GATINEAU

PROCÈS-VERBAL – PUBLIC

COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'HABITATION (CDTH)
5e séance – 22 octobre 2026 - 15 h 01 à 17 h 35
Salle Mont-Bleu, 1er étage
Maison du Citoyen, 25 rue Laurier, Gatineau
Séance en mode hybride

PRÉSENCES :

Membres

Rachel M. Deslauriers, présidente, conseillère municipale – District de Mitigomijokan (5)
Bettyna Bélizaire, vice-présidente et conseillère municipale – District du Plateau (4)
Catherine Craig-St-Louis, membre élue et conseillère municipale – District du Carrefour-de-l'Hôpital (13) et présidente de la Commission sur les transports, les déplacements durables et la sécurité – En visioconférence
Sylvain Bertrand, membre organisme – Communauté économique – BBL Construction
Kassandra Moreau, membre organisme – Communauté économique – Chambre immobilière de l'Outaouais - En visioconférence
Vincent Cameron Trudel, membre organisme – Développement du territoire – CREDDO – En visioconférence
Katia Brien-Simard, membre organisme – Dossier d'habitation – Fédération des OSBL d'habitation de l'Outaouais – En visioconférence
Antoine Bélanger-Rannou, membre organisme – Dossier d'habitation – Office d'habitation de l'Outaouais
Alex Cool-Fergus, membre citoyenne
Maya Jundis, membre citoyenne
Stanley Brike, membre citoyen

Secrétaire

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

Ressources internes

Mathieu Boissinot, chef de service – Planification et mise en valeur du territoire (PMVT) – Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)
Thierry Belingua, chef de service – Habitation, programmes et ententes
Antoni Dion, coordonnateur de projets – PMVT – SUDD
Stefan Reyburn, coordonnateur de projets – Habitation, programmes et ententes – SUDD
Mychelle Vaive, cheffe de service – Planification et développement des communautés – Service des loisirs, des sports et du développement des communautés (SLSDC) – En visioconférence
Stéphanie Lalande, coordonnatrice – DC – SLSDC – En visioconférence
Valérie Maisonneuve, adjointe administrative aux comités et commissions (DE)

Autres personnes présentes

Élu(e)s non-membres

Sonia Ben Arfa, conseillère municipale – District de Lucerne (2), membre élue de la Commission Gatineau, ville en santé – En visioconférence

Isabelle Cousineau, conseillère municipale – District du Parc-de-la-Montagne-St-Raymond (8) et présidente de la Commission Gatineau, ville en santé

Représentant du cabinet

Antoine Cremer, conseiller politique – Mairie

10 personnes du public – observateurs(trices)

- Mike Owen Sebagenzi, agent de recherche, Bureau des conseillers

- Christine Charlebois, membre de la Commission sur les transports, les déplacements durables et la sécurité
- Karina Osiecka – Office d'habitation de l'Outaouais et membre de la Commission Gatineau, ville en santé
- Simon Nadeau, membre de la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques
- 5 personnes du public (1 en présentiel et 4 en visioconférence)
- 1 journaliste, Mathieu Bélanger, Le Droit – En visioconférence

---

1. Constatation du quorum et ouverture de la séance

La présidence constate le quorum et ouvre la séance publique, tenue en mode hybride, à 15 h 01. Il est rappelé que la séance est enregistrée et qu'elle sera disponible en différé sur le site Web de la Ville. Il s'agit de la cinquième séance de la Commission en 2026. La première partie de la séance porte sur l'état d'avancement de la révision du Schéma d'aménagement et de développement (SAD), tandis que la seconde est consacrée à la présentation Se loger à Gatineau : état de situation, incluant la Stratégie de logements abordables. La présidence souhaite officiellement la bienvenue à M. Vincent Cameron-Trudel, membre représentant le Conseil régional de l'environnement et du développement durable de l'Outaouais (CREDDO), qui se joint aux travaux de la Commission. Il est également indiqué que les membres de la Commission sur les transports, les déplacements durables et la sécurité (CTDDS) ainsi que les membres de la Commission de l'environnement et de la lutte aux changements climatiques (CELCC) ont été invités à assister, à titre informatif, à la présentation portant sur le SAD et les orientations gouvernementales en aménagements du territoire (OGAT). Les membres de la Commission Gatineau, ville en santé (CGVS) ont pour leur part été conviés à assister, également à titre informatif, à la présentation concernant le logement.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté tel que présenté.

Il est proposé par Antoine Bélanger-Rannou
Appuyé par Sylvain Bertrand

Adoptée

3. Déclaration de conflit d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts n'est déclaré relativement aux sujets inscrits à l'ordre du jour. Vincent Cameron-Trudel informe la Commission que le CREDDO accompagne la Ville dans certains travaux liés à la conformité du Schéma d'aménagement aux orientations gouvernementales ainsi qu'à la connectivité écologique. Il est précisé que cette collaboration n'est pas considérée comme constituant un conflit d'intérêts dans le cadre des sujets à l'ordre du jour. La présidence le remercie pour cette transparence.

4. Dépôt et suivis du procès-verbal de la séance du 17 septembre 2026

Le procès-verbal de la séance du 17 septembre 2026, dont la validation s'est effectuée par courriel, est déposé. Aucun suivi découlant des séances précédentes n'est porté à l'attention de la Commission. Est également déposé le document mentionné lors de l'intervention d'une personne du public, lors de la dernière séance, intitulé Manifeste pour un PPU centre-ville répondant aux besoins de Gatineau.

5. Période de questions du public

Lors de la période de questions du public, aucune intervention n'est formulée. Treize personnes assistent à la séance, incluant des membres des commissions invitées à titre d'observateurs.

6. Révision du Schéma d'aménagement et de développement – État d'avancement – Présentation

Mathieu Boissinot, chef de service à la planification et mise en valeur du territoire du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), accompagné d'Antoni Dion, coordonnateur de projets au SUDD, présente un état d'avancement de la révision du Schéma d'aménagement et de développement (SAD). La dernière présentation à la Commission sur ce dossier remontait à février 2026. Le sujet s'inscrit au dossier 2 du Plan de travail 2026 de la Commission. Les membres de la CTDDS ainsi que ceux de la CELCC ont été invités à y assister à titre d'observateurs.

Il est rappelé que le SAD constitue un outil de planification qui définit les principes directeurs pour l'aménagement du territoire. Il sert à coordonner les choix et les décisions en matière de développement. Il est axé sur une vision régionale du territoire et du développement durable et exprime les intentions et orientations de la collectivité pour l'avenir. Le SAD encadre notamment le plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme. Sa révision doit notamment permettre d'assurer sa conformité aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), entrées en vigueur le 1er décembre 2024, tout en renouvelant la vision territoriale de Gatineau. Les six premières orientations portent notamment sur la résilience climatique, la protection des milieux naturels et de l'eau, l'agriculture, l'habitation et la mobilité durable, la qualité des milieux de vie et l'attractivité des territoires. Les trois autres orientations ayant peu d'impact pour Gatineau : les mines, le territoire public et l'éolien. Le projet est structuré en cinq grandes phases. La phase de préparation étant terminée, les travaux se situent actuellement à l'étape de l'analyse et du diagnostic du territoire. Le développement des axes stratégiques est prévu en 2027, suivi de la rédaction et de l'approbation interne en 2027-2028. Un premier projet est visé pour l'hiver 2028, avant d'entreprendre le processus légal d'adoption et la concordance des règlements d'urbanisme. Huit mandats alimentent la démarche. Sept visent à approfondir la connaissance du territoire : le portrait du territoire, le plan de mobilité, l'étude des vulnérabilités climatiques, la gestion des milieux naturels, l'érosion des berges et la mobilité fluviale, l'occupation du territoire agricole ainsi que les corridors écologiques. Le huitième porte sur l'élaboration d'une stratégie de participation publique, appelée à se déployer de façon transversale aux différentes étapes de la révision.

Une synthèse des travaux réalisés, en cours et planifiés est présentée. Ceux-ci comprennent notamment des rencontres ciblées entre les services municipaux et l'amorce de discussions avec différents partenaires. Le bilan du SAD actuel est principalement qualitatif, peu d'objectifs chiffrés ayant été établis lors de son adoption. Certaines modifications ont toutefois déjà été apportées, notamment afin d'intégrer les nouvelles exigences gouvernementales en matière d'habitation. La réalisation du portrait du territoire se poursuit également afin de rassembler et d'analyser les données nécessaires au diagnostic. Les principaux risques sont présentés. Les plus élevés concernent le respect de l'échéance du 1er décembre 2027 où il est prévu un dépassement. Les risques concernent aussi la capacité et les ressources et la gestion de l'urbanisation.

Une question de clarification est posée durant la présentation.

Un membre s'interroge sur le fait qu'un retard soit déjà anticipé à cette étape de la démarche. En réponse à cette question, il est expliqué par le Service que l'échéancier gouvernemental est particulièrement serré et que, pour respecter la date prescrite, les travaux menant au dépôt du nouveau SAD devraient déjà être beaucoup plus avancés. Les nouvelles OGAT étant entrées en vigueur en décembre 2024, un temps d'appropriation et d'acquisition des connaissances est également nécessaire. Certains travaux et certaines étapes d'approbation ne relèvent par ailleurs pas entièrement du contrôle municipal. Malgré une gestion de projet serrée et la priorisation des travaux, l'ampleur de la démarche rend donc un dépassement de l'échéancier probable.

Il est également mentionné que les documents d'accompagnement et de référence gouvernementaux sont rendus disponibles progressivement et que certaines

connaissances nécessaires pour répondre aux OGAT demeurent en développement. L'acquisition des données requises constitue aussi un enjeu. La Ville maintient néanmoins un échéancier jugé ambitieux afin d'avancer le plus rapidement possible tout en élaborant une vision territoriale renouvelée.

La présentation se poursuit.

La stratégie de participation publique doit permettre d'alimenter et de valider le diagnostic territorial, d'identifier les priorités locales et les conflits d'usage, de tester les orientations de développement et de documenter les attentes de la population à l'égard des milieux de vie. La participation citoyenne est prévue en amont et à différentes étapes de la démarche, à diverses échelles territoriales. Un prestataire externe doit notamment concevoir, animer et documenter cette démarche afin d'en assurer une approche indépendante et transparente. Les activités envisagées comprennent un événement de lancement, des ateliers de discussion en présence et en ligne, des activités avec les communautés autochtones, une plateforme participative en ligne ainsi que des activités locales et sectorielles pour la tenue de rencontre ciblées. Un événement final de bonification est prévu pour la présentation des résultats et la validation des orientations. Les prochaines étapes consistent à finaliser le portrait du territoire et à lancer le mandat de participation publique en décembre 2026, puis à poursuivre l'analyse et le diagnostic. La Commission sera appelée à prendre connaissance en 2027 du portrait et des principaux constats issus du diagnostic. Le processus d'adoption du nouveau SAD doit ensuite s'amorcer en 2028.

Bettyna Bélizaire se joint à la séance à 15 h 45.

Période d'échanges

<u>Arrimage des démarches municipales et monitorage</u>

Une membre élue souligne l'importance d'assurer l'arrimage entre la révision du SAD, les travaux des autres commissions et les grands dossiers municipaux, notamment le Plan de mobilité et les travaux relatifs au territoire agricole. Les liens avec les observatoires, le monitorage du SAD et l'Espace promoteur sont questionnés. Le Service indique que les exigences de monitorage sont prises en compte dès la réalisation du portrait du territoire afin d'identifier des indicateurs qui pourront être suivis dans le temps. Des collaborations avec les observatoires sont déjà amorcées. Quant à l'Espace promoteur, sa grille de priorisation repose notamment sur les pôles définis par l'organisation spatiale actuelle. Elle pourra être actualisée en fonction des nouvelles données territoriales et des choix qui découleront du SAD révisé.

<u>Intégration de la STO et arrimage avec le transport collectif</u>

La présidence demande comment les partenaires, notamment la STO, sont intégrés aux travaux découlant des nouvelles orientations gouvernementales. Le Service précise que la STO participe déjà aux discussions relatives à la gestion de l'urbanisation et à l'organisation spatiale. Les réflexions tiennent notamment compte des zones axées sur le transport collectif, du Rapibus, du futur tramway dans le corridor de l'Ouest et des autres axes offrant un niveau élevé de service. L'objectif est notamment d'identifier les secteurs présentant un potentiel de densification en fonction de l'offre de transport collectif.

<u>Cohérence entre la vision à long terme et les décisions à court terme</u>

Un membre demande comment la Ville compte maintenir la cohérence entre les orientations à long terme du SAD et les décisions d'aménagement prises à plus court terme. Le Service explique que le SAD établit les orientations générales à long terme, qui se déclinent ensuite dans des outils de planification plus détaillés, notamment le Plan d'urbanisme, les PPU et la réglementation applicable au quotidien. Une obligation de concordance lie ces différents outils au SAD. Il est également précisé que les nouvelles exigences prévoient un système de monitorage et un bilan tous les quatre ans afin de vérifier si les interventions réalisées à plus court terme contribuent toujours à l'atteinte de la vision à long terme. Un membre demande quels sont les principaux écarts relevés entre le SAD actuel et les nouvelles orientations gouvernementales. Le Service indique que

l'adaptation et la résilience du territoire face aux changements climatiques constituent l'écart le plus important, cet enjeu n'ayant pas été traité avec la même portée dans le SAD actuel. D'autres écarts plus ponctuels sont également relevés, mais la résilience climatique constitue le principal changement à intégrer.

Transition énergétique et niveau d'ambition du SAD

La présidence demande si certains enjeux propres au territoire pourraient être davantage intégrés au SAD, au-delà des exigences gouvernementales. Il est souligné que les OGAT abordent notamment l'éolien, alors que la transition énergétique peut également faire appel à d'autres formes d'énergie renouvelable, comme le solaire. Le Service précise que les OGAT couvrent déjà un large éventail d'enjeux, mais que la Ville peut choisir d'être plus ambitieuse dans la façon de les traduire sur son territoire. Bien que le solaire ne soit pas abordé de la même manière que l'éolien dans les OGAT, ses incidences territoriales peuvent être considérées de façon transversale dans le SAD, notamment en matière de transition énergétique, d'adaptation climatique, d'attractivité et de développement économique. Il est toutefois rappelé que le SAD doit demeurer un outil de planification à haut niveau, suffisamment général et flexible pour permettre l'innovation et l'évolution des modes de production et de gestion de l'énergie sans devoir être modifié pour chaque projet ou technologie. Les choix stratégiques et les orientations retenus dans le SAD pourront ensuite être précisés dans le Plan d'urbanisme et les outils réglementaires municipaux.

Gestion de l'urbanisation, infrastructure et priorisation du développement

Les membres questionnent la façon dont les infrastructures, les coûts et la capacité d'accueil du territoire seront pris en compte dans les choix de développement. Le Service rappelle que l'un des constats est que le développement s'est parfois réalisé à l'extérieur des pôles privilégiés. Les travaux sur la gestion de l'urbanisation visent donc à mieux opérationnaliser la vision territoriale. Une grille interservices permettra notamment de considérer le potentiel de densification, la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égout, les transports collectifs et actifs, les équipements, les contraintes du territoire, les coûts et l'intérêt stratégique des projets afin de déterminer les secteurs à prioriser.

Collaboration avec Ottawa, la CCN et les partenaires régionaux

Une question porte sur la collaboration avec la Ville d'Ottawa, la Commission de la capitale nationale et les autres partenaires ayant une incidence sur l'aménagement du territoire. Le Service souligne l'importance de maintenir le dialogue avec les partenaires régionaux lorsque les enjeux dépassent les limites administratives de Gatineau. Cette collaboration s'inscrit dans la coordination plus large requise avec les organismes de transport, les services municipaux et les partenaires du territoire dans le cadre de l'élaboration du SAD.

Participation publique et acceptabilité sociale

Un membre souligne que l'acceptabilité sociale, identifiée parmi les risques de la démarche, peut également représenter une occasion de mobiliser la population autour d'une vision renouvelée du territoire. Considérant que la Ville dispose déjà de plusieurs données sur les besoins du territoire, il demande si la consultation pourrait être davantage ciblée afin de compléter les connaissances existantes et de rejoindre une diversité de citoyens, au-delà des personnes habituellement mobilisées en réaction à des projets particuliers. Le Service reconnaît qu'un risque peut également constituer une opportunité. La stratégie de participation publique prévoit notamment un événement de lancement visant à susciter l'intérêt et l'adhésion autour de la vision renouvelée du territoire. La démarche cherchera également à s'appuyer sur les données déjà disponibles, à identifier les éléments manquants et à consolider progressivement la connaissance des besoins et des attentes du milieu.

Santé, développement durable et accessibilité universelle

À partir d'une question formulée dans le clavardage, il est demandé comment les enjeux de santé, de développement durable, d'accessibilité universelle, de sécurité et de qualité de vie seront intégrés au SAD, notamment dans les dimensions moins directement

réglementaires de l'aménagement. Le Service indique que ces considérations seront notamment abordées sous l'angle de la qualité et de la complétude des milieux de vie. Le portrait du territoire considérera des éléments tels que l'accessibilité des services, les déplacements à distance de marche et d'autres caractéristiques qualitatives des milieux. Ces enjeux feront également partie de la démarche de participation publique afin de documenter les attentes de la population envers ses milieux de vie.

Logement abordable et échelle d'intervention du SAD

Une question porte sur la manière dont le SAD peut orienter la localisation du logement abordable et son intégration aux milieux de vie. Le Service précise que le SAD intervient à une échelle territoriale et stratégique, notamment en déterminant où orienter la croissance et comment arrimer l'habitation, la mobilité, les infrastructures et les services. Il ne vise toutefois pas à déterminer l'utilisation d'un terrain précis pour un projet particulier. Ces interventions relèvent davantage des stratégies et outils propres à l'habitation.

Petits projets résidentiels et milieux de vie avec soutien communautaire

Une membre, en lien avec l'accessibilité universelle, souligne l'importance de préserver et de développer des milieux de vie à plus petite échelle, notamment pour les personnes ayant des besoins particuliers. Ces modèles permettent notamment d'offrir des ressources sur place et de maintenir une plus grande cohésion du milieu de vie, comparativement à certains ensembles de plus grande taille. Elle demande comment ces modèles pourront continuer d'être soutenus et développés. Le Service précise que le SAD intervient à une échelle plus large, soit celle du milieu de vie, de la communauté et du secteur, plutôt qu'à l'échelle d'un bâtiment ou d'un projet résidentiel particulier. Les enjeux propres aux modèles d'habitation et aux ressources qui y sont associées relèvent davantage des stratégies et outils en matière d'habitation et pourront être approfondis dans le cadre de la présentation suivante.

7. Se loger à Gatineau : État de situation et stratégies incluant la Stratégie de logements abordables - Présentation

Thierry Belinga, chef de service à l'Habitation, programmes et ententes du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), accompagné de Stefan Reyburn, coordonnateur de projets – SUDD, présente un portrait de la situation du logement à Gatineau, les principaux enjeux observés ainsi que les orientations privilégiées par la Ville. Le sujet s'inscrit au dossier 4 du Plan de travail 2026 de la Commission. Les membres de la Commission Gatineau, ville en santé sont invités à assister à la présentation à titre d'observateurs. Le portrait présenté fait ressortir une croissance importante de la population et de l'offre résidentielle, mais un accès au logement qui demeure difficile pour plusieurs ménages. Entre 2001 et 2025, la population de Gatineau a augmenté de 32,2 %. Environ 3 400 permis de logements sont autorisés en moyenne annuellement, depuis 2021, mais l'offre demeure insuffisamment adaptée aux besoins, particulièrement en matière de logements locatifs familiaux, sociaux et abordables. Les loyers et la valeur des propriétés ont augmenté, alors que les besoins sociaux et l'itinérance sont également en croissance. Le secteur de Hull demeure fortement locatif.

Le Service souligne que l'enjeu n'est donc plus uniquement de construire davantage, mais de favoriser la réalisation des bons types de logements, aux bons endroits et en fonction des besoins des ménages, particulièrement ceux à revenus modestes. Il est rappelé que la Ville ne construit ni n'exploite directement les logements. Son rôle consiste plutôt à réglementer, orienter, inciter et soutenir le développement immobilier au moyen de différents leviers, notamment la planification et la densification, les contributions financières, les terrains municipaux, les infrastructures, les crédits de taxes et différents outils réglementaires et fonciers. Depuis 2002, la Ville a contribué globalement à la réalisation de 3 381 logements subventionné (38% du parc hors marché) répartis dans 75 projets, représentant environ 95,4 M$ en contributions directes et 36,5 M$ en contributions indirectes. Depuis l'adoption de la Stratégie de logements abordables en 2023, 940 logements subventionnés répartis dans 14 projets ont été soutenus. La Stratégie de

logements abordables 2023-2026 constitue le cadre municipal d'intervention et s'articule autour de six axes : la performance organisationnelle; l'encadrement et les mesures incitatives; le logement subventionné; l'acquisition foncière et immobilière; la mobilisation des ressources du milieu; et le financement municipal. Elle vise à agir sur plusieurs fronts afin de favoriser une offre correspondant davantage à la diversité des besoins.

Le bilan indique que plus de 80 % des actions prévues sont réalisées ou en cours, soit 35 activités sur 43 selon le bilan présenté. Parmi les réalisations structurantes figurent notamment la planification de l'offre en logement, la révision de certains outils fonciers, le développement d'un cadre de financement, l'amélioration de la connaissance du parc hors marché et le renforcement de la collaboration entre les municipalités et les partenaires. Le Service identifie quatre principales contraintes à la réalisation des projets : la viabilité financière, la disponibilité des terrains et la capacité des infrastructures, la complexité des parcours et de la coordination ainsi que la capacité de livraison des organismes. La capacité organisationnelle des partenaires constitue notamment un enjeu lorsque plusieurs projets doivent être menés simultanément.

À l'horizon 2036, le SAD prévoit la réalisation d'environ 23 153 nouveaux logements, dont 20 % de logements hors marché subventionnés, ce qui représente environ 4 500 logements. Cette cible correspond à quelque 375 logements hors marché par année et 1 9 30 logements achevés par année. Le Service souligne que son atteinte nécessitera de renforcer tant la capacité d'intervention municipale que celle des partenaires du milieu. Quatre orientations sont proposées pour guider l'action municipale : accélérer la réalisation des projets résidentiels; accroître l'offre de logements hors marché; mieux planifier la croissance résidentielle; diversifier les leviers municipaux. La mise en œuvre repose notamment sur deux moyens complémentaires : mieux coordonner et simplifier le parcours des projets, entre autres par l'Espace promoteur, le Comité choc et le Comité des partenaires, et renforcer la Stratégie de logements abordables, notamment par l'amélioration du parcours des projets et la diversification des leviers financiers. Le Service souligne l'importance d'intervenir davantage en amont des projets, afin d'identifier les sites et les projets les plus pertinents, de mieux les arrimer à la planification du territoire et d'éviter de soutenir des projets qui ne répondraient plus aux orientations municipales. Les décisions prises aujourd'hui en matière de logement et de localisation du développement auront des effets à long terme sur la forme de la ville et les milieux de vie. En conclusion, les priorités de mise en œuvre portent notamment sur l'accompagnement des partenaires, l'amélioration de la coordination et des processus, la priorisation des interventions en logement et la diversification des outils municipaux et financiers. L'objectif est d'accroître la capacité collective de réaliser des projets hors marché et de mieux répondre aux besoins en logement de la population.

Période d'échange

Abordabilité, spéculation et pression sur le marché

Un membre demande si, au-delà du financement et de l'accompagnement des projets, des mesures permettent d'agir sur certains facteurs qui contribuent au coût élevé des logements. L'hébergement de courte durée, la spéculation immobilière et l'effet de la proximité d'Ottawa sont évoqués tout en se demandant si des discussions ont lieu avec les municipalités voisines. Le Service précise que ces facteurs dépassent en partie le champ d'intervention de l'équipe responsable de l'habitation, dont le mandat porte principalement sur le logement social et abordable. Les programmes soutenus par la Ville sont encadrés par des normes visant à assurer une abordabilité à long terme. D'autres équipes municipales travaillent sur l'hébergement de courte durée. Le Service indique également chercher des moyens de préserver les logements naturellement abordables et reconnaît que la proximité d'Ottawa exerce une pression additionnelle sur le marché gatinois.

Préservation du parc existant et pérennité du logement abordable

Une membre élue souligne l'importance de ne pas concentrer les interventions uniquement sur la construction de nouveaux logements, mais également de préserver le parc résidentiel

existant et les logements naturellement abordables. Le maintien et la rénovation des bâtiments existants permettent de préserver une diversité de logements construits à différentes périodes et de limiter la perte d'unités déjà présentes sur le marché. Le fait que la préservation du parc existant soit reconnue parmi les leviers d'intervention présentés est accueilli favorablement. La cohérence croissante entre les interventions en habitation et la planification du territoire est soulignée, notamment en ce qui concerne les critères de priorisation, le transport collectif et la qualité des secteurs d'accueil. Il est rappelé qu'un projet résidentiel ne peut être considéré uniquement sous l'angle du bâtiment et que la qualité du milieu de vie, l'accessibilité et la connexion avec les infrastructures et les services environnants doivent également être prises en compte. Dans le clavardage, un membre signale également un projet du CREDDO portant sur la rénovation de parcs de logements abordables, dans une perspective de maintien des bâtiments existants plutôt que de démolition et de reconstruction.

Le Service indique que les réflexions en cours ne portent effectivement pas uniquement sur la construction de nouvelles unités. La préservation des logements naturellement abordables, la rénovation et l'acquisition d'immeubles existants font également partie des interventions à considérer. La création éventuelle d'un fonds municipal pourrait offrir une marge de manœuvre supplémentaire pour soutenir ce type de projets. Le recours au droit de préemption, de même que le développement de partenariats et d'autres mécanismes de financement ou d'acquisition, est également examiné afin de permettre à la Ville et à ses partenaires d'intervenir lorsque des immeubles abordables risquent de sortir du parc hors marché. Le Service souligne ainsi l'importance de construire de nouveaux logements tout en protégeant et en entretenant les acquis, de façon à préserver l'abordabilité du parc existant à plus long terme.

Financement et diversification des leviers municipaux

Les membres soulignent la nécessité de diversifier et de pérenniser les sources de financement afin d'accroître la capacité d'intervention de la Ville et de soutenir un plus grand nombre de projets. La présidence évoque notamment la création éventuelle d'un fonds municipal qui ne serait pas limité aux paramètres des programmes provinciaux et qui pourrait soutenir différentes interventions, dont la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles existants. L'objectif serait notamment de disposer d'une marge de manœuvre permettant d'intervenir sur certains projets jugés prioritaires, même lorsque ceux-ci ne bénéficient pas d'un financement provincial. Le fonds envisagé pourrait notamment soutenir la construction de nouveaux logements ainsi que l'acquisition et la rénovation d'immeubles existants. Le Service confirme que la pérennisation du financement constitue un élément important de la réflexion. Différents modèles sont à l'étude afin que les sommes municipales puissent avoir un effet de levier et, lorsque possible, être réutilisées plutôt que versées uniquement sous forme de contributions non récupérables. Parmi les mécanismes envisagés figurent notamment les avances de fonds, les garanties de prêt, le financement intérimaire et d'autres formes de capital permettant de faciliter le démarrage des projets sans nécessairement entamer le capital du fonds. Les crédits de taxes, les baux emphytéotiques et d'autres outils financiers font également partie des leviers considérés. Il est également souligné que les nouvelles possibilités de financement gouvernemental pourraient contribuer à rapprocher la Ville de sa cible annuelle de logements hors marché. Le Service insiste toutefois sur l'importance de réaliser un travail en amont avec les équipes municipales et les partenaires, afin que les projets soumis soient suffisamment avancés et structurés pour pouvoir profiter rapidement des occasions de financement lorsqu'elles se présentent. Ces travaux sont liés aux réflexions menées avec le Comité-choc et les partenaires du milieu et concernent à la fois la réalisation de nouveaux logements et le maintien du parc existant. Il est indiqué que les mécanismes de financement feront l'objet de suivis additionnels auprès de la Commission.

Logements familiaux et typologie des logements

La vice-présidence revient sur le manque de logements locatifs familiaux abordables, soulignant que plusieurs projets réalisés ou proposés comportent principalement des

studios et des logements d'une chambre. Il est demandé si la Ville dispose de leviers permettant de favoriser, voire d'exiger, une proportion plus importante de logements de trois chambres et plus afin de mieux répondre aux besoins des familles. Le Service indique qu'à l'heure actuelle, la Ville intervient en grande partie dans le cadre de programmes gouvernementaux dont les paramètres de financement ne favorisent pas nécessairement la réalisation de logements familiaux de plus grande taille. La marge de manœuvre municipale pour imposer une typologie particulière demeure donc limitée. Certains programmes municipaux ont néanmoins permis d'introduire des mesures incitatives, notamment des crédits de taxes bonifiés favorisant la réalisation de logements familiaux. Il est précisé que la création éventuelle d'un fonds municipal disposant de ses propres critères de financement offrirait une plus grande latitude. Si les logements familiaux étaient établis comme une priorité municipale, la Ville pourrait notamment envisager des bonifications financières afin d'encourager les projets répondant à ce besoin. Cette possibilité fait partie des réflexions en cours. D'autres leviers, dont le zonage incitatif, l'Espace promoteur et l'accompagnement en amont des projets, pourraient également contribuer à mieux orienter la typologie des logements et à arrimer les projets résidentiels aux besoins identifiés sur le territoire.

Mixité sociale et localisation des logements hors marché

Une préoccupation est exprimée quant au risque de concentration des ménages à faible revenu ou issus de l'immigration dans certains secteurs. La vice-présidence souligne l'importance de favoriser une plus grande mixité sociale et une répartition équilibrée des logements sociaux et abordables sur le territoire, en tenant compte de la qualité des milieux de vie et de leur accès aux services. Le Service indique qu'un travail de cartographie des logements sociaux et abordables existants est en cours afin de mieux connaître leur localisation et leur répartition sur le territoire. Cette connaissance doit notamment permettre à la Ville de travailler davantage en amont avec les organismes et les promoteurs, de mieux déterminer les secteurs pouvant accueillir de nouveaux projets et d'éviter une concentration excessive de logements hors marché dans certains quartiers. Le Service reconnaît également que l'implantation de projets de logements sociaux et abordables peut susciter des préoccupations dans les milieux d'accueil. Il est donc nécessaire de mieux concilier ces préoccupations avec la responsabilité de la Ville en matière de développement social et avec les besoins en logement de la population. Cette approche implique de travailler de concert avec les organismes, les promoteurs, les services municipaux et les communautés afin de favoriser une intégration harmonieuse des projets dans leur milieu. Il est mentionné que la planification territoriale, le zonage, l'accompagnement des projets et une meilleure connaissance de l'offre existante constituent ainsi des leviers permettant de soutenir la mixité sociale, de guider la localisation des projets et de favoriser leur intégration dans des milieux de vie complets.

Priorisation des projets et qualité des milieux de vie

Les membres questionnent la pondération des critères servant à prioriser les projets résidentiels, notamment la capacité des infrastructures, la desserte en transport collectif, la présence d'équipements, de commerces et de services ainsi que la capacité financière de la Ville à accompagner le développement. Il est souligné que la qualité du milieu dans lequel s'insère un projet est aussi importante que le logement lui-même et que le développement résidentiel doit contribuer à la création de milieux de vie complets. Le Service indique qu'une grille de priorisation des projets immobiliers est déjà utilisée dans le cadre de l'Espace promoteur. Celle-ci résulte d'un travail interservices et permet d'évaluer et de prioriser les projets en fonction de différents critères et de la capacité réelle des secteurs à accueillir le développement. Le Service pourra fournir davantage d'information aux membres sur cette grille et sa pondération. Le Service souligne toutefois que les modalités et la durée de ces mesures doivent être évaluées afin de déterminer si elles constituent un incitatif suffisant pour influencer les décisions des promoteurs. Il est également indiqué que l'Espace promoteur, combiné aux outils de planification et de réglementation, doit permettre à la Ville de travailler plus en amont avec les promoteurs, de faciliter certaines autorisations et d'examiner les possibilités d'intégrer davantage de

logements sociaux et abordables dans les projets résidentiels. L'objectif est ainsi de mieux arrimer la sélection et l'accompagnement des projets aux priorités municipales en matière d'habitation et d'aménagement du territoire. Des précisions supplémentaires concernant les critères de priorisation et la gestion de l'urbanisation sont annoncées dans le cadre de la présentation prévue à la séance du 3 décembre.

Registre, cartographie et besoins non comblés

Sonia Ben-Arfa, membre de la Commission Gatineau, ville en santé et commissaire à l'itinérance, souligne le rôle du logement dans la prévention de l'itinérance et demande des précisions sur le registre des logements hors marché présenté. Elle souhaite savoir si celui-ci permet également de documenter les besoins non comblés. Il est notamment question de la possibilité de croiser la cartographie de l'habitation avec d'autres données territoriales, notamment celles relatives au transport collectif, aux commerces et aux services de proximité, afin de mieux planifier les milieux de vie et d'éviter notamment la concentration de populations vulnérables ou la création de secteurs mal desservis, dont les déserts alimentaires. Le Service précise que le registre actuel vise d'abord à recenser et à localiser l'offre hors marché existante. Il comprend les logements d'OBNL, de coopératives et de l'Office d'habitation de l'Outaouais, auxquels s'ajoutent certaines formes d'hébergement destinées notamment aux personnes en situation d'itinérance, aux victimes de violence et aux personnes en situation de handicap. Il permet ainsi de connaître la localisation et le nombre de logements ou de places recensés, mais ne documente pas les profils des occupants ni l'ensemble des besoins qui demeurent sans réponse. Le Service indique que la documentation des besoins non comblés constitue un exercice distinct et plus complexe, puisqu'elle nécessitera une collaboration avec les nombreux OBNL, coopératives et organismes actifs sur le terrain. Certaines données, dont les listes d'attente de l'Office d'habitation de l'Outaouais, fournissent déjà des indications sur l'ampleur des besoins, mais ne permettent pas à elles seules d'en dresser un portrait complet. Il est également souligné que les besoins continuent d'évoluer malgré la réalisation de nouveaux projets. Un travail est prévu en 2027 avec les partenaires du milieu afin de préciser les besoins, de recueillir leur connaissance du terrain et d'ajouter cette information à la cartographie de l'offre existante. Cette nouvelle couche d'information doit permettre de mieux mettre en relation l'offre disponible, les besoins non comblés et leur répartition sur le territoire. Concernant la planification des milieux de vie, le Service précise que le transport constitue déjà un élément important de la cartographie et de la réflexion territoriale. La présence des épiceries et des autres services de proximité relève davantage d'acteurs privés, ce qui limite les possibilités d'intervention directe de la Ville. Ces éléments sont néanmoins considérés dans la notion de milieu de vie complet, et les problématiques de secteurs moins bien desservis, notamment sur le plan alimentaire, sont connues et prises en compte dans la planification et les mesures incitatives municipales.

Maintien à long terme des immeubles dans le parc hors marché

Une membre demande quels leviers municipaux permettraient d'éviter que des immeubles réalisés grâce à des fonds publics soient éventuellement vendus à des intérêts privés. Elle soulève notamment l'enjeu de leur maintien durable dans le parc hors marché. Le Service reconnaît qu'il manque actuellement une entité disposant des moyens nécessaires pour acquérir des immeubles à risque et les maintenir durablement hors marché. La possibilité d'une fiducie d'utilité sociale est évoquée. Le droit de préemption constitue également un levier potentiel, bien que la Ville n'ait pas vocation à exploiter elle-même les immeubles acquis. Des discussions ont lieu avec l'OHO et d'autres acteurs afin d'examiner les modèles permettant éventuellement d'acquérir, de transférer, de gérer et de préserver ces immeubles.

Reconversion des terrains et bâtiments sous-utilisés

Une membre demande quel rôle la Ville pourrait jouer pour favoriser la conversion en logements de bâtiments, stationnements ou terrains sous-utilisés, y compris certains immeubles qui ne répondent plus à leur usage actuel. Le clavardage soulève également la possibilité de reconvertir des terrains municipaux libérés par des équipements devenus

désuets. Le Service explique que plusieurs leviers peuvent être mobilisés selon les situations: droit de préemption, modification du zonage, contribution de terrains municipaux, programmes incitatifs et requalification de secteurs. La Ville peut notamment acquérir certains terrains, en modifier le potentiel de développement et réserver une partie de la valeur créée à du logement abordable. Le secteur Guertin est cité comme exemple de requalification comportant des projets de logements sociaux. L'identification des terrains vacants et à requalifier fait également partie des travaux sur la gestion de l'urbanisation.

Accessibilité universelle et logements adaptés

Plusieurs interventions portent sur la disponibilité de logements accessibles, adaptables et adaptés, particulièrement dans le contexte du vieillissement de la population et des besoins des personnes en situation de handicap. Isabelle Cousineau, présidente de la Commission Gatineau, ville en santé, membre invitée explique que 1/5 personnes à Gatineau ont un handicap. Cette donnée est importante. Une membre demande comment l'accessibilité universelle pourrait être davantage intégrée aux projets de logements abordables. Dans le clavardage, des préoccupations similaires sont exprimées concernant le faible nombre de logements adaptés et la possibilité de bonifier les exigences applicables aux nouvelles constructions. Le Service indique que le Plan d'action intégré familles, aînés et personnes handicapées 2027-2030 doit comprendre une action portant précisément sur les logements accessibles, adaptables et adaptés, accompagnée d'un indicateur de suivi. La Ville dispose également du Programme d'adaptation de domicile et réalise environ une cinquantaine d'adaptations par année. Une réflexion est amorcée sur la possibilité d'un programme municipal complémentaire et sur les moyens d'encourager les OBNL et promoteurs à intégrer davantage l'accessibilité universelle dès la conception des nouveaux projets.

Mobilisation de la communauté et accompagnement des partenaires

Les membres accueillent favorablement l'intention d'accroître l'accompagnement personnalisé des partenaires, de simplifier les processus et d'améliorer l'efficacité des équipes. Une membre questionne également la façon de mobiliser plus largement la communauté et les personnes souhaitant contribuer à la recherche de solutions en habitation, notamment par une stratégie de communication permettant de susciter leur participation. La présidence rappelle que la révision du SAD prévoit une vaste démarche de participation publique, portant plus largement sur l'aménagement du territoire et les milieux de vie. Cette démarche offrira à la population, aux partenaires et aux élus l'occasion de se positionner et de contribuer aux réflexions, notamment sur les enjeux liés à l'habitation. Du côté de l'habitation, l'Espace promoteur, le Comité-choc et le Comité des partenaires visent également à renforcer l'accompagnement des projets, à faciliter la résolution des obstacles et à améliorer la coordination entre la Ville et les acteurs du milieu.

Autres commentaires et questions formulées

En fin de période d'échanges, une série de commentaires et de questions sont formulés, portant sur les éléments suivants :

Commerces de proximité et milieux de vie

La vice-présidence demande si la présence de commerces de proximité essentiels est considérée dans l'évaluation de la capacité d'accueil des secteurs, ceux-ci contribuant à la création de milieux de vie complets. Il est souhaité que la Ville poursuive sa collaboration avec le milieu afin de favoriser le développement d'associations commerciales et l'implantation de commerces adaptés aux besoins des différents secteurs. Le Service mentionne que la présentation prévue le 3 décembre sur la gestion de l'urbanisation permettra d'approfondir certains de ces éléments.

Lien avec l'itinérance et continuum résidentiel

L'articulation entre la Stratégie de logements abordables, les interventions municipales en habitation et les enjeux d'itinérance est questionné. L'importance de l'accessibilité des

logements et la distinction entre des logements accessibles, adaptables et effectivement adaptés aux besoins des occupants sont rappelés.

Coût de réalisation des logements
Des préoccupations sont amenées par rapport aux coûts élevés observés pour certaines unités, évoquant des coûts pouvant atteindre environ 700 000 $ par logement. Il est demandé comment ces coûts varient selon la typologie et la superficie des logements, notamment dans le cas des unités familiales de trois chambres, et comment les contributions publiques peuvent être utilisées de façon optimale.

Cible de logements hors marché
Le rythme nécessaire pour atteindre la cible de 2036 est questionné, considérant que les résultats obtenus jusqu'à maintenant placent la Ville en retard sur la trajectoire prévue. Il suggère que la cible annuelle soit augmentée afin de rattraper cet écart. Le Service reconnaît que le nombre de logements à réaliser annuellement devra effectivement être revu à la hausse pour compenser les années en deçà de la trajectoire.

Identification des besoins et typologie des projets
En référence aux orientations sur les logements à construire, il est demandé que les besoins soient mieux précisés, notamment quant à la taille des logements, aux logements adaptés et aux formes bâties recherchées, afin que les projets réalisés correspondent davantage aux besoins identifiés.

Accélération des projets
Un membre souligne favorablement l'accompagnement offert par les services municipaux dans deux projets récents, notamment pour accélérer les autorisations et les modifications requises. Il est considéré que les moyens proposés concernant l'accompagnement et l'amélioration des processus sont déjà concrètement mis en application.

Financement intergouvernemental
L'importance de la participation des gouvernements fédéral et provincial au financement des projets est souligné. Il est demandé que la stratégie financière ne repose pas uniquement sur les mécanismes municipaux ou sur des projets partiellement financés.

Baux emphytéotiques et pérennité du parc
Le recours aux baux emphytéotiques est évoqué, particulièrement lorsque les terrains appartiennent à la Ville, comme moyen de protéger à long terme la vocation des logements et d'accroître la capacité de réalisation. Ce qu'il advient des projets au terme des conventions, notamment après une période de 35 ans, est questionné. Il est demandé s'il serait possible de maintenir durablement ces actifs dans le parc hors marché.

Fonds renouvelable
Dans la même perspective, il est proposé d'examiner la possibilité qu'une fois les emprunts remboursés, certaines sommes puissent être versées à un fonds afin de pérenniser et de renouveler la capacité de financement des logements abordables.

Fiscalité et crédits de taxes
La Ville est invitée à comparer l'effet des contributions financières directes avec celui des crédits ou congés de taxes, estimant que ces derniers pourraient avoir un effet multiplicateur intéressant sur la capacité de financement et de réalisation des projets.

Capacité de livraison des organismes et solution de remplacement
Un retour est fait sur les projets qui pourraient ne pas être réalisés en raison de la capacité limitée de certains organismes. Il est demandé si un plan de remplacement pourrait être prévu, notamment en permettant à d'autres partenaires capables de réaliser les projets de prendre le relais, afin d'éviter que les sommes disponibles demeurent inutilisées et de

maximiser la réalisation de logements. La capacité de livraison des organismes fait effectivement partie des contraintes identifiées par le Service.

En raison du temps restant à la séance, l'ensemble de ces questions ne fait pas l'objet de réponses détaillées sur-le-champ. Le Service indique pouvoir apporter des précisions ou commentaires additionnels d'ici la prochaine séance, en suivi. Il est également rappelé aux membres qu'ils peuvent transmettre toute question additionnelle à l'équipe des comités et commissions.

Vincent Cameron-Trudel, Kassandra Moreau, Alex Cool-Fergus et Maya Jundis quittent respectivement la séance, vers la fin de celle-ci, à 17 h 23, 17 h 25, 17 h 26, 17 h 27. Le quorum est maintenu.

8. Divers

Il est indiqué que le suivi relatif au cheminement de la recommandation formulée lors de la séance précédente concernant le PPU du centre-ville sera abordé à la Commission à l'occasion de sa prochaine séance, prévue le 3 décembre 2026.

9. Prochaine séance

La prochaine séance de la Commission se tiendra le 3 décembre 2026.

10. Levée de la séance publique

Il est proposé par Sylvain Bertrand
Appuyé par Bettyna Bélizaire

Et résolu que cette Commission lève la séance à 17 h 35.

Adoptée

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE RACHEL M. DESLAURIERS	SECRÉTAIRE JOSÉE MARCIL