

**COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'HABITATION**
PROCÈS-VERBAL

5^e séance tenue le 15 février 2023 à 15 h
Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Daniel Champagne, président – Conseiller, district du Versant (n° 14)
Mario Aubé, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)
Louis Sabourin – Conseiller, district de Limbour (n° 10)
Nicolas Gagné – Communauté économique
Catherine Craig-St-Louis – Organisme, développement du territoire
Benoit Delage – Organisme, développement du territoire
Katia Brien-Simard – Organisme, habitation
Éric Tremblay – Organisme, habitation
Sophie Lamothe – Citoyenne
Luc Gagné – Citoyen
Daniel Gay – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Carl Beauchemin – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Thierry Belinga – Chef de service, habitation, programmes et ententes, SUDD
Benjamin Jaffelin – Coordonnateur de projets, habitation, programmes et ententes, SUDD
Josée Lévesque – Cheffe de section, analyse et recherche, SUDD
Chantal Lanoix – Cheffe de service, analyse et rédaction réglementaire, SUDD
David Leclerc – Chef de service, Bureau de coordination du centre-ville

Ressource externe

Sophie St-Pierre – Société de transport de l'Outaouais

Autres personnes présentes

Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)
Alicia Lacasse-Brunet – Conseillère, district de Bellevue (n° 15)
Antoine Cremer – Attaché politique
Myriam Gilbert – Attachée politique
Olivia Gnihni – Attachée politique
Martin Bisson – Attaché politique
Mathieu Bélanger – Journaliste, Le Droit

ABSENCE :

Membre

Nicolas Brisson – Industrie de la construction

Séance publique

15 h

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre la réunion à 15 h.

 PRÉSIDENT	 SECRÉTAIRE
--	--

Il salue l'arrivée de deux nouveaux membres, Mario Aubé et Louis Sabourin.

Après réflexion, il propose de continuer la tenue des séances en virtuel. Si l'occasion de tenir une séance en présentiel se présentait, les membres seraient consultés.

Il rappelle qu'il préfère un plan de travail avec moins d'objectifs, mais que ces objectifs soient atteignables.

Les deux nouveaux membres se présentent chacun à leur tour.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout aux varia des points suivants :

- Événements qui pourraient intéresser les membres;
- Avis de proposition pour un règlement de contrôle intérimaire dans l'ouest de la Ville.

3. Période de questions du public

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

4. Approbation et signature du procès-verbal de la 4^e séance tenue le 12 octobre 2022

On mentionne trois coquilles au procès-verbal de la 4^e séance tenue le 12 octobre 2022. On demande de les envoyer par courriel au secrétaire pour qu'elles soient corrigées.

Le procès-verbal de la 4^e séance tenue le 12 octobre 2022 est approuvé par les membres, avec les corrections suggérées.

5. Présentation du bilan du plan de travail 2022 et du projet de plan de travail 2023 – Recommandation

Les documents *PowerPoint* « Bilan du plan de travail 2022 » et « Proposition de plan de travail 2023 » sont présentés aux membres.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Une stratégie d'inclusion de logements abordables n'exclut pas toutes formes de règlement d'inclusion;
- L'objectif n'est pas de devancer l'adoption du Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville, mais de commencer la réflexion le plus rapidement possible pour éviter une période sans PPU en vigueur;
- La refonte du Règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale encadrera les éléments relatifs au chantier de l'arbre qui étaient inscrits au plan de travail 2022 et qui ont été reportés à l'année en cours;
- Le Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) doit être déposé au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) au plus tard en juin 2023. Par contre, une demande de report n'est pas exclue. Une présentation à la Commission à ce sujet est prévue, et une consultation auprès de la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques est possible;
- Aucun échéancier n'est fixé pour d'éventuels PPU Vieux-Gatineau et Buckingham;
- La stratégie de logements abordables traitera de l'hébergement touristique, notamment des *Airbnb*, et des unités d'habitation accessoires;
- La Commission doit conserver une certaine flexibilité pour permettre des interactions avec d'autres commissions ou pour répondre à d'autres orientations du conseil au besoin. Le nombre de séances fixé à cinq permet cette flexibilité;
- Le Plan financier à long terme fait mention d'écofiscalité. Le nouveau comité sur les finances abordera certainement cet élément.

R-CDTH-2023-02-15/01

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil l'adoption du plan de travail 2023 de la Commission du développement du territoire et de l'habitation, comme présenté.

RECOMMANDÉ

6. Stratégie d'inclusion du logement abordable – Analyse et réflexion

Le document *PowerPoint* « D'une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets d'initiative privée vers une stratégie de logements abordables » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Objectifs de la présentation;
- Travaux réalisés en 2021-2022 – le règlement d'inclusion;
- L'abordabilité en matière de logement;
- Axes structurants d'intervention et pistes d'actions :
 1. La performance organisationnelle;
 2. Le logement naturellement abordable;
 3. L'apport des paliers supérieurs;
 4. L'acquisition de terrains;
 5. La mutualisation des ressources avec le milieu;
 6. Le financement municipal du logement abordable.
- Conclusion.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Le mandat de départ qui a été remis au Groupe Altus visait à évaluer les perspectives d'adoption d'un règlement d'inclusion de logements abordables. Le rapport du Groupe Altus montre qu'un règlement d'inclusion de logements abordables ne permet pas d'accroître le nombre de logements abordables, sociaux et communautaires;
- Il y a plusieurs variables à l'abordabilité, comme le lieu de résidence, la province, les salaires, etc. On ne peut pas seulement établir un prix;
- On croit qu'il serait possible d'instaurer une forme de réglementation pour non seulement influencer, mais imposer la distribution spatiale des projets de logement social et abordable;
- Le gouvernement provincial doit reconnaître les défis des organismes à mener à terme leurs projets, mais aussi la particularité régionale de l'Outaouais en matière de logement;
- Le logement est bien plus qu'un bien économique, c'est un besoin essentiel;
- On croit que la conclusion de l'étude du Groupe Altus, stipulant que l'adoption d'un règlement d'inclusion de logements abordables mènerait à une augmentation du prix des loyers, aurait pu être différente si l'étude s'était basée sur des critères différents;
- Il n'y a pas que la Société d'habitation du Québec (SHQ) qui peut financer des projets. Le fonds municipal vert et des fonds d'investissement fédéraux sont disponibles. On ajoute que certains programmes fédéraux sont ambitieux, mais que les relations entre le fédéral et le municipal sont à peu près inexistantes au Québec, contrairement à d'autres provinces. Le comité choc tente de faciliter la relation avec le gouvernement provincial pour avoir un meilleur accès à des programmes de subvention. Un membre du bureau du ministre Lacombe a d'ailleurs intégré le comité choc;
- Aucun échéancier n'a pour l'instant été établi concernant le droit de préemption, puisqu'il implique plusieurs partenaires à l'intérieur même de l'administration municipale. On tentera d'être plus précis d'ici la prochaine rencontre;
- On félicite la Ville d'avoir débloqué des fonds pour le projet des Œuvres Isidore-Otstiguy, qui créera 15 logements pour des familles à risque d'itinérance;
- Il y a un problème d'arrimage entre les différents paliers gouvernementaux. Il est difficile d'obtenir du financement du fédéral sans se faire bloquer par le provincial, car le logement social est de juridiction provinciale;
- On se demande pourquoi il ne serait pas possible d'exempter les projets de logements sociaux et communautaires de la Loi M-30;
- Le programme Accès-Logis n'a pas été actualisé depuis une dizaine d'années, ce qui rend difficile la création de montages financiers;

- Un nouveau cadre normatif dans le Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), depuis le 22 juin dernier, indique qu'il y aura un ajustement des coûts de construction en fonction de l'indice d'augmentation des coûts de construction de Statistique Canada;
- On n'apprécie pas la figure du *continuum* du logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui donne l'impression que le cheminement résidentiel s'achève par une maison avec un garage double. On suggère à la Ville de créer sa propre infographie;
- En référence aux diapositives 16 concernant l'offre globale et 20 concernant la performance organisationnelle, plutôt que de parler uniquement de logements abordables, la notion d'abordabilité du logement est préférée pour s'assurer d'offrir un marché abordable;
- On propose quelques outils, soit le registre des loyers comme mesure de protection du logement abordable dans le parc immobilier privé existant construit avant 2005, la taxe égalisée pour le financement municipal du logement abordable et une politique de densification. Des liens vers des sites Internet expliquant davantage ces outils sont partagés dans le fil de discussion, et seront également envoyés aux membres par courriel;
- Un groupe de travail composé des présidents des dix plus grandes villes du Québec avait été formé par le président du conseil lors du dernier mandat. Une demande a été transmise à la mairesse pour permettre la création d'un groupe de travail similaire;
- La stratégie d'acquisitions inclut autant l'achat que la vente de terrains par la Ville. On estime que des occasions sont à prendre dans la vente de terrains municipaux, pour imposer des types de logements, des usages et des critères architecturaux;
- La construction de petits bâtiments devient de plus en plus difficile, puisque le code de construction et le règlement de zonage se complexifient d'année en année. L'exercice de concordance, en obligeant les petits bâtiments à aménager des espaces de stationnements souterrains, augmente les coûts de construction. Une stratégie doit être élaborée pour réduire les coûts et faciliter la construction de petits bâtiments, et elle pourrait s'inscrire dans l'axe 2 « Le logement naturellement abordable »;
- Aucun promoteur ne fera de charité pour offrir du logement abordable. La notion financière doit toujours être considérée. Le financement municipal pour la construction de logements abordables implique l'injection de sommes qui permettront de combler l'écart entre la valeur marchande et le montant déboursé. Le prix des loyers ne cessera pas d'augmenter tant que l'offre et la demande ne retrouveront pas un certain équilibre. Tant que cet équilibre ne sera pas atteint, on craint que cela devienne un gouffre sans fond;
- Au-delà des négociations financières avec les promoteurs, on souhaiterait pouvoir négocier plus de souplesse dans nos règlements et dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- La Ville a peu d'influence sur le nombre élevé de résidents et résidentes d'Ottawa qui migrent vers Gatineau, sur l'inflation, les taux d'intérêt et la pénurie de main-d'œuvre. On souligne qu'autant de résidents et résidentes du Québec migrent vers l'Ontario. On croit qu'il serait intéressant d'examiner les situations économiques des migrants et migrantes, de l'Ontario au Québec et vice-versa;
- Les logements abordables qui seront créés devront s'insérer dans un milieu de vie intéressant à long terme, ce qui n'est pas toujours le cas actuellement. On répond que l'objectif de la Ville de Gatineau est toujours de créer des milieux de vie intéressants, en s'assurant d'offrir parcs, loisirs et événements culturels, transport en commun, etc.;
- Le gouvernement provincial a adopté la Loi M-30 il y a plusieurs décennies pour se préserver des ingérences du gouvernement fédéral dans ses compétences. Les institutions municipales sont de compétence provinciale;
- En utilisant la Loi M-30, le gouvernement du Québec a réussi à préserver des allocations de fonds fédéraux pour les résidents et résidentes du Québec qui ne leur étaient pas nécessairement dédiés;
- Le gouvernement du Québec a déjà adopté des exceptions à la Loi M-30;
- Les municipalités dans l'ensemble des provinces canadiennes profitent d'une plus grande flexibilité que les municipalités au Québec, puisque leur relation avec le gouvernement fédéral est directe;
- Aucune étude ne montre que construire plus de logements mènera à une plus grande abordabilité des logements. Chaque crise vient avec des défis et besoins particuliers. Les solutions diffèrent pour chaque type de crise, soit concernant l'offre de logements sociaux et abordables ou l'accès à la propriété pour classe moyenne. La stratégie doit être décortiquée pour permettre, par des actions précises, de répondre à chaque type de crise. On suggère de modifier le titre à la ligne directrice générale « Augmenter globalement l'offre de logements en considération de la diversité des besoins » pour un titre qui ne vise pas uniquement à augmenter l'offre de logements. Une proposition sera envoyée aux membres par courriel;

- On souhaite se concentrer sur les bâtiments existants, qui peuvent être adaptés plus rapidement que peut l'être la construction de bâtiments neufs. Le droit de préemption permettra d'acquérir des bâtiments existants. On demande que ce soit inscrit clairement dans les pistes d'actions;
- On croit que le volet social est plus englobant que le volet abordable, car le social n'a pas accès à l'abordable;
- Il faudra vérifier, auprès de la direction générale, si la Commission sera mise à contribution pour les présentations concernant la Stratégie de logements abordables, la Stratégie d'acquisition immobilière et l'outil relatif au droit de préemption, puisque les délais sont courts. Si c'est le cas, il faudra évaluer comment intégrer ces sujets au calendrier de la Commission. Les membres seront tenus informés.

7. Varia

a) Avis de proposition pour un règlement de contrôle intérimaire (RCI) dans l'ouest de la Ville

On demande l'avis des membres concernant l'avis de proposition de la conseillère Bettyna Bélizaire pour un RCI restreignant le développement immobilier dans l'ouest de la Ville.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- On croit possible de développer tout en contrant les problèmes rencontrés, par exemple par l'aménagement de toits verts, en augmentant l'offre de transport en commun et en introduisant les nouvelles infrastructures à même les projets de logements;
- On s'interroge pour savoir si ce moratoire est le bon outil et des conséquences de cet outil sur l'abordabilité des logements;
- Il y a urgence de faire le point sur la capacité des infrastructures existantes, et ce qui peut être fait immédiatement pour améliorer la situation;
- L'avis de présentation ne vise pas à arrêter le développement dans l'Ouest, mais à développer dans le respect des orientations du Plan d'urbanisme et du règlement de zonage;
- On estime que les services ne suivent pas le développement dans l'Ouest. On fait remarquer que le même discours est entendu dans l'Est;
- Le véritable enjeu se situe au niveau du transport;
- Il n'y a pas de moratoire actuellement et le RCI n'entrera pas en vigueur demain matin. L'administration est à analyser l'avis de proposition;
- On souhaite créer des milieux de vie complets;
- La mairesse s'est assurée de sécuriser le projet de tramway dans le plan quinquennal des infrastructures;
- On croit pertinent que la Commission soit saisie de cet enjeu;
- Les projets de grande envergure se construisent, car les infrastructures le permettent;
- Le secteur d'Aylmer est attirant en raison de sa proximité avec Ottawa et de son court navettage vers la capitale nationale;
- L'avis de proposition ne vise pas à résoudre une problématique au niveau des infrastructures de bases comme l'aqueduc, l'égout, la construction d'écoles, etc. Les besoins primaires sont bien desservis.

b) Événements qui pourraient intéresser les membres

Une liste d'événements qui pourraient intéresser les membres a été inscrite dans le fil de discussion. Le secrétaire enverra ces listes aux membres par courriel.

8. Levée de la séance.

La séance est levée à 17 h 34.