

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

SÉANCE RÉGULIÈRE

19 mars 2003

PROCÈS-VERBAL

13^e SÉANCE

DATE : Le 19 mars 2003

HEURE : 17 h

LIEU : Salle Gatineau, 25, rue Laurier, 1^{er} étage, Hull

PRÉSENCES :

Membres

M. Marc Bureau, président, conseiller dist. Wright-Parc-de-la-Montagne (# 5)

M^{me} Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull (# 8)

M. Aurèle Desjardins, conseiller district du Lac-Beauchamp (# 14)

M. Serge Forget, citoyen

M. François Roy, citoyen

M^{me} Lucie Tassé, citoyenne

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

M. André Croteau, chef de division, transaction immobilières

M. Charles Hoffman, chargé de programmes

M. David Leclerc, coordonnateur de programmes

M. Réjean Martineau, chef de division intérimaire, programmes et projets

Autres

M^{me} Danielle Goldfield, M^{me} Françoise Côté, M. Graham, M. Frédéric Beaudoin, M. Robert Tremblay et trois (3) autres personnes non-identifiées.

ABSENCES :

Membres

M^{me} Dominique Godbout, citoyenne

M. Benoît Mottard, citoyen

DISTRIBUTION : Aux membres de la CPH, aux personnes ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier.

PRÉSIDENT

SECRÉTAIRE

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 13^e SÉANCE TENUE LE 19 MARS 2003

1. Ouverture

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 40. Il mentionne que le conseil municipal sera appelé, sous peu, à nommer trois (3) nouveaux membres à la commission permanente sur l'habitation. Il présente la liste des candidats et un court résumé de leur curriculum vitae.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté, en ajoutant quatre sujets à l'article varia et en inversant l'ordre des articles 12 et 13 :

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée (9 avril 2003)
4. Approbation du procès-verbal de la séance du 12 février 2003
5. Signature du procès-verbal de la séance du 12 février 2003
6. Suivi du procès-verbal de la séance du 12 février 2003
7. Règles de régie interne et code d'éthique et de déontologie
8. Dépôt d'un document sur les baux emphytéotiques
9. Programme d'aide aux propriétaires de maisons lézardées
10. Coalition urgence-logement de Gatineau
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Sélection des projets de construction de logement sociaux
13. Varia :
 - a) État de la situation du 216-218, rue Kent;
 - b) Conférence sur le marché du logement de la SCHL;
 - c) Programme de logement abordable, volet privé;
 - d) Coopérative d'habitation sans programme.
14. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée est fixée au 9 avril 2003 à 17 h.

4. Approbation du procès-verbal de la séance du 12 février 2003

Le procès-verbal de la séance du 12 février 2003 est accepté en remplaçant, au bas de la page 2, « 11 février 2003 » par « 21 janvier 2003 ».

5. Signature du procès-verbal de la séance du 12 février 2003

Le procès-verbal de la séance du 12 février 2003 sera signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la séance du 12 février 2003

On souligne qu'une personne du Service d'urbanisme de la Ville de Gatineau participera à la rencontre sur « la crise du logement » qui se tiendra à Montréal le 26 mars 2003.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 13^e SÉANCE TENUE LE 19 MARS 2003

On rappelle que lors de la dernière séance de la CPH, du 12 février dernier, on avait déposé copie d'une correspondance de la Société municipale d'habitation Asticou relative à la transformation du 160, rue Leduc en unités d'habitation abordables. À la suite d'un échange sur l'avenir de ce bâtiment, les membres formulent la recommandation suivante :

CONSIDÉRANT QUE la Société municipale d'habitation Asticou (SMHA), organisme sans but lucratif, a mis une centaine d'unités d'habitation sur le marché depuis 5 ans, dont 50 % sont louées selon le revenu;

CONSIDÉRANT QUE trois (3) de ses réalisations, représentant 35 unités, font l'objet d'ententes avec des organismes sociaux (Vallée-Jeunesse, Nouveau Départ et AFMRO);

CONSIDÉRANT QUE la SMHA est disposée à jouer le rôle de propriétaire ou à accompagner un organisme pour assurer la transformation du 160, rue Leduc, en unités d'habitation abordables :

R-CPH-2003-03-19/4

Que cette commission recommande au conseil de retirer le 160, rue Leduc de la liste des immeubles en vente libre et d'accepter, en principe, que cet immeuble soit destiné à un usage résidentiel dans le cadre des appels de propositions du programme AccèsLogis.

ADOPTÉE

7. Règles de régie interne et code d'éthique et de déontologie

On mentionne qu'une rencontre de travail à laquelle ont participé quelques membres de la CPH, sur la question des conflits d'intérêts, a eu lieu le 17 mars dernier. Le conseiller juridique de la Ville de Gatineau a profité de cette occasion pour préciser certains éléments relatifs aux conflits d'intérêts, au code d'éthique et de déontologie et aux règles de régie interne.

8. Dépôt d'un document sur les baux emphytéotiques

On commente brièvement un document faisant le point sur les baux emphytéotiques liant la Ville avec les coopératives d'habitation Du Coteau, Val-Tétreau, L'Alternative, Le Ruisseau et Sur L'île.

On suggère le maintien du statu quo et d'envisager une révision du loyer emphytéotique si le coût mensuel par ménage, qui se situe actuellement à 23,31 \$ par mois, devait un jour rejoindre le coût d'occupation d'un terrain résidentiel multifamilial sur le marché locatif qui atteint approximativement 100,00 \$ par mois présentement.

On demande qu'un projet de lettre, à l'intention des coopératives d'habitation concernées, soit préparé.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 13^e SÉANCE TENUE LE 19 MARS 2003

9. Programme d'aide aux propriétaires de maisons lézardées

On présente les modalités du programme d'aide aux propriétaires de maisons lézardées de la SHQ soit le volet VI du programme « Rénovation Québec » en insistant particulièrement sur :

- Le territoire d'application soit l'ensemble de la Ville de Gatineau;
- Le type de fissure de la fondation qui fait suite à l'affaissement;
- L'installation d'au moins un pieu pour soutenir la fondation;
- Les coûts que devront assumer les propriétaires;
- L'inventaire des cas effectué par le Service d'urbanisme;
- La moyenne des coûts des travaux (22 291 \$);

À la suite d'un échange on formule la recommandation suivante :

CONSIDÉRANT QUE plusieurs propriétaires de maisons ont constaté que les fondations ont été fissurées par la sécheresse d'un sol argileux ou par une altération du sol due à un glissement de terrain ou un affaissement;

CONSIDÉRANT QU'une trentaine de bâtiments du territoire de la Ville de Gatineau, selon une évaluation sommaire, seraient touchées par ce problème;

CONSIDÉRANT QUE les compagnies d'assurance ne couvrent pas de tels dommages aux résidences lorsqu'ils sont le produit d'un désastre naturel;

CONSIDÉRANT QU'il est aussi important d'encourager la construction de maisons neuves que la préservation du stock des maisons existantes;

CONSIDÉRANT QUE les coûts des dommages par bâtiment dépassent souvent les 30 000 \$;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement du Québec appuiera financièrement les municipalités qui viendront en aide aux propriétaires de maisons lézardées dans le cadre d'un volet spécial ajouté au programme « Rénovation Québec » :

R-CPH-2003-03-19/5

Que cette commission recommande au conseil de participer au programme d'aide aux propriétaires de maisons lézardées, de réserver un montant total de 300 000 \$ soit une participation de 150 000 \$ de la Ville de Gatineau et de 150 000 \$ de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et d'accepter les critères suivants :

- Application du programme à tout le territoire de la Ville;
- Aucune restriction sur le type de bâtiment;
- Subvention maximale de 10 000 \$ par bâtiment soit 5 000 \$ versés par la Ville et 5 000 \$ par la SHQ;
- Inscription au programme avec date limite : avoir en main un rapport d'une firme d'ingénieur ou d'entrepreneur;
- Bénéficiaires choisis à partir d'un tirage au sort parmi les inscriptions reçues;
- Un seul versement de l'aide financière à la fin des travaux.

ADOPTÉE

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 13^e SÉANCE TENUE LE 19 MARS 2003

10. Coalition urgence-logement de Gatineau

Plusieurs commentaires sont formulés dont :

- Le supplément au logement a été reconduit pour un (1) an, une confirmation écrite devrait suivre;
- on rappelle que le maire s'est engagé, lors de la dernière campagne électorale, à ouvrir un refuge pour accueillir les ménages sans logis si le gouvernement du Québec participait financièrement;
- on rappelle également que la salubrité des logements est une responsabilité qui a été conférée par le conseil municipal à la CPH;
- on souligne que le financement du support communautaire sera précisé dans le cadre de l'entente visant la désignation d'une municipalité mandataire (Contrat de ville).

CONSIDÉRANT QUE le taux de vacance des logements, selon la SCHL, pour la Ville de Gatineau se situe à 0,4 %;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement du Québec envisage de mettre sur pied un programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis;

CONSIDÉRANT QU'en 2002, la Ville de Gatineau a participé au programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis :

R-CPH-2003-03-19/6

Que cette commission recommande au conseil :

- De mettre en place un comité de crise présidé par le Service de la sécurité publique;
- de réserver, dans l'éventualité de la mise sur pied d'un programme provincial d'urgence, une enveloppe monétaire équivalente à l'enveloppe allouée l'an dernier;
- de mandater une personne du Service d'urbanisme pour siéger sur le comité provincial;
- de mettre en branle, à la fin mars, l'appel de propositions pour le programme logement abordable Québec - volet privé.

ADOPTÉE

11. Période de questions des citoyennes et citoyens

Huit (8) personnes sont présentes.

M^{me} Danielle Goldfield, M^{me} Françoise Côté, et M. Graham posent plusieurs questions sur le programme éventuel d'aide aux propriétaires de maisons lézardées.

M. Frédéric Beaudoin désire être informé sur l'état de la situation du dossier relatif aux baux emphytéotiques liant la Ville avec les coopératives d'habitation Du Coteau, Val-Tétreau, L'Alternative, Le Ruisseau et Sur L'île.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 13^e SÉANCE TENUE LE 19 MARS 2003

M. Robert Tremblay demande si l'organisme Logemen'occupe est subventionné par la Ville de Gatineau.

M. Graham souligne quelques points négatifs sur l'application du règlement numéro 2525 de l'ex-Ville de Hull concernant la prévention des incendies.

13. Varia :

a) État de la situation du 216-218, rue Kent

On informe les membres de la CPH que la SCHL a repris le 216-218, rue Kent. On demandera des explications à la SCHL au sujet des projets d'avenir pour cet immeuble.

b) Conférence sur le marché du logement de la SCHL

On mentionne qu'au delà d'une centaine de personnes ont assisté à la conférence sur le marché du logement organisée par la SCHL. On souligne que la documentation sera transmise aux membres de la CPH pour information.

c) Programme de logement abordable, volet privé

On mentionne que la Ville de Gatineau procédera par appel de proposition, début avril 2003, en vue d'obtenir des projets dans le cadre du programme de logement abordable, volet privé. On souligne que les OSBL et les coopératives d'habitation sont admissibles à ce programme.

d) Coopérative d'habitation sans programme

On souligne que la Fédération des coopératives d'habitation en collaboration avec la Ville de Québec travaillent actuellement sur l'identification de formules d'accès à la propriété pour la clientèle ayant des revenus annuels se situant entre 28 000 \$ et 30 000 \$.

12. Sélection des projets de construction de logements sociaux (volet social / communautaire et AccèsLogis)

M. François Roy et M. Serge Forget, membres citoyens de la CPH quittent la séance après avoir divulgué la nature de leurs intérêts dans certains projets de construction de logements sociaux qui feront l'objet d'une recommandation pour fins de réservation de budget.

On souligne que treize projets de construction de logements sociaux ont été déposés à la Ville. On présente un tableau sommaire de ces projets résumant la clientèle visée, le nombre d'unités, le type de logement, le quartier de planification, le coût de réalisation, le montant de subvention, le programme, le terrain acquis et l'évaluation du Service d'urbanisme de même qu'un plan localisant les projets, un extrait des projets et une grille d'évaluation.

Une période de questions et réponses est tenue puis on formule la recommandation suivante :

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 13^e SÉANCE TENUE LE 19 MARS 2003

CONSIDÉRANT QU'un appel de propositions a été lancé pour identifier des projets de logements sociaux aux fins de réservation de budget;

CONSIDÉRANT QUE treize (13) projets ont été présentés dans le cadre de cet appel de propositions;

CONSIDÉRANT QUE les disponibilités financières en 2003 sont de l'ordre de 1 891 000 \$ et que le nombre d'unités de logement réservé par la SHQ pour la Ville de Gatineau est de 157 :

R-CPH-2003-03-19/7

Que cette commission recommande de retenir pour fins de réservation de budget pour le logement social les projets suivants :

Nom du projet	Promoteur	# d'unités	Subvention
Rue du Beaujolais	Mon chez-nous	47	580 000 \$
Arche Agapé	Arche Agapé	14	85 200 \$
Rue des Oliviers	HOM	3	52 000 \$
Coop. Arc-en-ciel	Coop. Arc-en-ciel	57	550 000 \$
Coop. Rue Fortin	HOM	12	179 000 \$
Coop, Le Bon Vivant	Coop. Le Bon Vivant	19	149 000 \$
	SOUS-TOTAL :	152	1 595 200 \$
Logements d'urgence (liste d'attente)	Logemen'occupe	17	282 678 \$
	TOTAL :	169	1 877 878 \$

ADOPTÉE

On convient qu'il reste quelques vérifications à faire, entre autres, pour les projets « Coop. Arc-en-ciel » et « Coop. Rue Fortin ». De plus, des vérifications seront faites auprès de la SHQ. Conséquemment certains ajustements pourraient être apportés à la suite de ces vérifications.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 45.