

RAPPORT ANNUEL 2011 GRT HABITATION LÉVY

MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2010-2011 fut particulièrement mouvementée pour notre organisation. Celle-ci s'est caractérisée par une démarche de restructuration et de réorientation. En effet, l'année qui s'est terminée a vu sa directrice générale, madame Kathleen Giguère, quitter le GRT pour relever d'autres défis, et ce, après sept belles années passées à la tête de l'organisation.

L'équipe du département de développement s'est aussi retrouvée désorganisée par l'absence prolongée de sa chargée de projets et de la direction générale. Durant cette période, le GRT Habitation Lévy a pu compter sur le soutien du GRT SOSACO afin de faire progresser les projets de ses groupes-clients du ce département.

Le conseil d'administration a su réagir rapidement au départ de sa directrice générale en procédant à l'embauche de Monsieur Alain Marcoux. Ce dernier comptait plus de dix années d'expérience dans le domaine de l'habitation communautaire. Avant son arrivée dans notre organisation, il occupait la fonction de directeur au développement au sein du GRT SOSACO.

De plus, le conseil a nommé Monsieur Jean-Thierry Mussard, à titre de directeur adjoint afin de supporter la nouvelle direction générale. Celui-ci occupait par le passé le poste de coordonnateur du département de gestion au sein de notre organisation.

La nouvelle direction a su réorganiser le département de développement et procéder aux embauches nécessaires. Dans les circonstances, les groupes-clients ont continué de recevoir l'accompagnement exigé. Du côté du département de gestion, nous avons su continuer d'offrir des services de qualité et fort appréciés de nos clients.

Nous voyons parfois certaines organisations ayant eu à faire face à des crises importantes en ressortir avec de spectaculaires retournements de situation. Nous pouvons affirmer que ce fut notre cas.

À lecture de notre rapport d'activité vous serez à même de constater que le conseil d'administration et la nouvelle direction générale ont su, non seulement conserver les acquis du GRT au niveau de la qualité des services offerts, mais ont su positionner ce dernier comme un acteur central du développement de logements sociaux et communautaires, particulièrement à Lévis et dans les régions de Bellechasse et Lotbinière.

Berthier Tardif

MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Mon arrivée, en mai 2010, à la direction générale du GRT, s'est fait dans un contexte où le département de développement devait être remis en état d'accompagner la livraison des projets des groupes-clients. Les premiers mois ont été consacrés au rétablissement de l'équilibre fonctionnel du département et à l'embauche d'un chargé de projets.

Rapidement toutefois, les énergies ont été consacrées à positionner le GRT comme un acteur proactif du développement des logements sociaux et communautaires à Lévis. En effet, par le passé, un trop fort pourcentage des projets accompagnés par le GRT était situé dans les régions de Lotbinière et Bellechasse. En raison d'une combinaison de facteurs, le GRT n'occupait pas toute la place qui lui revenait dans le domaine du développement de logements sociaux et communautaires au sein du milieu l'ayant vu naître.

Nous nous devons d'occuper une place centrale au sein de la seule ville urbanisée de son territoire de développement et ayant de plus l'obligation de contribuer à un fonds de développement de logements sociaux. D'un point de vue économique, il s'agissait de la seule voie permettant au GRT d'accroître de façon significative ses activités économiques. D'un point de vue social, il s'agissait de répondre à des besoins de logements abordables bien présents au sein de différentes catégories de ménages sur le territoire de Lévis.

Afin de bien diagnostiquer l'état de la situation, d'identifier les besoins et mener les représentations nécessaires auprès des élus de la Ville de Lévis, le GRT, en partenariat avec l'Association coopérative d'économie familiale (ACEF) de la Rive-Sud et de l'Office municipale d'habitation de Lévis (OMHL), a participé à la mise sur pied de Concertation logement Lévis.

Avec un des taux d'inoccupation des logements le plus bas au Québec et un nombre important de locataires consacrant un pourcentage de leur revenu trop élevé au paiement du loyer, la Ville de Lévis devait se doter d'un plan de développement de logements sociaux et communautaires. La force de la concertation a permis à Concertation logement Lévis d'obtenir un engagement de la municipalité à contribuer au financement de la réalisation de 375 unités de logements sociaux et communautaires, sur trois ans, dans le cadre du programme AccèsLogis.

Notre expertise, notre leadership proactif et notre approche partenariale au sein de la concertation ont eu les effets suivants : le GRT est devenu le développeur unique de tous les projets de logements sociaux et communautaires (Coop, OBNL et OMH) et de nombreux organismes se sont tournés vers le GRT afin d'obtenir de l'aide pour développer des projets répondants aux besoins de diverses catégories de ménages.

À la fin de l'année 2010, le nombre de projets développés à Lévis en comparaison au nombre de projets développés dans les régions de Lotbinière et de Bellechasse a évolué vers un ratio 80-20, soit un renversement total de la tendance des quinze dernières années.

Nous pouvons dire que les conditions de base sont maintenant réunies pour faire du GRT Habitation Lévy un acteur majeur du développement économique et social de Lévis et un leader de l'immobilier communautaire. La prochaine année sera charnière pour assumer et opérationnaliser cette croissance importante de nos activités. Pour ce faire, nous pouvons compter sur une équipe de travail professionnelle et une équipe d'administrateurs bénévoles ayant à cœur la mission de notre organisation.

Alain Marcoux

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 JANVIER 2011

- Président : M. Berthier Tardif
- Secrétaire : M. Jean-Sébastien Roy
- Trésorier : M. Alain Veillette
- Administratrice : Mme Claudie Perron
- Administratrice : Mme Francine Bouchard
- Administratrice : Mme Nathalie Lebel
- Administrateur : M. Jean-Pierre Gagnon

L'ÉQUIPE DU GRT HABITATION LÉVY AU 31 JANVIER 2011

- DIRECTION GÉNÉRALE
 - Kathleen Giguère (février 2010 à avril 2010)
 - Alain Marcoux (depuis mai 2010)
- DIRECTEUR ADJOINT
 - Jean-Thierry Mussard (depuis mai 2010)
- CHARGÉS DE PROJETS
 - Isabelle Lizotte (départ en juillet 2010)
 - Félix Boudreault (entrée en juin 2010)
- CHARGÉS DE GESTION
 - Isabelle Boucher
 - Pierre Labbé
- ADJOINTE ADMINISTRATIVE
 - Julie Rémillard
- STAGIAIRE EN SECRÉTARIAT
 - Émilie Fortier (mai à août 2010)

CONCERTATION ET PARTENARIAT

Le GRT Habitation Lévy est membre des organismes de concertation et regroupements suivants :

- Concertation logement Lévis;
- Table régionale d'économie sociale de Chaudière-Appalaches (TRESCA);
- Corporation de développement communautaire (CDC) de Lévis;
- Corporation de développement du Vieux-Lévis;
- Fédération des OBNL en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches (FROHQC);
- Chambre de commerce de Lévis;
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Concertation logement Lévis

Au cours de la dernière année, nous avons consacré la majeure partie de notre travail de concertation à notre participation aux travaux de Concertation logement Lévis. En partenariat avec l'Association coopérative en économie familiale (ACEF) Rive-Sud et l'Office municipal d'habitation de Lévis (OHML), nous avons participé à sa mise sur pied. La concertation regroupe une quinzaine d'organismes préoccupés par les conditions de logement des ménages locataires de Lévis et particulièrement au développement de logements sociaux et communautaires sur son territoire.

Le GRT a consacré beaucoup d'efforts à faire connaître le programme AccèsLogis auprès des organismes membres de la concertation, des élus de la Ville de Lévis et des fonctionnaires ayant des responsabilités en lien avec le développement des logements sociaux et communautaires.

La Concertation a joué un rôle prépondérant dans les démarches de sensibilisation et de représentations politiques auprès des élus de la Ville de Lévis, afin d'obtenir de nouveaux investissements de cette dernière dans la réalisation de logements sociaux et communautaires. Le résultat de ce travail fut l'adoption par la Ville de Lévis d'un plan triennal d'immobilisation (PTI) prévoyant des investissements de 9 M\$ pour le développement des 375 unités de logements sur trois ans. Elle a joué aussi un rôle important afin de convaincre l'administration municipale de Lévis de nommer un fonctionnaire responsable du dossier du développement des logements sociaux et communautaires.

Corporation de développement communautaire (CDC) de Lévis

Notre implication au sein de la Corporation de développement communautaire (CDC) de Lévis s'est surtout concentrée sur l'information sur la situation liée au développement de logements sociaux et communautaires à Lévis. La CDC de Lévis qui compte près de 60 organismes membres a donné son appui à la demande d'investissement par la Ville de Lévis pour la réalisation de logements sociaux et communautaires.

Ville de Lévis

Des efforts importants ont été consacrés auprès des élus, particulièrement le bureau de la mairesse et de certains membres du comité exécutif, afin de faire la promotion de l'habitation sociale et communautaire comme axe structurant pour la ville.

Nous avons mis beaucoup d'énergie à suggérer aux services municipaux des pratiques et modes d'organisation permettant d'établir les meilleures conditions de livraison de projets de logements sociaux et communautaires. Soulignons les questions de l'établissement d'un « guichet unique » municipal lors de l'élaboration de projets, des mesures particulières « facilitantes » lorsque les projets nécessitent une modification du zonage, l'établissement de normes de zonage et d'urbanisme tenant compte de la spécificité de ce type de logement et de l'inclusion de logements sociaux à l'intérieur de développements immobiliers à but lucratif.

PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE (SUITE)

MRC de Bellechasse et Lotbinière

Nos efforts ont surtout porté à sensibiliser les députés des deux circonscriptions sur la problématique de la participation du milieu lors de développements de projets dans leur milieu rural et semi-rural. Suite à l'épuisement des mesures financières de la Société d'habitation du Québec (SHQ), dans le cadre du programme AccèsLogis, afin d'aider le développement en région et au sein de petites municipalités, nous avons tenu des points de presse et suscité l'adoption de résolutions demandant le renouvellement de ces aides, soit par les conseils des municipalités concernées ou par la MRC.

Notons notre participation à un échange portant sur l'opportunité de la participation financière du Centre local de développement (CLD) de Bellechasse au développement de projets de résidences pour aînés à but non lucratif. La situation des projets accompagnés par le GRT dans les municipalités de Saint-Léon-de-Standon et de Saint-Lazare a été au centre des échanges. La rencontre a réuni des propriétaires de résidences privées pour aînés de la région, des consultants auprès de promoteurs privés, le bureau de la députée Dominique Viens ainsi que la direction générale du CLD.

BILAN DU DÉPARTEMENT DE GESTION

Notre organisation a offert ses services de gestion à 39 clients au cours de la dernière année. Les mandats qui nous sont confiés sont très diversifiés et s'adressent presque exclusivement à des organismes à but non lucratif et à des coopératives. Nos clients se répartissent presque également entre des entreprises d'économie sociale ou des associations à but non lucratives provenant de secteurs d'activités économiques divers.

Nous effectuons la gestion financière et administrative (tenue de livres, états financiers mensuels ou trimestriels, dépôt et facturation, préparation des livres pour fin de vérification annuelle et service de la paie) et la gestion immobilière (représentation auprès de la Régie du logement, calcul d'aide au déficit d'exploitation, demandes de suppléments au loyer, préparation des réunions de conseil d'administration et assemblées générales annuelles, perception des loyers et entretien des immeubles).

Une révision complète du coût de revient de chaque contrat venant à échéance au cours de l'année a été effectuée. Certains ajustements importants ont été faits à plusieurs contrats. L'objectif recherché est d'augmenter nos revenus de gestion afin de nous donner les moyens d'attirer et de conserver des ressources humaines compétentes et professionnelles.

BILAN DU DÉPARTEMENT DE DÉVELOPPEMENT

Ce département a connu une année mouvementée. Les absences durant une partie de l'année des deux intervenants auprès des groupes-client en développement, soit la direction générale et la chargée de projets, ont fragilisé l'accompagnement des projets. Nous avons pu, toutefois, compter sur le support du GRT SOSACO à Québec, qui a assumé durant le premier quart de l'année la livraison des services d'accompagnement des projets de développement, permettant ainsi aux projets de suivre leur cours.

BILAN DU DÉPARTEMENT DE DÉVELOPPEMENT (SUITE)

L'arrivée de la nouvelle direction générale en mai, suivi de l'embauche d'un chargé de projets, nous ont permis de reprendre en main l'accompagnement de nos groupes-clients. Certains projets ont passé le cap de la mise en chantier (Saint-Léon-de-Standon et Lyster), d'autres ont rapidement été élaborés afin d'être présentés à la Société d'habitation du Québec (Saint-Lazare, Petit Domicile de Charny). Nous avons accompagné le développement de 18 projets au cours de l'année.

Notre intervention dans ce type de projets s'effectue au niveau de l'organisation des groupes (animation et coordination générale), de la recherche de site, du montage financier, du conseil sur les choix de professionnels et la négociation de contrats, l'élaboration de dossiers de présentation auprès de la Société d'habitation du Québec, des demandes de subvention et de financement, de la mise en chantier des projets et de la mise en exploitation des projets.

Des échanges ont eu lieu avec la direction de l'Office municipale d'habitation de Lévis (OMHL) afin de lui offrir nos services de développement de projets dans le cadre de l'opération de 375 unités de logements, suite à la décision de la Ville de Lévis de participer financièrement à la réalisation de ces nouvelles unités. L'OMHL a confié au GRT de Lévy le mandat de développer pour elle-même 150 unités de logements sur trois ans.

De plus, nous avons modifié notre approche de développement en adoptant un profil plus proactif et un rôle de promoteur. Le projet qui illustre le mieux cette nouvelle approche est celui de l'Espace Saint-Louis. Nous avons négocié la conclusion d'une entente de type « clé en main » avec le promoteur privé responsable du développement de ce site. Nous l'avons convaincu d'inclure à son développement un secteur pour la réalisation de logements sociaux et communautaires. Aussi, nous avons fait le choix de la mise sur pied d'une coopérative de solidarité en habitation afin d'être le maître d'œuvre de ce nouveau projet. Il s'agit du premier projet de coopérative d'habitation depuis près de 30 ans à Lévis.

OBNL EN HABITATION ET COOPÉRATIVES D'HABITATION

À l'automne 2010, le GRT a soumis aux deux regroupements sectoriels en habitation présents sur le territoire de la Chaudière-Appalaches, soit la Fédération des coopératives d'habitation de Québec-Chaudière-Appalaches (FÉCHAQC) et la Fédération des OBNL en habitation de Québec-Chaudière-Appalaches (FROHQC), des projets d'entente de partenariat.

Celles-ci énonçaient des principes et des valeurs communes en ce qui a trait à l'importance de favoriser l'émergence de projets de logements communautaires solides et pérennes. Entre autres, nous y affirmons l'importance de développer un réseau fort et dynamique des coopératives et d'OBNL sur la Rive-Sud et nous nous engageons à favoriser l'adhésion des organismes concernés à leur fédération respective.

On y retrouvait aussi une reconnaissance mutuelle de nos champs d'expertise et nous tentions d'établir des paramètres pour régir nos rapports en lien avec l'accompagnement de développement de projets, de l'aide à la gestion des organismes, de leur vie associative et de la défense des intérêts des coops et OBNL auprès des autorités municipales ou régionales.

Le conseil d'administration du GRT a approuvé le projet présenté par la direction générale. Des échanges ont eu lieu sur le projet d'entente. D'ailleurs, l'esprit de l'entente guide déjà nos actions respectives.

OBNL EN HABITATION ET COOPÉRATIVES D'HABITATION (SUITE)

Il semble que le délai d'approbation des instances des deux réseaux soit plus long que ce que nous avons envisagé. Nous pouvons espérer que l'année 2011-2012 verra l'aboutissement de ce processus.

LISTE DES PROJETS DU DÉPARTEMENT DE DÉVELOPPEMENT AU 31 JANVIER 2011

Nouveaux projets / programme AccèsLogis (192 unités)

Nom	Municipalité	Tenure	Volet	Unités log.	Étape
Corporation des aînés de Joly	Joly (Lotbinière)	OBNL	2	12	DAI
Corporation des aînés de Saint-Antoine-de-Tilly	Saint-Antoine-de-Tilly (Lotbinière)	OBNL	2	19	EC
Corporation des aînés de Lyster	Lyster (de l'Érable)	OBNL	2	15	ED
Jonction pour Elle	Lévis	OBNL	3	15	AP
La Villa sous le clocher	Saint-Lazare (Bellechasse)	OBNL	2	18	AP
Corporation des aînés de Saint-Léon-de-Standon	Saint-Léon-de-Standon (Bellechasse)	OBNL	2	21	ED
Le Petit domicile de Charny (phase 3)	Lévis	OBNL	2	15	AP
L'Arche le printemps	Saint-Malachie (Bellechasse)	OBNL	3	9	AP
L'Oasis pour adultes handicapés de Lévis (OP AHL)	Lévis	OBNL	3	14	EL
Hébergement maternité Rive-Sud Dauphine'elle	Lévis	OBNL	3	8	EL
Coopérative de solidarité Les Nouveaux Espaces (Saint-Louis)	Lévis	Coop	1	46	EL

Rénovations / hors programme

Nom	Municipalité	Tenure	Unités log.	Étape
Métatransfert	Québec	OBNL	12	DAI
Habitation Pointe-Lévy	Lévis	OBNL	26	DAI

AP : analyse préliminaire, unités attribués par la SHQ

EL : élaboration

EC : engagement conditionnel, vers appel d'offres

ED : engagement définitif, début chantier

DAI : date d'ajustement des intérêts, prise de possession, fin des travaux