

PROCÈS-VERBAL – PUBLIC

COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'HABITATION (CDTH)

2^e séance 2025 – 12 mars 2025 – 15 h 03 à 16 h 37

Salle Mont-Bleu, 1^{er} étage

Maison du Citoyen, 25 rue Laurier, Gatineau

Séance en mode hybride

PRÉSENCES :

Membres

Louis Sabourin, président et conseiller municipal – District de Limbour (10)

Daniel Champagne, vice-président et conseiller municipal – District du Versant (14) (en virtuel)

Anik Des Marais, membre élue et conseillère municipale – District de Mitigomijokan (5)

Benoît Delage, membre organisme – Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO) (en virtuel)

Daniel Gay, membre citoyen (en virtuel)

Éric Tremblay, membre organisme – Office d'habitation de l'Outaouais (OHO) (en virtuel)

Katia Brien-Simard, membre organisme – Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) (en virtuel)

Luc Gagné, membre citoyen

Nicolas Gagné, membre organisme économique – Gagné en santé (en virtuel)

Nicolas Brisson, membre organisme – Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (en virtuel)

Sophie Lamothe, membre citoyenne (en virtuel)

Secrétaire

Josée Marcil, coordonnatrice aux comités et commissions – Direction exécutive (DE)

Ressources internes

Marco Pilon, directeur adjoint – SUDD

Thierry Belinga, chef de service, habitation, programmes et ententes – SUDD

Stéfan Reyburn, coordonnateur de projet, habitation, programmes et ententes – SUDD

Chantal Blais -adjointe administrative II aux comités et commissions – DE

Autres personnes présentes

Antoine Cremer, conseiller politique – Mairie

Gauthier Chardin, agent de recherche – Bureau des conseillers

Catherine Craig-St-Louis, conseillère municipale – District du Carrefour-de-l'Hôpital (13) (en virtuel)

Charline Caro, journaliste – L'Esprit Libre

Gwenaëlle Bourdeau, citoyenne – Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO) (en virtuel)

ABSENCES :

Membres

Poste vacant, membre organisme – Développement du territoire

Ressource interne

Christine Gonthier-Gignac, cheffe de service – Planification et mise en valeur du territoire – SUDD

Ressource externe

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

Hugues Charron – Société de transport de l’Outaouais

1. Constatation du quorum et ouverture de la séance

La présidence constate le quorum et ouvre la séance publique en mode hybride à 15 h 03. Celle-ci est enregistrée. Il s’agit de la deuxième séance de l’année. Les présentations des services sont dorénavant disponibles sur le site de la Ville de Gatineau, à la suite des séances. La présidence remercie les membres pour leur participation active aux séances et leur collaboration lors des commissions élargies consultatives des dernières séances.

2. Adoption de l’ordre du jour

L’ordre du jour de la séance est adopté tel que présenté.

Il est proposé par Anik Des Marais

Appuyé par Luc Gagné

Et résolu que cette Commission adopte l’ordre du jour de la présente séance tel que proposé.

Adoptée

3. Déclaration de conflit d’intérêts

Aucun conflit d’intérêts n’est déclaré en lien avec les items inscrits.

4. Dépôt et suivis du procès-verbal de la séance du 6 février 2025

Le procès-verbal de la séance publique du 6 février 2025 a été validé précédemment par les membres. Il est disponible sur le site Web de la Ville de Gatineau. Aucun suivi n’est rapporté.

5. Période de questions du public

Aucune question du public n’est adressée à la Commission lors de cette séance.

6. Présentation de la Stratégie de logements abordables (SLA) – Information et discussion

Stefan Reyburn, coordonnateur de projet, Habitation, programmes et ententes pour le service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) présentent la Stratégie de logements abordables (SLA) pour information et discussion. Il est accompagné par Thierry Belinga, chef de service, Habitation, programmes et ententes au SUDD et par M. Marco Pilon, directeur adjoint du même service.

La progression des actions découlant de la Stratégie de logements abordables et les perspectives de réalisation sont présentées aux membres. Il est rappelé que celle-ci est adoptée depuis juillet 2023 (CM-2023-518) et qu’elle s’articule autour de 6 axes structurants d’intervention qui sont détaillés en séance. Le Service informe les membres qu’un tableau de bord, conçu pour suivre l’évolution de la réalisation de la SLA, est en cours de préparation. Le présentateur explique que la SLA est une stratégie « Ville » qui concerne l’ensemble de l’écosystème du logement abordable dont Gatineau fait partie. La présentation ayant fait l’objet d’ajustements mineurs,

la version présentée sera transmise aux membres à la suite de la séance par correspondance et disponible sur le site Web de la Ville de Gatineau.

Période d'échanges

Commentaires généraux

Un remerciement est adressé à M. Reyburn et aux personnes-ressources du SUDD pour la présentation et leur expertise. Les membres trouvent l'approche actuelle plus innovante maintenant et certains sont surpris que certains éléments qui avaient été discutés en 2022 soient maintenant inclus dans la SLA. La portée est plus large en ce moment. Le présentateur précise que le contexte légal actuel, en lien avec les nouveaux pouvoirs en matière de logement, permet maintenant de travailler sur de nouveaux outils appuyant la SLA.

Secteur privé

Il est important de souligner d'abord que bien que l'intégration de logements abordables dans le secteur privé soit souhaitée, il ne semble pas réaliste pour certains de demander au secteur privé, en considérant leur capacité et la faisabilité, de générer du logement abordable et atteindre les objectifs de la Stratégie actuelle. Il faudrait mettre l'accent sur le logement social subventionné et les coopératives (logements hors marché) et la préservation des logements abordables existants sur le territoire de Gatineau (coût de construction ayant augmenté). La question de l'abordabilité dans le secteur privé doit être prise en compte. On mentionne que la crise actuelle est réellement au niveau du logement social et locatif (car il en manque et que les coûts ont explosé).

Un membre explique qu'il est très intéressé par une stratégie d'insertion des logements sociaux et abordables avec les promoteurs privés, notamment avec l'alignement par la Ville sur les programmes existants et bonifiés avec les crédits de taxes et zonages incitatifs. L'entrepreneur aurait intérêt à y insérer du logement abordable et social. Il mentionne qu'il serait important de bien utiliser les avantages de la Loi 31 qui permet le zonage incitatif pour densifier davantage certains secteurs (aires de transport en commun notamment).

Cible pour le logement abordable

Une question est posée à savoir si la Ville dispose d'un objectif pour favoriser le logement hors marché, social ou abordable ? Si tel est le cas, cette cible existe-t-elle pour le parc immobilier dans son ensemble ou en fonction des nouveaux logements à construire ?

Le Service explique que pour l'instant cette discussion est en cours ; la cible n'a pas encore été déterminée. On informe les membres que d'autres municipalités se sont dotées d'un objectif en ce sens. On explique aussi qu'un mouvement chapeauté par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) sollicite actuellement le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) pour qu'une cible de 20% du parc immobilier global soit ajoutée à la Stratégie québécoise en habitation (cible qui serait du logement hors marché sans but lucratif).

Droit de préemption :

Une discussion s'ensuit au sujet du droit de préemption. On se questionne à savoir quand la Ville serait prête à le mettre en application. Il est question d'un sentiment d'urgence face à l'identification, dans un but de conservation, de terrains ou logements privés naturellement abordables à vendre ou potentiels. Le droit de préemption serait une avenue à envisager pour acquérir des logements privés

dans le but de les récupérer ou les revendre aux organismes de logements sociaux. L'exemple de la vente des immeubles Tassé est nommé. On explique aussi que Montréal (projet dans Côte-des-Neiges) a fait l'acquisition de plusieurs centaines de logements existants et privés en assujettissant le droit de préemption. Leur objectif est de les revendre à des organismes en logements sociaux par la suite pour les protéger des hausses de loyer et de la spéculation. Concernant la question des Immeubles Tassé, on mentionne qu'il n'était pas le bon exemple, inopérant dans ce cas-là, mais la Ville aurait pu agir en amont en appuyant formellement l'offre soumise par la Fondation CARGO. On aurait pu acquérir le parc immobilier et le mettre à l'abri de la spéculation et le rendre opérant le plus possible. On se questionne aussi pour connaître quand aurons-nous les critères concernant le droit de préemption.

Le Service explique qu'un axe structurant de la SLA est d'identifier le parc immobilier naturellement abordable et de retirer du marché les logements à risque d'être perdus. Le SUDD explique qu'il souhaiterait faire l'ajout de critères au règlement en vigueur actuel (existant depuis 2023). Les critères doivent être définis, une ébauche est déjà élaborée. Retirer du marché spéculatif les logements naturellement abordables en fait partie. Le sentiment d'urgence évoqué est partagé. Pour ce qui est de l'exemple des Immeubles Tassé, la présidence explique que si cela avait été possible, ça aurait définitivement été fait. Le droit de préemption ne peut pas être appliqué dans le cas d'un organisme dont le fondement est basé sur des actions, tel qu'était le cas pour les Immeubles Tassé, d'où l'enjeu. Le Service explique qu'il y aura d'autres occasions et qu'ils seront prêts à l'avenir à agir lors de situation où cela est applicable.

Politique d'acquisition, de disposition des biens et emphytéose

Une question est posée au sujet de la vente de terrains ou d'immeubles. Il semblerait qu'il y ait peu de critères ou de vision présentement et qu'il y ait une opportunité dans la planification de vente des biens appartenant à la Ville. Cela semble se résumer au respect des critères « projets conformes, à meilleurs prix, sans critères ». On explique qu'il y avait eu des enjeux par rapport à l'ajout de critères pour le logement social et abordable auparavant. L'approche de mettre des critères de logements sociaux ou abordables dans les projets quand la Ville se départie des terrains est nécessaire.

Le Service explique que les OBNL ont une disposition particulière (12.1, 12.2) dans la politique d'acquisition des biens (PO-029) qui leur octroie certains avantages. Il pourrait être possible d'explorer la possibilité de bonifier la politique, particulièrement dans les ventes et les acquisitions pour offrir de manière plus équitable des opportunités aux promoteurs de projets OBNL. Le but est de mettre l'accent ou prioriser les projets de logements hors marché. La Ville devrait davantage soutenir ce type de projet en mettant à leur disposition les terrains de sa réserve foncière. Il pourrait être exploré d'ajouter dans la politique l'option d'emphytéose (ex. aéroport de Gatineau). La valeur ajoutée des terrains serait conservée et augmenterait avec l'inflation et la hausse des valeurs marchandes. Cette formule pourrait être exceptionnelle pour les promoteurs de projets OBNL. La Ville pourrait récupérer le tout au besoin en cas de nécessité. Cela pourrait certainement être ajouté à la politique.

Un membre mentionne que le bail emphytéotique sert à diminuer le coût des logements puisque le coût d'acquisition des terrains est nul. Cette approche

contribue à soutenir l'abordabilité du logement et doit être mise de l'avant davantage.

Lettre de garantie

Un membre informe le Service qu'il est souvent difficile pour les organismes de faire l'acquisition de terrains pour les OBNL afin de réaliser des projets de logements sociaux. Parfois, c'est la garantie ou les fonds disponibles qui font obstacle. La possibilité d'aller chercher des emprunts ou d'avoir accès à certains fonds existe, mais la garantie est nécessaire. On souhaite donc vérifier si l'émission de lettres pourrait être une avenue à explorer, afin de permettre aux organismes d'effectuer des acquisitions. Ce serait un outil de plus pour les appuyer dans leur démarche et leur autonomie.

Le SUDD explique n'avoir jamais eu auparavant de demande en provenance d'OBNL en ce sens. C'est toutefois une excellente idée qui est notée. Un suivi administratif sera fait pour explorer cette possibilité et la faisabilité de l'émission de lettre de garantie. Le Service mentionne qu'habituellement, une lettre d'appui aux projets est transmise aux promoteurs par la Ville lorsqu'il y a un dépôt du projet dans le cadre d'un appel à projet PHAQ (processus de sélection de la SHQ).

En complément d'information, la présidence informe les membres que les lettres de garantie devraient sous toutes réserves être intégrées à la démarche en lien avec le futur programme Plancher, un outil financier servant de levier dans le développement de nouvelles unités de logement abordable. Un suivi pourra être fait lorsque ce sera le bon moment concernant cette question.

Notion d'abordabilité et pouvoirs municipaux

Pour l'une des membres, il existe une confusion dans le milieu public et médiatique concernant la notion d'abordabilité. Les termes sociaux et abordables n'ont pas la même signification. L'abordabilité est à géométrie variable selon si elle est définie en fonction de l'offre ou de la demande. On mentionne que la stratégie de logement abordable en abrégé SLA est positionnée au niveau de l'offre davantage que la demande et qu'elle n'est peut-être pas positionnée au bon endroit ou sous le prisme de l'offre et de l'éconergie.

On explique aussi la complexité de la réalité frontalière qui augmente le prix à la hausse dans les calculs du prix médian. Même pour un ménage de classe moyenne de Gatineau, il est difficile d'acquérir ou de louer un logement adéquat et abordable. Avec le programme Accès logis, on tient compte de la réalité globale des locataires (environ 25% du revenu brut du ménage pour le loyer) et on leur offre du soutien communautaire en lien avec le logement. Il ne faut pas perdre de vue que ce soutien communautaire est très important pour les locataires qui compte parmi la population la plus vulnérable.

Frais afférents

Un membre explique qu'il est important de tenir compte également des frais afférents (ex. électricité, l'énergie) lorsqu'il est question d'abordabilité. Ceux-ci vont certainement augmenter dans le contexte actuel. L'abordabilité est donc aussi une question de coûts énergétiques. Une stratégie de logement comprenant cette question est nécessaire et le CREDDO peut appuyer la Ville dans ses réflexions.

La sortie du marché spéculatif de logements naturellement abordables a également un coût sur le plan des frais afférents. On doit réfléchir à des méthodes

pour rénover en maintenant les coûts abordables et inclusifs. Il faut penser à comment récupérer les bâtiments. Une caractérisation du parc immobilier est nécessaire pour identifier ce qui peut être repris et à quels coûts. Le coût en carbone des bâtiments doit aussi être considéré dans le respect des engagements pour les enjeux climatiques.

Du soutien financier ou des réflexions sont à entreprendre auprès de divers acteurs, dont Hydro-Québec qui a une équipe travaillant spécifiquement sur la question des clientèles vulnérables. Ce serait à explorer. Il est souhaité de faire un arrimage avec l'équipe du Service de la transition écologique concernant l'angle de l'efficacité et la transition énergétique, la caractérisation du parc immobilier, les méthodes de rénovation, etc. en lien avec l'abordabilité.

Collaboration avec les acteurs du milieu

Dans l'ensemble, il est mentionné qu'une stratégie d'insertion de logements abordables et sociaux, avec les promoteurs privés, est intéressante et se doit d'être alignée avec les objectifs de la Ville. L'importance d'une approche de collaboration structurée de la Ville avec les promoteurs privés, constructeurs d'habitation est requise. Il faut s'assurer d'une plus grande prévisibilité des demandes de la Ville et faciliter le processus d'approbation des projets et éviter les retards. Un changement de culture est requis. Les demandes doivent être faites en amont, comme prévu afin que l'ensemble des besoins en lien avec la SLA soient connus pris en compte.

L'analyse de l'avant-projet reste un outil essentiel dans un contexte dynamique. Le travail de collaboration et de soutien auprès des promoteurs privés permettrait de s'assurer qu'on soit en mesure, sous toutes réserves, de construire du logement abordable et social (outils existants : APH Sélect ou le PHAQ et les fonds fiscalisés). On mentionne que les partenaires potentiels de sources de financement comprennent aussi le Fonds Transition Climatique Ottawa (FACO). Il faut des montages financiers conséquents pour agir sur le marché au bon moment. La ville doit être plus proactive.

Présentation du Règlement d'inclusion de Montréal

La vice-présidence souhaite qu'une présentation du Règlement d'inclusion de la Ville de Montréal et le constat de son application soit éventuellement faite auprès des membres de la CDTH. L'évolution de ce projet et la rencontre des objectifs initiaux permettraient de préciser le plan et la Stratégie pour Gatineau. Le Service en prend note et fera un suivi à cet effet.

Efficacité énergétique des bâtiments :

Le parc immobilier de la Ville de Gatineau étant vieillissant, il est mis de l'avant que le coût des rénovations s'ajoute aux dépenses des ménages. La vice-présidence mentionne qu'à la CELCC et dans le Plan Climat, on regarde comment on peut soutenir cela. Il faudrait explorer l'angle de la réglementation. L'exemple du programme PACE, programme de financement fédéral appliqué dans d'autres provinces où les rénovations sont mises sur la taxe foncière et non sur l'hypothèque des ménages est nommée.

Programmes de financement

On se demande si des programmes de financement fédéraux pour la construction de logements abordables sont disponibles pour les Villes. Le Service explique que non. Le Service explique que les produits de la SCHL (APH Sélect) appuient un grand nombre de mises en chantier d'ici par exemple. Trois volets sont pris en compte dans les critères : l'abordabilité, l'écoefficacité et l'accessibilité. Ce sont des données privées. Pour en bénéficier, les promoteurs qui en font appel doivent se soumettre à un système de pointage administré par la SCHL. La vice-présidence mentionne qu'il est important de faire signe aux élus s'il y a des enjeux avec l'octroi de subvention au niveau des autres paliers de gouvernement.

Analyse des terrains municipaux disponibles

La vice-présidence se demande si nous avons des terrains de la Ville à céder pour les projets actuellement. Le Service dit qu'il n'en reste plus beaucoup. Il faut explorer les terrains éventuels des 8 arénas excédentaires (plusieurs dizaines d'hectares), qui ont un droit de construire en hauteur et de densité potentielle. Le tout est en cours d'analyse auprès du Service des biens immobiliers et du Service des loisirs, des sports et du développement des communautés.

Un membre explique que les terrains de Guertin et la Fonderie sont des sites exceptionnels pour une diversité d'initiatives. Il faudra attendre les consultations entre autres pour Guertin, mais qu'en est-il du développement de la Fonderie à la suite de sa décontamination ?

La diversification des revenus et la question du zonage incitatif

La diversification des revenus est au cœur des discussions municipales. La question est entre autres abordée au Comité des Finances. On se demande comment allons-nous créer un fonds additionnel pour le logement. Est-ce que le *Fonds de compensation pour remblayer les milieux humides* peut être utilisé ? On mentionne que non. La crise climatique et la crise du logement ne doivent pas être en compétition et sont importantes toutes deux, le fonds mentionné est provincial et spécifique.

Le zonage incitatif serait une des possibilités selon la présidence pour la mise en place d'un fonds. On mentionne que la Ville de Longueuil a mis en place un fonds, à même le développement. On donne le droit de construire des étages complémentaires en échange d'une contribution (prix particulier au pied carré). 100% du Fonds sert à la réalisation de projets de logements abordables. Cela a été fait en collaboration avec les promoteurs du milieu, et cette solution municipale innovante répond aussi à l'enjeu de la densification. Un membre suggère de discuter avec la mairesse Fournier pour avoir plus de détails à ce sujet.

La vice-présidence invite le SUDD à participer, si possible ou souhaité, à la discussion actuelle, concernant la diversification des revenus. Cela pourrait être complémentaire et éclairant.

Un membre souligne la nécessité d'être agile pour permettre de faire des projets pilotes entre autres avec la technologie en efficacité énergétique que certains fournisseurs souhaitent établir au Québec (ex. matériau rétrofit et panneaux préfabriqués). Certains promoteurs ne voient pas comment, sur le plan financier, ils pourraient rénover correctement ces logements du marché en assurant une rentabilité. Comment peut-on travailler avec les propriétaires de logements qui souhaitent se départir de leurs biens afin d'inciter des promoteurs et de les soutenir pour l'acquisition de ceux-ci et la rénovation des logements ?

Le Service explique avoir des outils et qu'il faut cibler les logements naturellement abordables (grille SHQ en référence pour établir les loyers exigés et les plafonds de revenus des ménages admissibles aux logements), et identifier leur localisation sur le territoire. Le gouvernement doit intervenir pour assurer la salubrité et les conditions de vie acceptables toutefois. La Ville doit mettre en place un fonds conséquent pour ça (montage financier), lequel fait partie des conditions de réussite de la SLA présentée. Le CREDDO réitère son appui pour la recherche de financement en lien avec la rénovation des logements abordables.

AirBnB

La présidence est en faveur d'un registre municipal de loyer concernant les locations dans les résidences privées obligatoires (location de type AirBnB, sauf en été.). Il faut aller plus loin à Gatineau à ce sujet.

La présidence demande qu'un suivi soit fait, lors d'une prochaine rencontre, pour indiquer l'avancement du dossier de la Stratégie de logements abordables, à titre informatif, s'il y a lieu.

7. Varia

Aucun élément n'est inscrit au point varia.

8. Prochaine séance : 24 avril 2025

La prochaine séance est prévue le 24 avril 2025, 15 h.

Il s'agira d'une commission élargie consultative. Les membres de la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques (CELCC) ainsi que les membres du Comité consultatif agricole (CCA) seront invités. Le sujet présenté est celui du Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH).

Les dates des prochaines séances sont rappelées : 24 avril, 5 juin et 19 septembre 2025.

9. Levée de la séance

Il est proposé par Benoît Delage

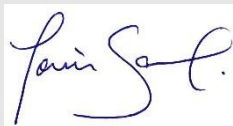
Appuyé par Anik Des Marais

Et résolu que cette Commission accepte de lever la séance à 16 h 37.

Adoptée

DISTRIBUTION :

Aux membres de la présente Commission, aux personnes-ressources,
aux membres du conseil municipal et à la greffière



PRÉSIDENT
LOUIS SABOURIN



SECRÉTAIRE
JOSÉE MARCIL