



PUBLIC

Compte rendu de la réunion du comité plénier de la Ville de Gatineau tenue dans la salle des comités de la Maison du citoyen, 25, rue Laurier, Gatineau, le mardi 7 novembre 2023 à 9 h 04 à laquelle sont présents, madame la mairesse France Bélisle, mesdames et messieurs les conseillers-ères, Steven Boivin, Gilles Chagnon, Caroline Murray, Bettyna Bélizaire, Anik Des Marais, Jocelyn Blondin, Steve Moran, Marc Bureau, Isabelle N. Miron, Louis Sabourin, Tiffany-Lee Norris Parent, Mike Duggan, Olive Kamanyana, Daniel Champagne, Alicia Lacasse-Brunet, Denis Girouard, Jean Lessard et Edmond Leclerc formant quorum du comité.

Est absent, monsieur le conseiller Mario Aubé.

Monsieur le conseiller Steven Boivin préside la séance.

Sont également présents, mesdames et messieurs Simon Rousseau, directeur général, André Turgeon, directeur général adjoint, Gestion des actifs et des projets, Yess Gacem, directeur général adjoint, Relations citoyennes et communautés, Christian Tanguay, directeur général adjoint, Services administratifs, Catherine Marchand, directrice générale adjointe, Développement durable, Andrée Loyer, directrice exécutive, Martin Bisson, Daniel Feeny, attachés politiques, et M^e Véronique Denis, greffière, ainsi que Stéphan Amyot, directeur, Biens immobiliers, Martin Beaulieu, directeur adjoint, centre de services de Hull et Aylmer, Geneviève D'Amours, directrice territoriale, centre de services d'Aylmer, Geneviève Leduc, cheffe de service, Biens immobiliers, Yvan Moreau, directeur territorial, centre de services de Gatineau et Rachel Rivard, chef de service par intérim, Communications.

CP20231107-P1

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION DES BIENS IMMOBILIERS

Présentation par monsieur Stéphan Amyot et madame Geneviève Leduc.

L'objectif de la présentation est d'obtenir une recommandation favorable pour la modification de la politique d'acquisition et de disposition de la Ville de Gatineau.

Plan de la présentation :

- État de la situation;
- Situation souhaitée;
- Impacts – Enjeux;
- Échéancier;
- Recommandations.

RECOMMANDATION :

CE-SBI-2023-015

Approuver les modifications de la politique d'acquisition et de disposition des biens immobiliers de la Ville de Gatineau portant le numéro PO-029.

Une période de questions et de commentaires a lieu.

Monsieur le conseiller Daniel Champagne insiste sur des éléments identifiés à la page 16, notamment en ce qui a trait à la stratégie relative aux logements abordables et sociaux. Il demande par ailleurs ce qui sera fait en l'absence de programme disponible et comment sera établi le pourcentage de logement abordable et social. Monsieur Stéphan Amyot mentionne qu'en théorie, la majorité des projets devraient répondre à un programme. Dans l'éventualité où le projet ne cadrerait dans aucun programme, le conseil pourrait décider d'autoriser une exception. Concernant le pourcentage, ils sont habituellement prévus aux différents programmes. Madame Catherine Marchand ajoute que les différents programmes varient et donne des exemples vs programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) et programmes fédéraux.

Monsieur le conseiller Louis Sabourin souhaiterait avoir des informations de la Ville de Montréal directement sur les raisons expliquant pourquoi le règlement d'inclusion ne fonctionnerait pas, suivant les propos de monsieur Champagne à cet effet, mentionnant que le règlement demeure malgré tout en vigueur. Il demande par ailleurs si tout type d'organismes à but non lucratif (OBNL) est inclus dans la politique et si un objectif est visé vs attentes souhaitées. Monsieur Amyot mentionne que les objectifs sont plutôt visés par la stratégie et non via la politique, qui vient donner des outils. Il donne par ailleurs des informations sur les projets identifiés et priorisés, en référence notamment au droit de préemption. Concernant les OBNL, monsieur Amyot mentionne que la définition est large et qu'il sera important d'être prudent. Monsieur Sabourin demande s'il sera identifié clairement que les coopératives ne sont pas des OBNL.

Monsieur le conseiller Edmond Leclerc souhaite avoir des précisions relativement à la flexibilité de négociation et demande jusqu'à quelle étape il serait possible d'apporter des modifications au contrat de vente. Il demande également s'il y a des contre-indications imposées aux élus en ce qui a trait aux communications avec les promoteurs. Quant aux délais et aux changements possibles, monsieur Amyot mentionne qu'un avant-contrat est signé et que les conditions sont figées, mais qu'il est prévu que le conseil est tout de même souverain dans la prise de décision (approuver, rejeter, modifications). Il ajoute que s'il y a des modifications, elles ne pourront être imposées et un retour devra être fait à la tierce partie. Par ailleurs, monsieur Amyot mentionne que la politique ne fait pas état de restrictions imposées aux élus.

Madame la conseillère Olive Kamanyana demande quelle est la différence entre une politique et un règlement. Monsieur Amyot mentionne que la politique vient encadrer, baliser le travail de l'administration vs règlement qui est imposé à tous. Il confirme que les politiques doivent être adoptées par le conseil. Madame Kamanyana demande s'il ne serait pas possible de prévoir que les OBNL travaillant dans le logement soient priorisés pour l'acquisition de terrains, avant les promoteurs privés. Des explications sont données par monsieur Amyot quant à la banque de terrains disponible.

Monsieur le conseiller Mike Duggan apprécie la flexibilité offerte par la politique révisée. Il demande par ailleurs si la politique a fait l'objet de discussions/consultations auprès de partenaires afin de valider les possibles impacts. Monsieur Amyot mentionne qu'il s'agit d'une stratégie pour la Ville et que seuls les besoins de la Ville ont été considérés. Monsieur Champagne ajoute que la politique ne concerne que les terrains qui sont propriétés de la Ville.

Monsieur le conseiller Steve Moran mentionne que la politique révisée apporte de grands changements et se questionne que les terrains développables. Il souhaiterait apporter une distinction entre le logement abordable et le logement social et prévoir une priorisation pour le logement social. Il demande également s'il ne serait pas possible d'avoir une version de la politique avec révisions, afin de voir l'ensemble des modifications apportées. Monsieur Moran ajoute qu'il croit également qu'il serait important que les partenaires soient consultés pour connaître leurs besoins, préalablement à l'adoption de la politique (réponse aux besoins du marché du logement social et aux besoins de la Ville). Madame Marchand mentionne que les groupes concernés ont apprécié la modification récemment apportée quant aux dons de certains terrains. Elle ajoute qu'une vitrine pourra être créée pour informer les partenaires des nouveautés, notamment via les représentants du Comité choc. Monsieur Moran demande s'il est possible de prévoir une hiérarchisation entre le logement abordable et le logement social. Monsieur Amyot mentionne que des vérifications pourront être faites vs programmes existants et la Stratégie de logements abordables. Monsieur Champagne mentionne que les logements sociaux doivent en effet être priorités, mais qu'il y a un défi vs projets déjà débutés. Madame Marchand ajoute que la Ville est à la remorque des programmes du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral et qu'un arrimage est nécessaire.

Madame la mairesse France Bélisle mentionne que dans le partenariat Québec-municipalités à venir, il pourrait y avoir le partage de certains terrains, mentionnant que certains pourraient être intéressants pour la Ville pour le développement de logement abordable et social. Elle confirme par ailleurs la nécessité de confirmer à la politique l'exigence d'engagement à un programme. Madame la mairesse demande quel sera l'accompagnement ou le suivi des équipes de la Ville aux promoteurs dans la recherche ou le soutien d'un programme. Madame Marchand mentionne qu'à titre de mandataire pour le programme AccèsLogis, il y a des limites que la Ville doit respecter. Dans les autres programmes, la Ville dispose de plus de liberté et une des actions de la Stratégie de logements abordables concerne la recherche des sources de financement. La Ville doit donc mieux s'équiper afin de diriger les gens vers les ressources appropriées et le bon choix de programme et les combinaisons possibles. Madame la mairesse mentionne que la mise à jour économique de ce jour permettra d'en savoir plus sur la flexibilité qui sera offerte aux municipalités et qu'un retour sera requis advenant le besoin de ressources supplémentaires pour répondre aux différents besoins.

Monsieur Sabourin demande si la liste des actifs est disponible et publique. Il demande également s'il ne serait pas nécessaire d'avoir une discussion pour le règlement d'inclusion préalablement à la recommandation demandée aujourd'hui. Monsieur Amyot confirme la disponibilité d'une liste des actifs municipaux, publique. Il apporte par ailleurs une distinction importante entre la Politique d'acquisition et de disposition des biens immobiliers vs règlement d'inclusion, avec exemples. Madame Marchand ajoute que la politique a besoin de clarification et que des modifications sont requises rapidement. Elle mentionne que des normes spécifiques sont prévues à un règlement d'inclusion et qu'il y a beaucoup de travail à faire avant toute présentation. L'administration souhaite également faire l'analyse des différentes versions du règlement de Montréal et de son bilan, au préalable.

Monsieur Moran mentionne qu'il y a peu de terrains développables et souhaiterait avoir accès à la liste préalablement à toute décision quant à leur utilisation. Monsieur Amyot apporte des précisions sur les appels d'offres publics et l'établissement préalable de critères, approuvés par le conseil. Monsieur Champagne souhaite réitérer que la Ville est tributaire des différents programmes, particulièrement en matière de logement abordable et social. Lorsque c'est possible, il faut donc aller préciser les conditions, en ayant la capacité de se rattacher à un programme, ce qui pourra parfois être un défi.

Madame Kamanyana souhaite confirmer que la politique ne concerne que les terrains développables. Monsieur Amyot mentionne qu'elle vise tous les terrains, avec précisions quant aux conditions des terrains développables vs non développables. Madame Kamanyana demande si une priorité ne pourrait pas être donnée aux organismes de logement social pour l'acquisition de terrains développables de la Ville, à la politique. Des explications sont à nouveau présentées par monsieur Amyot vs banque de terrains disponibles et sur les conditions possibles de vente.

Monsieur Sabourin souhaite apporter une précision entre le logement social et le logement abordable, mentionnant que pour un promoteur il est plus intéressant de faire appel aux programmes de logement abordable. Il croit qu'il faut trouver des solutions pour accompagner les promoteurs pour contrer certains obstacles et favoriser le logement social.

Madame la conseillère Alicia Lacasse-Brunet adresse un questionnement relativement aux terrains agricoles appartenant à la Ville et demande si la politique prévoit également les transactions possibles sur ces terrains. Monsieur Amyot mentionne que la politique vise toute propriété municipale, nonobstant leur vocation, avec exemples. Des précisions sont aussi données par madame Marchand en ce qui a trait à l'utilisation de ces terrains.

Monsieur Moran souhaite revenir sur la définition des appels d'offres publics, mentionnant qu'il est ironique de prévoir la mise en marché publique de ces projets vs volonté de développer du logement social. Monsieur Moran souhaite confirmer les propos de monsieur Amyot à l'effet que tous les critères d'appels d'offres publics seront préalablement présentés au conseil.

DÉPÔT DE DOCUMENTS

1. Procès-verbal de l'assemblée ordinaire de la société de transport de l'Outaouais tenue le 31 août 2023.

Fin du comité plénier public à 10 h 14.