



Mémoire de l'ACEF Rive-Sud de Québec

Présenté dans le cadre de la pré-consultation pour le projet de développement Espace St-Louis situé à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues Saint-Louis, Dorimène-Desjardins, de l'Arsenal et Saint-Antoine

Juillet 2010

Table des matières

Présentation de l'organisme.....	p. 3
Point de vue de l'ACEF Rive-Sud de Québec.....	p. 3
Portrait du marché locatif de la ville de Lévis.....	p. 4
Une opportunité d'innover dans le domaine du logement social.....	p. 6
La Ville de Lévis : un acteur clé pour le développement de logements sociaux.....	p.8
Proposition.....	p.8

Mémoire de l'ACEF Rive-Sud de Québec présenté dans le cadre de la pré-consultation pour le projet de développement Espace St-Louis situé à l'intérieur du quadrilatère formé par les rues Saint-Louis, Dorimène-Desjardins, de l'Arsenal et Saint-Antoine

Rédaction

Nathalie Lebel

Responsable du Service d'aide aux locataires

ACEF Rive-Sud de Québec

33, rue Carrier, Lévis, Québec

G6V 5N5

Téléphone 418 835-6633

Courriel acef@acefrsq.com

Site web www.acefrsq.com

Présentation de l'organisme

L'Association coopérative d'économie familiale Rive-Sud de Québec (ACEF RSQ) a pour mission de soutenir les consommateurs dans la gestion de leurs finances personnelles par des activités d'aide, d'éducation et d'information. Elle travaille également à la défense collective des droits et intérêts des consommateurs. Organisme régional, l'ACEF RSQ dessert la population de la ville de Lévis et des municipalités régionales de comté (MRC) de Bellechasse, Montmagny, L'Islet et Lotbinière, et ce, depuis 1987.

L'ACEF RSQ est un organisme sans but lucratif qui travaille de façon soutenue avec des partenaires de différents milieux. En effet, l'ACEF RSQ a un long passé de concertation et d'implication dans la région. L'organisme a été initiateur de la Corporation de développement communautaire de Lévis et du Fond d'entraide Desjardins Rive-Sud. Il est membre de tables de concertation intersectorielles et sectorielles, du Regroupement des comités logement et des associations de locataire du Québec, collabore à des dossiers et/ou projets avec les milieux communautaire, institutionnel et privé. Cette implication fait en sorte que l'ACEF RSQ jouit d'une grande crédibilité sur l'ensemble de son territoire.

Depuis 2007, l'ACEF RSQ travaille à défendre les droits des locataires. Les divers dossiers d'action menés par l'ACEF RSQ ont pour objectif l'amélioration de l'accès des ménages locataires aux logements locatifs et des conditions de logement des locataires. Pour ce faire, l'ACEF RSQ cherche à représenter et à promouvoir les droits et intérêts des locataires auprès des différents intervenants en habitation et à collaborer aux initiatives des partenaires du milieu visant le marché locatif. Un des moyens utilisé pour réaliser ce mandat est d'effectuer des interventions dans des dossiers politiques.

Point de vue de l'ACEF RSQ sur le projet de développement Espace St-Louis

L'ACEF RSQ considère que le projet de développement de l'Espace St-Louis représente une opportunité de mettre en action la volonté de la Ville de Lévis de favoriser la mixité résidentielle. En effet, ce désir d'hétérogénéité des citoyens est un élément du plan particulier d'urbanisme du Vieux-Lévis, tel que mentionné lors de la soirée de pré-consultation du 22 juin 2010. C'est dans cet ordre d'idée que l'ACEF RSQ soutient la volonté du groupe de ressources techniques Habitation Lévy (GRT Habitation Lévy) d'établir un partenariat avec le promoteur de ce projet pour y inclure des logements sociaux.

Cette position est motivée, dans un premier temps, par le portrait du marché locatif de la ville de Lévis où l'offre de logements accessibles à des ménages à revenu modeste est très faible comparativement à la demande. Dans un deuxième temps, il semble primordial de revitaliser le Vieux-Lévis dans l'optique d'un équilibre des catégories socioéconomiques et le projet de développement de l'Espace St-Louis est une opportunité unique.

Portrait du marché locatif de la ville de Lévis

Baisse de l'offre et de l'abordabilité des logements

Le fort développement économique de Lévis amène une croissance de la population et, ainsi, une augmentation de la demande de logement. Cette conjoncture a inévitablement un impact sur le coût des propriétés et des logements. Ce fait, doublé d'une pénurie de logements qui persiste depuis le début des années 2000, renforce l'accélération de la hausse des loyers. Ces facteurs ont engendré une baisse de l'offre et de l'abordabilité des logements à Lévis.

D'une part, depuis le début des années 2000, le Québec vit une crise du logement et la situation perdure de façon marquée dans la région selon les données de la *Société canadienne d'hypothèque et de logement* (SCHL). En effet, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, dont Lévis fait partie, a le plus bas taux d'inoccupation du Québec, et du Canada, avec 0,6%¹. De façon plus pointue, le taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiatives privées selon la zone et le nombre de chambres dans la zone 9² de la RMR de Québec, tous types de logements confondus, est passé de 0,4% en octobre 2008 à 0,9% en octobre 2009. De surcroît, il est important de rappeler qu'un marché locatif est considéré en équilibre lorsque le taux d'inoccupation avoisine 3%. Ainsi, la pénurie de logements que connaît la ville de Lévis ne semble pas se résorber.

D'autre part, entre les enquêtes de 2008 et 2009 de la SCHL, le loyer moyen des appartements d'initiative privée dans la zone 9 de la RMR de Québec, tous types de logements confondus, a augmenté de 4%³ alors que l'inflation a été de 1,8% durant la même période⁴. En outre, cette hausse du loyer moyen est significativement supérieure aux recommandations de la Régie du logement. En

¹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, *Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec*. Automne 2009, p.2.

² La zone 9 correspond aux territoires de Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont et Saint-Henri.

³ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT, *Le marché de l'habitation : Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec*. Automne 2009, p.11.

⁴ INSTITUT DE RECHERCHE ET D'INFORMATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES, *Note socio-économique, Logements 2010 : Différents visages de la crise*. Juillet 2010, p.1.

effet, pour l'année 2009, la hausse suggérée pour un logement varie de 0,6% à 0,8% selon que le prix comprend ou non le chauffage électrique⁵.

Par conséquent, cette hausse significative du loyer a un impact sur les ménages à revenu modeste qui doivent ainsi consacrer une part plus importante de leurs gains, déjà restreint, au logement. Par ailleurs, l'arrondissement Desjardins, dans lequel est situé le projet de développement de l'Espace St-Louis, est le territoire de la ville de Lévis où il y a la plus forte concentration de ménage locataire. De plus, selon les données du profil socioéconomique du quartier de l'ancienne ville de Lévis, en 2006, «pour 26% des locataires, le loyer brut représente plus de 30% du revenu»⁶. Ce territoire regroupe donc des ménages ayant besoin de logements plus abordables que ce que le marché locatif privé est en mesure d'offrir actuellement.

Par ailleurs, le développement de logements sociaux de type coopératif ou géré par des organismes à but non lucratif (OBNL) stagne depuis le milieu des années 1980. Actuellement, il y a quatre coopératives d'habitation et trois OBNL d'habitation sur le territoire de la Ville de Lévis. Pourtant, ces types de logements sociaux sont des solutions optimales pour favoriser un développement durable des collectivités et assurer l'inclusion de logements accessibles aux ménages à revenu modeste.

En conséquence, ces constats ont un impact sur la capacité d'accueil de l'Office municipal d'habitation de Lévis (OMHL). En effet, en dépit des constructions de logements abordables des années 2000, la liste d'attente de l'OMHL est substantielle et le délai d'attente est déraisonnable. En date du mois de novembre 2009, plus de 400 personnes répondant aux critères de logement de l'organisation était en attente⁷; la durée moyenne par personne, toute catégorie de ménage, était d'environ 30 mois. À la lumière de ces faits, il semble clair que des actions doivent être entreprises dans le but de décroître le nombre de personnes et le délai d'attente de la liste d'admissibilité de l'OMHL.

Au surplus, l'impact de la rareté des logements accessibles aux ménages à revenu modeste s'observe chez les personnes qui ont bénéficié des services de l'ACEF RSQ. En effet, les conseillères

⁵ Régie du logement, Ajustement des loyers 2009. En ligne : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/Fixation2009.asp> (consulté le 5 juillet 2010)

⁶ Ville de Lévis, *Profil socioéconomique 2006 des quartiers de la ville de Lévis : l'ancien Lévis*, version définitive-juillet 2008. En ligne : http://www.gouvernancelevis.ca/documents/Profil_socioeco_ancien-levis_2006.pdf (consulté le 8 juillet 2010)

⁷ *40 ans plus tard*, Le journal de Lévis, 18 novembre 2009. En ligne : http://www.myvirtualpaper.com/doc/le_journal_de_levis/v9-n08-18-11-09/2009111602/26.html (consulté le 6 juillet 2010)

budgetaires constatent une hausse du nombre de ménages consacrant un taux d'effort important, voir démesuré, pour assumer leur loyer. En outre, en ce qui concerne le service d'aide aux locataires de l'ACEF, la proportion de personnes ayant bénéficié de ce service pour des motifs de recherche de logement, d'éviction et de retard de paiement a été de 15% en 2008 et de 14% en 2009. Ainsi, la réalité du marché locatif de la ville de Lévis a des conséquences sur les types d'intervention effectués au sein de notre organisation.

En somme, la situation actuelle du marché locatif de la ville de Lévis, ainsi que celle de l'arrondissement Desjardins, dénotent le besoin de nouveaux logements plus accessibles pour les ménages ayant des revenus modestes. Il faut donc que les acteurs concernés envisagent des solutions pour freiner la persistance de cette problématique.

Une opportunité d'innover dans le domaine du logement social

Le projet de développement de l'Espace St-Louis est une excellente opportunité de mettre en œuvre la vision en habitation de la Ville de Lévis, qui tend à favoriser la mixité sociale. Par ailleurs, le programme AccèsLogis Québec permet de réaliser des logements sociaux dans l'optique de l'inclusion urbaine et sociale. De surcroît, il existe au Québec de nombreuses réussites de mixité résidentielle, le quartier Rosemont à Montréal en est un modèle.

Lors de l'élaboration du plan de gouvernance de la Ville de Lévis, un exercice de planification stratégique a été effectué et des ateliers sur différentes thèmes ont été organisés, dont un sur l'habitation⁸. Les travaux de cet atelier ont conclu que le manque de terrains et le syndrome « pas dans ma cour » nuisent au développement du logement social. De plus, on y présentait la vision de la Ville en habitation :

« Notre vision ...

S'assurer dorénavant que l'habitat contribue réellement à l'enrichissement collectif, en répondant en nombre suffisant aux besoins de tous les individus quelque soit leur âge, leur revenu, leur condition ou le type de ménage.

⁸ Plan de gouvernance de la ville de Lévis, *Archives de la planification stratégique du territoire de Lévis 2002-03*, colloque des 14 et 15 mars sur « nos réalités et nos visions d'avenir »-présentation de l'atelier habitat. En ligne : <http://www.gouvernancelevis.ca/pgvl/PS/ateliers> (consulté le 28 juin 2010)

Optimiser les secteurs urbanisés existants (rentabilisation, densification, revitalisation, diversification) et mettre fin à l'étalement urbain qui appauvrit la collectivité (gaspillage) »⁹.

Cette vision évoque la nécessité de répondre aux besoins en logement de l'ensemble des citoyens et d'encourager leur inclusion. Dans cette optique, le programme AccèsLogis Québec permet cette diversité, car il autorise des sociétés acheteuses à but non lucratif de réaliser des logements sociaux destinés à des gens ayant des revenus faibles ou modestes. De plus, ce programme assure une mixité sociale, car une partie des locataires sont des ménages à faible revenu qui bénéficie du programme de supplément de loyer, alors que jusqu'à 50% des locataires peuvent payer le loyer économique situé entre 75% et 95% du loyer médian du marché¹⁰.

En outre, la cohabitation de différents modes d'habitation est une formule viable telle que l'illustre le site Angus de l'arrondissement Rosemont à Montréal. Le plan d'aménagement urbain de ce site a été conçu pour empêcher la stigmatisation sociale en offrant une architecture semblable pour tous les types d'habitation. Au terme du projet, 40% du total des logements disponibles étaient des logements sociaux réservés aux ménages à revenu faible ou modeste dans un secteur central et bien desservi de Montréal. Le projet de développement du site Angus fut achevé en 1994 et encore aujourd'hui, il demeure un exemple de développement partout au Canada¹¹. Par ailleurs, l'arrondissement Rosemont poursuit son développement dans cette perspective pour le nouveau complexe Norampac où un hybride de logements sociaux, abordables et de propriétés privés sera construit¹².

Compte tenu de ce qui précède, la Ville de Lévis semble déjà reconnaître la nécessité d'intervenir dans le marché de l'habitation pour répondre aux besoins de l'ensemble de ses citoyens, comme le démontre son plan de gouvernance. En parallèle, le gouvernement du Québec offre un programme pour développer ce type de projet et des expériences réalisées ailleurs au Québec démontrent que cette formule axée sur la mixité est possible et fructueuse.

⁹ *ibid.*

¹⁰ DANSEREAU et al. 2005. *Politiques et interventions en habitation : Analyse des tendances en Amérique du Nord et en Europe*. Les Presses de L'Université Laval et Société d'habitation du Québec, p.23.

¹¹ SCHL, *Réaménagement des terrains Angus-Montréal*. En ligne : http://www.cmhc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/rere/rete/rete_006.cfm?renderforprint=1&renderforprint=1#full (consulté le 9 juillet 2010)

¹² *Site Norampac : c'est parti !* Journal de Rosemont, 5 juillet 2010. En ligne : <http://www.journalderosemont.com/Actualites/2010-07-05/article-1488728/Site-Norampac%3A-c%26rsquo%3Best-parti-!/1> (consulté le 9 juillet 2010)

La Ville de Lévis : un acteur clé pour le développement de logements sociaux

En définitive, l'ACEF RSQ considère que la Ville est le partenaire pivot pour réaliser des projets inclusifs dans le domaine de l'habitation. En effet, le plan de développement que met en œuvre une ville est susceptible d'ouvrir ou de restreindre l'offre de logements accessibles pour l'ensemble de ses citoyens. Dans cet ordre d'idée, il apparaît essentiel que la Ville de Lévis continue de soutenir le développement de logements sociaux en prévoyant des fonds à cet effet dans son prochain plan triennal. En effet, tel qu'illustré tout au long de ce mémoire, le marché locatif privé de la ville de Lévis n'est pas en mesure d'offrir des logements abordables à l'ensemble de sa population. C'est pourquoi il faut agir pour assurer un développement économique et social équitable pour tous et le projet de développement de l'Espace St-Louis offre cette opportunité. Un tel projet innovateur d'habitation mixte au cœur de la ville permettra de réaliser cette volonté de « contribuer réellement à l'enrichissement collectif »¹³.

Proposition

L'ACEF RSQ propose donc que le projet de développement de l'Espace St-Louis inclue des logements sociaux de type coopératif avec une proportion de logements subventionnés via le programme de supplément au loyer (PSL). À cet effet, l'organisme soutient la volonté du GRT Habitation Lévy d'établir un partenariat avec le promoteur pour inclure ce volet au projet. Dans cet ordre d'idée, il sera essentiel que la Ville contribue à la hauteur des exigences du programme AccèsLogis Québec.

¹³ Plan de gouvernance de la ville de Lévis, *Archives de la planification stratégique du territoire de Lévis 2002-03*, colloque des 14 et 15 mars sur « nos réalités et nos visions d'avenir »-présentation de l'atelier habitat. En ligne : <http://www.gouvernancelevis.ca/pgvl/PS/ateliers> (consulté le 28 juin 2010)