléments de ce plan, la Ville a consacré un axe de développement au niveau résidentiel et certaines orientations stratégiques et priorités d'action :

«**Axe 2** : Amélioration des infrastructures résidentielles et des services nécessaires au positionnement du potentiel d'accueil de Salaberry-de-Valleyfield.

- Poursuite de la réalisation d'ententes avec les promoteurs immobiliers et maintien des incitatifs de rabais de taxes;
- Élaboration d'une politique du logement qui pourrait, entre autre, prendre en considération le développement de stratégies alternatives en développement résidentiel;
- Maintien et accroissement de la participation municipale au développement du logement social;
- Création d'une nouvelle réserve foncière en mesure de dynamiser l'émergence de projets d'habitation, en fonction des orientations qui seront établies dans la politique du logement;
- Bonifier le parc immobilier actuel et favoriser le développement de nouvelles unités résidentielles dans le but d'accueillir une clientèle familiale;
- Favoriser le développement de logements adaptés à la clientèle des personnes âgées, dans un contexte de vieillissement de la population. »

#### 4.1.2

### La bonne gouvernance municipale et ses responsabilités juridiques

Depuis le processus de réforme des organisations locales et régionales entrepris en 2000 par le Gouvernement du Québec, les villes sont confrontées à une série de nouvelles compétences, d'obligations et de nouveaux pouvoirs : urbanisme, prévention en matière de sécurité incendie, enlèvement des matières résiduelles, développement économique local, communautaire et social, culture, loisirs, parcs et voirie locale. Le rôle d'une ville est donc en grande mutation et ses responsabilités sur la question du logement augmenteront sans cesse, nous en sommes certains.



Il n'en demeure pas moins que la responsabilité première de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield est d'assurer la paix, l'ordre, la salubrité et le bien-être général de sa population. De ceci découle d'autres responsabilités toutes aussi importantes: s'assurer que la population a à sa disposition des logements salubres et en quantité suffisante à un prix accessible, offrir des services requis par la population au meilleur coût avec la plus grande universalité possible et être équitable dans ses décisions sans faire augmenter indûment le fardeau fiscal de ses citoyens.

Toute politique municipale incluant celle sur le logement doit donc respecter les grandes valeurs que sont l'équité, l'intégrité, la responsabilité, l'ouverture et la solidarité. Le cadre juridique d'une ville est très large et son respect est également primordial dans toute décision relevant de cette politique.

### 4.1.3 Le développement d'un habitat cohérent et la qualité de vie

De par ses décisions et ses instruments réglementaires ou de subventions, la Ville a la responsabilité de garantir

un développement urbain cohérent à l'ensemble de ses citoyens. À cet effet, la Ville adoptera prochainement un plan d'urbanisme ainsi que diverses réglementations portant sur l'utilisation du sol, les usages, les densités d'occupation et l'aménagement de certains espaces publics et liens routiers et cyclables. La politique du logement doit donc prendre en compte les éléments contenus dans ce plan d'urbanisme.

La qualité des milieux de vie s'inscrit dans un contexte de développement durable et implique d'assurer à la population un milieu de vie sécuritaire, un environnement sain, dans un climat social constructif. Ceci inclut une amélioration des habitudes de vie, du cadre de vie et des conditions de vie. La politique de logement doit se diriger vers une approche intégrée qui touche à l'ensemble des facettes de la vie (santé, éducation, vie communautaire, emploi) car celles-ci touchent invariablement la question du logement.

### 4.1.4 Le développement durable

La politique du logement doit se bâtir en fonction des principes du développement durable. Ainsi, toute intervention de ladite politique devra permettre :

- la poursuite de la consolidation et de la rénovation des quartiers centraux;
- l'adaptation des normes d'implantation prescrites au règlement de zonage aux caractéristiques du bâti ancien afin d'en faciliter la rénovation ou en permettant de nouvelles insertions;
- la préservation du caractère patrimonial et culturel de chaque quartier;
- la densification de l'occupation du sol;
- l'offre d'une variété de logements répondant aux besoins des citoyens appartenant à diverses catégories de revenu;
- le rapprochement des lieux de résidence des bassins d'emploi contribuant à diminuer le temps perdu dans le transport et la congestion routière ainsi que les impacts négatifs sur l'environnement. Par le fait même, la promotion des transports en commun et l'utilisation utilitaire de la bicyclette et de la marche;
- le contrôle de l'expansion de l'urbanisation en favorisant d'abord le développement dans le respect de l'environnement des espaces adjacents aux territoires desservis par l'aqueduc et l'égout et qui sont proches des services et des équipements;
- la sensibilisation et la responsabilisation de la population par rapport à l'atteinte d'une collectivité durable à travers les décisions et les actions locales et individuelles;
- la protection de l'environnement et de la ressource- eau sous toutes ses formes (boisés, milieux humides, milieux déstructurés, zones de contraintes, etc.);
- la protection des populations vulnérables;
- la prévention et l'aménagement de quartiers sains;
- l'économie d'énergie et l'utilisation écoefficiente des matériaux utilisés dans la construction et la rénovation.

### 4.1.5

#### La mixité sociale et l'effet « Pas dans ma cour »

La Ville doit être un lieu propice à une vie en commun qui permet à l'ensemble des segments de la population de se côtoyer harmonieusement, sans distinction raciale, économique (notamment au niveau de la composition du ménage) ou d'âge. Par ses gestes, la Ville doit favoriser une mixité sociale accrue. Elle doit contrer la concentration excessive de la pauvreté dans certains quartiers (dans tous ses sens).

La présence d'une population au statut socioéconomique diversifié permet d'assurer la vitalité économique d'un quartier ainsi que l'accès à des services de meilleure qualité.

Le phénomène « Pas dans ma cour » est en croissance au Québec et à Salaberry-de-Valleyfield. Ce phénomène est relationnel en ce sens qu'il provient surtout d'un manque d'information des citoyens à proximité de certains projets. À moindre égard, le phénomène vient d'une série de craintes, de préjugés et de faits réels quant aux impacts anticipés de la réalisation d'un projet social. Pour assurer l'acceptation de projets comprenant des logements abordables, la politique du logement doit s'inspirer d'une démarche de relation publique pro-active où les riverains seront sensibilisés dès le départ.

### 4.1.6

#### Les partenariats et la participation citoyenne

L'implication du communautaire dans l'ensemble de la vie campivallensienne est plus qu'exemplaire et source d'inspiration pour de nombreuses décisions de la municipalité. La vitalité d'une politique du logement implique de soutenir les partenaires du milieu dans leurs missions et leurs actions de développement social. Il est primordial de reconnaître l'expertise et la contribution de ceux-ci au mieux-être collectif de la Ville.

La politique du logement devra également assurer la participation citoyenne et l'implication à part entière de toutes et tous. Les citoyens doivent avoir la possibilité d'émettre leurs opinions, d'influencer la prise de décision et de s'assurer de l'accès aux services, aux programmes, aux équipements, à l'information et aux structures décisionnelles. La politique du logement devra prendre en considération les intérêts particuliers des femmes à la lumière d'une analyse différenciée selon les sexes.

Il est finalement important que la politique du logement fasse place à l'entrepreneuriat privé et aux institutions financières pour palier à certaines lacunes du marché du logement.

### 4.1.7

#### La rentabilité fiscale

La base de la gestion financière des villes est supportée par les revenus fonciers. En effet, dans l'ensemble du Québec, les municipalités tirent 82 % de leurs revenus de l'impôt foncier (source : Union des municipalités du Québec, site web, 2006). Il faut donc que la politique du logement adhère à un critère de rentabilité fiscale.

Ainsi, la Ville a le devoir de maintenir et d'accroître son assiette fiscale. Cela peut se traduire par une augmentation de la densité d'occupation dans certaines zones résidentielles, par des pressions financières pour que les terrains vacants qui sont desservis, soient construits le plus rapidement possible, en soutenant l'activité économique ou tout simplement par l'introduction de mesures qui vont contribuer à la croissance de notre richesse foncière.

### 4.1.8

#### L'innovation

Une politique du logement doit reposer sur des fondements d'innovation. Mieux faire, être plus original (ou moins conventionnel), atteindre l'excellence, être leader. La politique doit répondre aux nouvelles attentes sociales, tendre vers les nouvelles formes d'expérimentation ou de savoir, conjuguer avec les nouvelles modalités de gouvernance. Une ville et ses partenaires ne peuvent plus être simplement des pourvoyeurs de services ou des livreurs de programmes. Il faut éviter la routine, la démarche doit être originale, tout en prenant compte des aspirations de tous et chacun.

# Les axes d'interventions

## 4.2

### 4.2 Les axes d'interventions

Les axes d'interventions de la politique du logement constituent une réponse positive à l'ensemble des préoccupations du Comité consultatif sur le logement créé pour baliser la version préliminaire de la politique du logement et de la mise en situation et des enjeux d'habitation présents sur le territoire de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. Les axes sont appuyés par des engagements et des actions temporels (voir tableau 24).

La Ville agira donc en matière de logement en mettant en œuvre une stratégie convergente qui s'articulera autour de trois grands axes :

#### **1° Améliorer l'habitat et le cadre de vie :**

Cet axe est primordial car l'état des logements a, notamment, une incidence directe sur la croissance de l'assiette fiscale et sur la qualité de vie des résidents. Le cadre bâti est relativement ancien à Salaberry-de-Valleyfield et requiert des mesures pour sa préservation et pour améliorer les conditions d'habitabilité. Des situations particulières comme l'évolution démographique et sociale de la population, doivent également être adressées, en agissant directement sur les conditions de vie des citoyens et en répondant à des problématiques particulières. Il est important de s'assurer que le logement soit salubre, vivable, sécuritaire et présent dans un environnement agréable.

#### **2° Assurer une offre résidentielle équilibrée :**

Cet axe témoigne d'une ouverture d'esprit aux nouvelles réalités en matière de logement, de zonage ou d'aménagement. Il prend en considération les besoins croissants des différentes strates de population dont l'accession financière au logement, la diversification, en terme de lieux et de modèle, du logement social sur le territoire de la ville et l'élimination de l'exclusion sociale. En somme, l'axe se développe autour de la promotion d'une gamme variée de logements, tant par le type que pour le prix, répondant au profil et aux besoins des ménages campivallensiens dans une perspective d'harmonie sociale.

#### **3° Promouvoir le développement résidentiel :**

Afin de répondre à la demande générée par la création de nouveaux ménages, au besoin d'attirer de jeunes familles et d'enrichir l'offre résidentielle au niveau de notre population vieillissante, cet axe priorise différentes mesures, dont des programmes d'aide, des mesures visant à encadrer les investissements dans le secteur immobilier et la disposition de terrains municipaux.

# Le plan d'action pour le logement

Pour raison de compréhension et pour alimenter le plan d'action, nous soulignons à nouveau, au tableau 23, le portrait global et les enjeux du logement à Salaberry-de-Valleyfield.

Tableau 23 Synthèse du portrait et des enjeux du logement à Salaberry-de-Valleyfield	Forces	Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux particuliers
<b>NIVEAU SOCIODÉMOGRAPHIQUE</b>					
Le nombre de ménages a cru de 3 % entre 1996 et 2001	Population plus âgée et à plus faible revenu comparativement à la région et au Québec.	Population plus âgée et à plus faible revenu comparativement à la région et au Québec.	Solde migratoire positif anticipé.	Modification de la situation économique (récession) ou hausse des taux d'intérêt.	Phénomène de l'itinérance
Pouvoir d'attraction de Salaberry-de-Valleyfield	Proportion élevée de familles monoparentales	Proportion élevée de familles monoparentales	Plus de 2 000 nouveaux ménages s'implanteront à Salaberry-de-Valleyfield (sur une période de 10 ans)	Vieillesse marquée de la population.	Syndrôme de Diogène (TOC)
Taux de chômage a diminué depuis 1996	La population est moins scolarisée et l'indice de défavorisation des écoles est très élevé	La population est moins scolarisée et l'indice de défavorisation des écoles est très élevé	Mise en service de l'autoroute 30 et apport potentiel d'une migration supra-régionale en faveur de Salaberry-de-Valleyfield.		
	Taux de décrochage scolaire inquiétant	Taux de décrochage scolaire inquiétant			
	Profil sociosanitaire parmi les plus défavorables de la Montérégie	Profil sociosanitaire parmi les plus défavorables de la Montérégie			
	61 % des ménages privés propriétaires et 83% des ménages privés locaux à faible revenu ont un taux d'effort à 30%	61 % des ménages privés propriétaires et 83% des ménages privés locaux à faible revenu ont un taux d'effort à 30%			
<b>NIVEAU TERRITORIAL ET DU BÂTI</b>					
Sentiment d'appartenance des citoyens à leur quartier et qualité de vie	Présence de nombreux logements âgés nécessitant des rénovations majeures	Présence de nombreux logements âgés nécessitant des rénovations majeures	Reprise de la construction résidentielle unifamiliale depuis 2003	Concurrence des localités voisines, surtout celles de la MRC de Vaudreuil-Soulanges en matière de construction de maisons unifamiliales de moyen et haut de gamme	Problème d'accès au crédit hypothécaire pour de nombreux ménages à faible revenu
Efforts concentrés au niveau de la revitalisation des quartiers centraux	Augmentation du nombre d'incendies depuis 2003	Augmentation du nombre d'incendies depuis 2003	Augmentation substantielle du nombre de logements créés depuis 2003	Risque d'annonces de fermetures d'entreprises industrielles ce qui pourrait affecter plusieurs dimensions du plan d'action de la politique du logement	Refus de certaines compagnies d'assurance de couvrir des bâtiments dans les quartiers centraux
Cachet patrimonial particulier dans plusieurs quartiers. La Ville protège plus de 360 édifices via des PIIA et un site du patrimoine	Pénurie de logements locatifs qui risque, à moyen terme, d'affecter davantage les ménages à faible revenu	Pénurie de logements locatifs qui risque, à moyen terme, d'affecter davantage les ménages à faible revenu	Regroupement des trois anciennes municipalités	Possibilité de connaître à nouveau une crise du logement local avec un taux d'occupation très faible	Plus de 700 habitations avec un vide sanitaire (600 dans les quartiers centraux)
	Conditions d'habitation précaires dans les quartiers centraux (proportion très élevée de logements nécessitant des réparations majeures, taux élevé d'incendie, proportion alarmante de logements construits avant 1960)	Conditions d'habitation précaires dans les quartiers centraux (proportion très élevée de logements nécessitant des réparations majeures, taux élevé d'incendie, proportion alarmante de logements construits avant 1960)	Recyclage d'édifices patrimoniaux en logements locatifs	La faible disponibilité, à moyen terme, de terrains prêts à être construits	Présence de maisons de chambre dont certaines font l'objet de plaintes de mauvais entretien
	Faiblesse de la valeur moyenne d'un logement	Faiblesse de la valeur moyenne d'un logement	Agrandissement des aires de protection au niveau patrimonial dans le prochain plan d'urbanisme (notamment les résidences de la rue Saint-Laurent, dans le secteur Saint-Timothée)	La gentrification possible dans les quartiers centraux	Augmentation du taux d'occupation des résidences privées d'hébergement
	Certains secteurs ont des problèmes de contamination de l'eau par les installations de traitement des eaux usées	Certains secteurs ont des problèmes de contamination de l'eau par les installations de traitement des eaux usées	Positionnement de Salaberry-de-Valleyfield comme ville d'agglomération	Possibilité de vivre à nouveau une période de sécheresse qui aura pour effet de créer des besoins en terme de rénovation des fondations fissurées	Plusieurs ménages propriétaires ont des difficultés financières pour rénover adéquatement leur résidence
			Création d'un comité du patrimoine des anciens quartiers	Contraintes importantes de génie et d'environnement sur de grandes portions du territoire (type de sol et capacité des réseaux entre autres)	

4.3

Tableau 23 Synthèse du portrait et des enjeux du logement à Salaberry-de-Valleyfield (suite)		Faiblesses	Opportunités	Menaces	Enjeux particuliers
<b>NIVEAU ORGANISATIONNEL ET RÉGLEMENTAIRE</b>					
Volonté de l'administration municipale de relancer la construction résidentielle de manière organisée	Intervention tardive dans le cycle de la croissance résidentielle de l'administration municipale en matière de construction résidentielle	Absence d'un seul plan d'urbanisme et d'une seule réglementation de zonage pour l'ensemble de la municipalité	Amélioration continue du contenu des ententes avec les promoteurs	La Ville va devoir obtenir de nouvelles sources de financement car elle ne pourra pas toujours s'appuyer en grande partie sur une source de revenu par la taxation foncière	
Volonté de la Ville d'approuver rapidement des projets de constructions multifamiliales	Absence d'une réglementation spécifique sur la salubrité des logements		Réalisation du plan d'urbanisme de la Ville qui pourra intégrer les pistes de développement, de solution et d'aménagement identifiées dans le plan stratégique de développement et dans la politique du logement		
Augmentation substantielle des inspections résidentielles tant au niveau du Service de l'urbanisme et des permis qu'au niveau du Service de la sécurité incendie	Coûts et délais des mesures répressives dans le cadre de poursuites au niveau des logements insalubres		Opportunité stratégique importante offerte par le prolongement éventuel de l'autoroute 30 : amélioration de l'accessibilité au marché de Montréal.		
Professionalisme et interrelation des équipes de travail des services d'urbanisme et des permis et de la sécurité incendie	Trois règlements différents pour l'implantation de résidences intergénérationnelles		Création d'un autre poste permanent d'inspecteur à la réglementation		
Partenariat établi avec le CLSC depuis 1989 sur la promotion de la qualité de vie et de la sécurité dans les résidences privées d'hébergement			Ajout de 2 techniciens en prévention des incendies		
			Mise en place du Plan régional de gestion du risque et du Schéma de couverture de risques qui permettra d'avoir une plus grande présence au niveau de l'intervention des pompiers		
			Mise en place d'une politique familiale		
<b>NIVEAU DU LOGEMENT SOCIAL ET DES PROGRAMMES DE SUBVENTION</b>					
Bonne diversité en matière de logement social et implication soutenue de la Ville dans les projets issus du milieu. Implication marquée de la municipalité dans plusieurs programmes de subvention depuis 1996	Listes d'attente très longues pour l'obtention d'un logement de type HLM-famille ou HLM-personne âgée		Récupération fiscale, à moyen terme, sur l'investissement municipal dans les programmes de subvention à la rénovation	Problèmes dans certaines coopératives d'habitation reliés aux programmes de rénovation insuffisants à l'appauvrissement des ménages, au renouvellement des effectifs et au manque de support de leur organisation	Salaberry-de-Valleyfield est sur le circuit de l'itinérance
Support du PRAQ dans l'accompagnement des propriétaires dans le cadre de la réalisation du programme Rénovation Québec	Difficultés rencontrées dans la réalisation de projets Accès Logis Québec		Mise en place d'une politique familiale	Décentralisation des pouvoirs et des responsabilités du Gouvernement du Québec en matière de logement	
Partenariat bien établi et unique au Québec avec les intervenants du milieu sur la question du logement	Longue liste d'attente au niveau du programme PAD (adaptation des domiciles)		La participation à des projets de construction de logements sociaux assure une plus grande mixité sociale	Impossibilité pour la ville de participer au programme Logement abordable (les deux volets) vu sa non-viabilité dans notre région	
Efforts concertés au niveau de la revitalisation des quartiers centraux	Longue liste d'attente au niveau du programme Rénovation Québec		Consultation publique éventuelle pour une politique d'habitation au Québec		
Programme de subvention à la construction résidentielle	Difficulté pour les propriétaires à fournir le minimum d'investissement requis dans le programme Rénovation Québec				
Boom impressionnant du nombre de coopératives entre 1980 et 1996					
Taux très élevé d'aide à l'habitation sociale comparativement à la Montérégie (pénétration des programmes Accès Logis Québec, HLM et Supplément au loyer)					



Directement structuré pour répondre aux besoins et aux principes de la Politique du logement, le plan d'action constitue un plan décennal évolutif. En effet, à la lumière d'un bilan annuel, le Comité permanent sur le logement (voir section 4.4) procédera à la révision des actions prévues pour les deux (2) autres années à venir. Cette mise à jour annuelle permet ainsi une bonification graduelle du plan d'action, lui permettant de demeurer pertinent durant plusieurs années.

Le plan d'action suppose un engagement continu de la Ville ainsi que des efforts concertés et cohérents de toutes les parties intéressées, à l'intérieur comme à l'extérieur de la Ville.

La mise en œuvre de la Politique du logement s'effectuera selon les trois axes d'intervention proposés, à savoir :

- améliorer l'habitat et le cadre de vie;
- assurer une offre résidentielle équilibrée;
- promouvoir le développement résidentiel.

Le tableau 24 présente les actions stratégiques retenues :

	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	Porteur de dossier / partenariat	Implication financière	Commentaires
Actions stratégiques	2 ans	5 ans	10 ans			
<b>Encadrement / suivi</b>						
Mise en place du Comité permanent sur le logement ayant la responsabilité de faire un bilan annuel des actions et des résultats obtenus et la révision des orientations stratégiques de la Politique du logement incluant la création d'un poste de personne attitrée à la mise en oeuvre de la politique	X			Ville	-	Création de ce comité par résolution et nomination des membres à venir.
Établir une stratégie de communication relative à la Politique du logement, sensibiliser les citoyens et les promoteurs aux stratégies adoptées et informer le public sur le bilan annuel des résultats obtenus	X	X	X	Ville	10 000 \$	
Intégrer les actions de la Politique du logement à même la future Politique familiale de la ville	X			Ville	-	
Favoriser la mise en place de mécanismes de consultation élargis dans le cas de modifications réglementaires, de densification et d'insertion de logements sociaux		X		Ville	-	Par l'envoi de lettres circulaires.
Création d'un cinquième poste d'inspecteur à la construction spécialisé dans la réalisation d'inspections résidentielles		X		Ville	60 000 \$ annuel	Permettra de répartir les tâches au sein de l'équipe de travail du Service de l'urbanisme et des permis.
<b>Axe 1 : Améliorer l'habitat et le cadre de vie</b>						
Accroître la participation financière de la Ville dans les programmes de subvention à la rénovation (dont Rénovation Québec) afin de réaliser la rénovation de 150 logements par année incluant une révision des zones d'intervention	X	X	X	Ville	350 000 \$ annuel	La Ville permet, via son programme de subvention, la rénovation présentement de quelques 75 logements annuellement.
Maintenir le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) et agrandissement des aires de protection afin d'assurer la pérennité des édifices résidentiels à caractère patrimonial	X			Ville	-	En réalisation.
Se doter d'un règlement d'entretien et d'habitabilité des logements (Code du logement) orientant le travail des inspecteurs en matière de salubrité	X			Ville / PRAQ	-	L'exemple de la Ville de Montréal à ce sujet est probante.
Demander aux gouvernements d'abolir les taxes de TPS et de TVQ pour la construction et la rénovation résidentielle	X			Ville / UMQ	-	
Faire des pressions auprès du gouvernement fédéral afin qu'il crée un programme de rénovation pour les coopératives d'habitation existantes	X			Ville / UMQ / FQM	-	
Promouvoir les bons coups de la municipalité	X	X	X	Ville	-	Comme la mise en candidature pour les Prix à l'excellence en habitation de la SCHL.
Demander aux institutions financières et 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 en relation avec la réalisation de la politique	X	X	X	Ville	-	
Accepter, à même le budget municipal, les priorités établies par le PRAQ pour la revitalisation des quartiers centraux et participer financièrement au maintien de cette ressource (approche intégrée)	X	X	X	Ville / PRAQ	50 000 \$ annuel	
Maintenir la participation de la ville au sein du Réseau québécois de Villes et Villages en santé et être plus active dans ce réseau, notamment en soumettant les nombreux projets réalisés en fonction des objectifs du regroupement	X	X	X	Ville / PRAQ	-	

Tableau 24 Identification des actions stratégiques à court, moyen et long termes (suite)						
	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	Porteur de dossier / partenariat	Implication financière	Commentaires
Actions stratégiques	2 ans	5 ans	10 ans			
Accroître l'intervention en terme de subventions pour l'élimination graduelle des vides sanitaires		X		Ville et SHQ	À définir	Modification des volets existants dans le programme municipal de Rénovation Québec.
Réaliser une étude sur les parcs et espaces verts de la ville permettant de constater les lacunes, d'identifier les aires en surplus et les possibilités de réaliser plus de parcs-écoles. Cette étude pourrait découler vers une politique de l'arbre	X			Ville	25 000 \$	L'aménagement supplémentaire de jardins communautaires devrait être examiné.
Promouvoir le loisir et les sports comme saine habitude de vie	X	X	X	Ville / CSSS	-	Programme 0-5-30.
Établir une table de concertation sur le Syndrome de Diogène (TOC) et adopter une réglementation si nécessaire		X		Ville / CSSS	-	Voir exemple de la Ville de Sherbrooke.
Augmenter le nombre de ressources dédiées à la prévention des incendies	X	X		Ville	À définir	En réalisation.
Mettre en place des mesures d'atténuation dans les nouveaux projets résidentiels situés aux abords de sources de nuisance		X		Ville et promoteurs	-	Quelques exemples de mesures de mitigation: talus, plantation de végétaux ou construction d'un muret.
Réaliser une étude sur le parc des maisons de chambres: établir un diagnostic et évaluer différents types d'intervention, notamment en utilisant une approche d'achat-rénovation, en complémentarité du volet III du programme Accès-Logis Québec destiné à des personnes seules ou vulnérables		X		Ville, GRTSO et OMH	25 000 \$	
Maintenir le partenariat établi avec le CSSS relativement aux résidences privées d'hébergement	X	X	X	Ville et CSSS	-	Le protocole d'entente vient d'être signé pour une période supplémentaire de 3 ans.
Favoriser le développement de nouveaux circuits touristiques à caractère patrimonial pour promouvoir le cadre bâti résidentiel			X	Ville et autres partenaires	25 000 \$	
Instaurer un programme de plantation d'arbres dans les rues résidentielles et dans le centre-ville		X		Ville	30 000 \$ annuel	La Ville pourrait, entre autre, fournir 2 arbres à chaque citoyen qui construit une résidence.
Retenir et mettre en œuvre une solution au problème de contamination des eaux (secteur de la Pointe à Meloche notamment)	X	X		Ville et citoyens	À définir	En réalisation.
Soutenir les activités et les initiatives du milieu en ce qui concerne la récupération, la réduction et la réutilisation des matières résiduelles, ainsi que l'efficacité énergétique	X	X	X	Ville / MRC et organismes du milieu	50 000 \$	Notamment l'acquisition de compétences et de formation aux entrepreneurs.
Encourager les déplacements à pied en favorisant l'aménagement de voies piétonnières accessibles et sécuritaires dans les nouveaux quartiers	X	X	X	Ville et promoteurs	-	

Tableau 24 Identification des actions stratégiques à court, moyen et long termes (suite)						
	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	Porteur de dossier / partenariat	Implication financière	Commentaires
Actions stratégiques	2 ans	5 ans	10 ans			
<b>Axe 2 : Assurer une offre résidentielle équilibrée</b>						
Identifier les immeubles ayant un potentiel de réhabilitation à des fins résidentielles, planifier les changements de vocation au niveau réglementaire et soutenir financièrement la réalisation des projets offrant une mixité de clientèles	X	X		Ville	50 000 \$	En réalisation au niveau de l'identification.
Implanter un programme d'accession à la propriété visant à encourager l'achat d'un logement dans les quartiers centraux		X		Ville / SHQ	100 000 \$	Insertion d'un nouveau volet dans le programme municipal existant de Rénovation Québec.<
Encourager la construction ou le réaménagement de maisons intergénérationnelles via une réglementation unique et un programme de subvention	X	X		Ville	À définir	En réalisation au niveau de la réglementation unique. Le volet II de Rénovation Québec permet ce type de subvention.
Créer un fonds spécial de développement du logement social pour les clientèles vulnérables et continuer d'appuyer fortement les ressources qui développent ce genre de logement		X	X	Ville/SHQ/CSSS	150 000 \$ annuel	Ce fonds pourrait permettre la création de 10 logements sociaux par an.
Autoriser la transformation du patrimoine religieux en résidences et/ou en espaces communautaires	X	X	X	Ville et organisations religieuses	-	Éventuellement les écoles en surplus.
Pout tout projet social, solliciter la participation des institutions financières	X	X	X	Ville	-	
Surveiller l'émergence d'éléments de gentrification dans les quartiers centraux			X	Ville	-	Examiner notamment la transformation de logements locatifs en copropriété
Réviser et assouplir les normes réglementaires exigibles lors de la construction de logements à prix abordables		X		Ville	-	Pourrait être fait en fonction d'un règlement sur les usages conditionnels.
Exiger un pourcentage de logements destinés aux ménages à faible revenu lors de la vente de terrains municipaux		X	X	Ville	-	
Diversifier en terme de lieux, l'implantation de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Ville		X		Ville	-	
Réaliser rapidement la phase II du projet Résidence Gabriel	X			Ville et OMH	375 000 \$	Ce projet a déjà fait l'objet d'une approbation par le Conseil municipal.
Réaliser trois projets de logements sociaux afin de combler une partie des listes d'attente de l'OMH	X	X	X	Ville	1 000 000 \$	Cette action nécessite de nouveaux investissements de la part des paliers supérieurs.
S'assurer, auprès du gouvernement du Québec, de la continuité des programmes en matière de logements abordables et de programmes de subvention		X	X	Ville / SHQ	-	
Effectuer des représentations pour avoir une souplesse dans les programmes gouvernementaux	X			Ville / UMQ	-	
Instaurer une pratique de cession de terrains aux promoteurs communautaires à des prix inférieurs au marché pour la réalisation de projets sociaux		X		Ville	-	
Renforcer encore plus l'implication en partenariat de la Ville dans les activités de développement de projets sociaux	X			Ville et organismes	-	

Tableau 24 Identification des actions stratégiques à court, moyen et long termes (suite)						
	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME	Porteur de dossier / partenariat	Implication financière	Commentaires
Actions stratégiques	2 ans	5 ans	10 ans			
<b>Axe 3 : Promouvoir le développement résidentiel</b>						
Identifier les zones prioritaires de développement pour la construction neuve, analyser le zonage actuel et éventuellement le modifier pour en faciliter le développement	X			Ville	-	En réalisation.
Acquérir les terrains excédentaires d'Hydro-Québec qui sont desservis par les infrastructures publiques et les revendre à des promoteurs immobiliers		X		Ville / Hydro-Québec	100 -150 000 \$	Terrains le long du boul. Ste-Marie, de Quevillon et de la Barrière.
Maintenir et bonifier, s'il y a lieu, les ententes avec les promoteurs relativement à la mise en place d'infrastructures	X	X	X	Ville et promoteurs	-	Processus continu.
Accroître la réserve foncière de la municipalité en priorisant les terrains en bordure des secteurs déjà desservis en infrastructures	X	X	X	Ville	À définir	
Promouvoir une saine gestion des eaux de ruissellement en exigeant, par exemple, des bassins de rétention ou d'autres ouvrages de captage au lieu de collecteurs surdimensionnés		X		Ville et promoteurs	-	Plan de drainage pluvial en réalisation.
Maintenir les programmes d'incitatifs à la construction (rabais de taxes)	X	X	X	Ville	-	
Augmenter les densités permises sur les terrains vacants dans les quartiers centraux en respectant la trame urbaine		X		Ville	-	En réalisation.
Densifier les fonctions résidentielles sur certains grands axes de circulation afin de soutenir les activités commerciales sur place	X			Ville	-	En réalisation.
Tenir compte des principes du développement durable dans la réalisation des projets d'ouverture de rues	X	X	X	Ville	-	Processus continu.
Identifier les milieux humides ou sensibles et inscription des mesures à même le plan d'urbanisme pour une réalisation plus rapide du processus d'acceptation des nouveaux secteurs résidentiels par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs	X			Ville	25 000 \$	En réalisation.
Réviser les normes de cases de stationnement pour les logements sociaux et communautaires	X			Ville	-	Quelques statistiques: 0,33 voiture par ménage pour un OBNL et 0,28 voiture par ménage pour un HLM.
Ajuster la réglementation en assouplissant les normes de stationnement dans les secteurs pourvus de terrains de stationnement publics et permettre aux résidents d'y stationner en tout temps avec un système de vignettes		X		Ville	-	
Modifier ou assouplir le règlement de zonage pour faciliter la reconstruction de bâtiments résidentiels dans les secteurs où le cadre bâti est trop dense (restriction d'espace par rapport aux lignes de propriété)	X			Ville	-	En réalisation.

## 4.4

### La mise en œuvre et suivi

La politique du logement sera mise en œuvre par la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, ses services et, nous le souhaitons, par l'ensemble des intervenants du logement. Les futures politiques municipales, dont celle sur la famille, devront également prendre en considération les orientations de ladite politique.

Le suivi de la politique du logement est confié au Comité permanent sur le logement de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield. Ce comité veillera :

- à mettre en place la présente politique;
- en assurer le suivi;
- en faire la promotion auprès de la population, des différents services (municipaux et paramunicipaux) et du Conseil municipal;
- à se doter de critères d'évaluation pour l'atteinte des objectifs et la réalisation des actions de la politique;
- à évaluer le travail amorcé sur les actions et les engagements, à chaque année;
- à mettre à jour les actions prévues, à toutes les deux ans;
- à insérer de nouvelles actions ou corriger celles-ci et à analyser et recommander, selon les balises établies, certains projets, selon les principes établis dans la politique.

Le Comité permanent sur le logement pourrait être constitué de la plupart des membres du Comité consultatif sur le logement ainsi que par des représentants élus de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield et de certains représentants des milieux privés.

## Table des références

CLSC Seigneurie de Beauharnois (1999), Profil de la population : CLSC Seigneurie de Beauharnois, CLSC Seigneurie de Beauharnois, [86 pages](#)

Centre de recherche sur les innovation sociales (Marie J. Bouchard) (août 2005), De l'expérimentation à l'institutionnalisation positive, l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec, [21 pages](#).

Conseil régional de l'environnement de la Montérégie (2005), Trousse d'outils pour un développement durable.

CSSS du Suroît (mai 2005), Le Portrait de santé, mise à jour de 30 indicateurs selon le CSSS, [3 pages](#).

Étude Économique Conseil inc. (2001), Étude de faisabilité en réorganisation municipale (étude de regroupement), rapport final, [172 pages](#)

Front d'action populaire en réaménagement urbain (automne 2004), Pour une politique québécoise de logement social, [16 pages](#)

Génivar (2006), Plan stratégique de développement économique de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield, [211 pages](#)

Institut de la statistique du Québec (2003), Perspectives démographiques, Québec et MRC, 2001-2026, [tableaux informatiques](#)

MRC de Beauharnois-Salaberry (1991-2001), Profil socio-économique, tableaux, [10 pages](#).

MRC de Beauharnois-Salaberry (1992-2001), Émission de permis pour les nouvelles constructions 1992 à 2001, secteur habitation, tableaux, [4 pages](#).

MRC de Beauharnois-Salaberry (2004), La Construction, bilan des permis de construction 1994 à 2003, [30 pages](#).

Ministère des Affaires municipales et des Régions (septembre 2005), Initiatives municipales prenant en considération les intérêts particuliers des femmes, [56 pages](#).

Ministère de la Santé et des Services sociaux, Le portrait de santé : la Montérégie et ses territoires.

Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers (novembre 2004), Des solutions pour une meilleure qualité de l'air intérieur, des logements de qualités plus nombreux respectant la capacité de payer des ménages à faible revenu dans les quartiers anciens de Salaberry-de-Valleyfield, [48 pages](#).

Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers (mai 2003), Projet salubrité des habitations avec cave en terre battue, évaluation du projet, remarques préliminaires, préparé par Allan Gaudreault, analyste-conseil, [9 pages](#)

Partenaires pour la revitalisation des anciens quartiers (2004), Santé et salubrité de l'habitation dans les quartiers anciens de Salaberry-de-Valleyfield, Rapport d'étape du comité « volet logement », [34 pages](#)

Société d'habitation du Québec (2005), L'habitation au Québec, profil statistique de l'habitation – Montérégie, [106 pages](#)

Statistiques Canada, Profil des communautés, [basé sur le recensement effectué en 2001](#).

## Table des références

Statistiques Canada, Ville de Salaberry-de-Valleyfield et CLSC Seigneurie de Beauharnois (2001), Enquête sur la qualité de vie, le sentiment d'appartenance et la mobilité des villes de Grande-Île, Melocheville, Saint-Timothée et Salaberry-de-Valleyfield I, rapport synthèse préparé par l'Unité de l'urbanisme et des permis, [5 pages](#)

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1997 à 2005), Rapports sur les logements locatifs.

Ville de Montréal (août 2005), Habiter Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, [34 pages + trousse d'outils](#)

Ville de Québec (2005), Projet de politique d'habitation – document de consultation, [9 pages](#)

Ville de Salaberry-de-Valleyfield (24-01-2006), 2005 : une année sans précédent au niveau de la construction, [Unité de l'urbanisme et des permis](#).

Ville de Salaberry-de-Valleyfield (2005), Sommaire du rôle d'évaluation foncière, [3 pages](#)

Ville de Salaberry-de-Valleyfield (2003 à 2005), [Rapports annuels de l'Unité de l'urbanisme et des permis](#).