



**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**

**PROCÈS-VERBAL**

**22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

**DATE :** Le 10 mars 2004

**HEURE :** 17 h

**LIEU :** Salle Gatineau, 25, rue Laurier, 1<sup>e</sup> étage, Hull

**PRÉSENCES :**

**Membres**

M. Marc Bureau, président, conseiller dist. Wright-Parc-de-la-Montagne (n<sup>o</sup> 5)  
M<sup>me</sup> Denise Laferrière, vice-présidente, conseillère district de Hull (n<sup>o</sup> 8)  
M. Aurèle Desjardins, conseiller district du Lac-Beauchamp (n<sup>o</sup> 14)  
M. Serge Forget, organismes de logement et coopératives d'habitations  
M. François Roy, organismes de logement et coopératives d'habitations  
M<sup>me</sup> Lucie Tassé, associé au domaine de l'habitation  
M. Robert Tremblay, associé au domaine de l'habitation

**Secrétaire**

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**Personnes ressources**

M. Charles Hoffman, chargé de programmes  
M<sup>me</sup> Chantal Lanoix, coordonnatrice / projets  
M. Réjean Martineau, chef de division programmes et projets

**Autres**

M. Pierre Bélanger, consultant  
M. Joseph DeSylva, conseiller district du Versant (n<sup>o</sup> 12)  
M. Simon Racine, conseiller district de Limbour (n<sup>o</sup> 9)  
M<sup>me</sup> Pauline Gendron et M. Luc Gendron

**ABSENCES :**

M. Claude Coulombe, organismes de logement et coopératives d'habitations  
M. Mario Courchesne, organismes de logement et coopératives d'habitations  
M. Marc-André Laurin, associé au domaine de l'habitation  
M. Benoît Mottard, associé au domaine de l'habitation

**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 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

**1. Ouverture**

Le président ouvre l'assemblée à 17 h 43.

**2. Approbation de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est accepté en ajoutant le sujet 10.1, en supprimant l'article 12 et en ajoutant trois sujets à l'article varia.

1. Ouverture
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée
4. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004
5. Signature du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004
6. Suivi du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004
7. Recommandation à la suite de l'appel de proposition de projets dans le cadre du programme de Logement Abordable Québec – volet privé
8. Sujets d'information :
  - 8.1 La stratégie d'habitation municipale
  - 8.2 Colloque du 5 mars 2004 sur le logement social
  - 8.3 Suivi des projets
9. Recommandation sur le programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs
10. Recommandation sur l'évaluation de la méthode de fixation des loyers
- 10.1 Matériaux de revêtement de préfini
11. Période de questions des citoyennes et citoyens
12. Recommandation, projet de la Coopérative du Bon-Vivant
13. Varia :
  - a) Mon Chez-nous et les Œuvres Isidore-Ostiguy
  - b) Constitution d'une banque de terrains pour les projets de logements abordables et sociaux
  - c) Coopérative d'habitation épargne-logement (participation des membres)
14. Levée de la séance

**3. Date de la prochaine assemblée**

La prochaine assemblée est fixée au 14 avril 2004.

Par ailleurs, on invite les membres de la CPH à se joindre aux membres du CCU à participer à une visite de certains projets résidentiels de Montréal et de sa région immédiate. On souligne que cette visite devrait avoir lieu le jeudi 29 avril 2004. L'objectif de la visite est, entre autres, d'alimenter les échanges sur la stratégie d'habitation municipale et la révision du plan et de la réglementation d'urbanisme.

**4. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004**

Le procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004 est accepté.

**5. Signature du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004**

Le procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004 est signé par le président.

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

**6. Suivi du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2004**

On souligne que copie du mémoire de la coalition Urgence Logement de Gatineau, présenté aux consultations pré-budgétaires du Ministère des Finances du Québec, a été transmise à tous les membres de la CPH.

On mentionne, qu'au besoin, les promoteurs de projets pour les aînés, formulés par les Habitations partagées de l'Outaouais urbain, seront invités lors d'une prochaine séance de la CPH.

Enfin, on explique que les mesures d'urgence d'aide aux ménages qui seront sans logis le 1<sup>er</sup> juillet 2004 ont été annoncées par le gouvernement du Québec à la fin janvier 2004.

**7. Recommandation à la suite de l'appel de proposition de projets dans le cadre du programme de Logement Abordable Québec – volet privé**

On rappelle brièvement les objectifs du volet privé du programme Logement Abordable Québec et la participation financière de la SCHL (50 %) de la SHQ (35 %) et de la Ville de Gatineau (15 %) dans ce programme.

On souligne que trois projets complets ont été présentés dont un nécessite une analyse plus approfondie de la part du Service d'urbanisme. De plus, on explique les différents critères relatifs à la faisabilité du projet, aux besoins de la clientèle et à l'intégration urbaine.

Enfin, on présente les deux projets qui font l'objet d'une recommandation positive soit le 707, montée Paiement (9 logements de 2 chambres à coucher) et la rue de Toulouse (12 logements pouvant être subventionnés).

On formule les commentaires suivants :

- Une zone tampon devra être aménagée pour le projet de la rue de Toulouse entre le bar « La Grande Gueule » et le projet résidentiel;
- Il faudra mettre l'accent sur une bonne qualité de construction pour le projet de la rue de Toulouse;
- Le projet de la rue de Toulouse sera réalisé en plusieurs phases;
- Un changement de zonage sera requis pour la section nord du projet de la rue de Toulouse;
- Les promoteurs du projet de la rue de Toulouse devront être clairement identifiés;

Arrivée de MM. Joseph DeSylva et Simon Racine à 18 h 25.

- On explique qu'un plan d'ensemble pour chaque projet sera présenté au Comité consultatif d'urbanisme et fera l'objet d'une recommandation au conseil municipal;
- On explique que le promoteur « Carrefour Widjiwagan » possède une

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

bonne expertise dans le domaine de l'élaboration, la réalisation et l'administration de projets résidentiels;

- On s'interroge sur le niveau d'effort demandé aux futurs locataires. On considère que ces logements ne seront pas très abordables en terme de coût mensuel du loyer demandé (735,00 \$ ou moins par mois sans énergie pour un 2 chambres à coucher);
- On souligne que la hausse annoncée de la taxe municipale de la Ville d'Ottawa aura un impact certain sur le marché du logement de la Ville de Gatineau;
- On mentionne que l'effort demandé aux futurs locataires de ces projets démontre qu'une bonne proportion des ménages n'est admissible à aucun programme d'aide;
- On remet en perspective la participation de la Ville de Gatineau au programme d'aide aux ménages à revenu moyen par rapport aux ménages les plus démunis;
- On explique qu'étant donné que les « enveloppes » ne sont pas transférables d'un programme à un autre il est préférable que la Ville de Gatineau en profite plutôt que de laisser ces enveloppes aux autres régions du Québec.

**CONSIDÉRANT QUE** deux demandes, entre autres, ont été formulées en vue d'obtenir une contribution financière pour la construction de 9 logements abordables sur la montée Paiement (secteur Gatineau) et de 12 logements abordables sur la rue de Toulouse (secteur Gatineau);

**CONSIDÉRANT QUE** ces deux projets répondent aux objectifs du programme Logement Abordable Québec - volet privé et aux différents critères relatifs à la faisabilité du projet, aux besoins de la clientèle et à l'intégration urbaine;

**CONSIDÉRANT QU'**un plan d'ensemble pour chaque projet sera préparé et présenté au Comité consultatif d'urbanisme en vue d'une recommandation au conseil municipal :

**R-CPH-2004-03-10/2**

Que cette commission recommande au Conseil d'accepter et ce, dans le but d'atténuer la pénurie de logements à Gatineau, tout en respectant les étapes à suivre, entre autres, la préparation par les requérants d'un plan d'ensemble, les deux projets suivants :

- Construction de 9 logements abordables sur la montée Paiement (secteur Gatineau), présenté par M. Marcel Lorrain, demandant une contribution financière totale de 112 500,00 \$ dont 16 875,00 \$ représentant la contribution financière de la Ville de Gatineau;
- Construction de 12 logements abordables sur la rue de Toulouse (secteur Gatineau), présenté par le Carrefour Widjiwagan, demandant une contribution financière totale de 150 000,00 \$ dont 22 500,00 \$ représentant la contribution financière de la Ville de Gatineau;

**ADOPTÉE**

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

**8. Sujets d'information :**

8.1 La stratégie d'habitation municipale

On présente le « logo » de la stratégie d'habitation municipale et le thème retenu soit : « Habiter un nouveau Gatineau ». On dépose, pour information, copie d'un plan des secteurs de marché de la Ville de Gatineau et des municipalités voisines.

Plusieurs commentaires sont formulés dont :

- On mentionne que la crise de pénurie de logement se transforme en crise de logement abordable. On souligne que le marché du logement est beaucoup moins solvable, que le nombre de personnes qui sont inscrites sur la liste d'attente est extrêmement conservateur et beaucoup de personnes sont tout simplement découragées et ne s'inscrivent plus sur cette liste;
- On espère qu'une politique sociale sera mise en place éventuellement et qu'elle sera suivie d'une implication des citoyens et citoyennes;
- On se demande comment la Ville de Gatineau pourrait aider le « privé » afin qu'il s'implique davantage au niveau de l'offre de logements;
- On explique qu'il faudra identifier les sources de cause d'éviction de locataires;
- On mentionne que l'OMH doit trouver une façon de libérer des logements pour les ménages qui en ont vraiment besoin;
- Le marché du logement et de l'habitation des municipalités voisines a une influence sur le marché du logement et de l'habitation de la Ville de Gatineau;
- On souligne que l'offre de logements pour les personnes âgées est de beaucoup inférieure à la demande;
- On explique que l'on devrait jouer sur la « typologie », la « superficie » des logements afin de répondre un peu mieux à la demande.

8.2 Colloque du 5 mars 2004 sur le logement social

- On se dit relativement satisfait des résultats du colloque du 5 mars 2004 sur le logement social. Les objectifs d'éducation ont été rencontrés. Cependant, on déplore le peu de participation;
- On mentionne que ce type de colloque était une première dans la région. On souligne qu'une formule moins chargée aurait été souhaitable. On regrette l'absence marquée des représentants du gouvernement fédéral et on explique que les participants et participantes ont pris conscience de l'étendue de la vaste problématique du logement et de l'habitation;
- On souligne qu'à l'origine, les organisateurs désiraient tenir un événement beaucoup plus modeste;

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

- On mentionne que le « rural » a complètement été oublié;
- On considère ce colloque comme une entrée en matière et qu'il faudrait, éventuellement, pousser la réflexion plus loin;
- On a trouvé les sujets trop vastes, lourds et ennuyeux;
- On profite de l'occasion pour remercier MM. Bélanger et Martineau pour leur implication. On souligne que les échanges ont été très fructueux lors de la pause du midi. On a constaté une très bonne couverture médiatique. On mentionne qu'une lettre de remerciements et de félicitations sera préparée et envoyée à M. Boucher et à son équipe;
- Enfin, on explique que d'autres acteurs (privés, communautaires) auraient pu être ajoutés. On estime qu'il y avait d'excellents conférenciers et on a pris conscience des besoins immenses et d'une offre restreinte en terme de logement et d'habitation.

### 8.3 Suivi des projets

Quelques commentaires sont formulés dont :

- Le projet des Services de gestion en habitation populaire du boulevard de l'Hôpital / Mont-Royal devrait être livré le 31 mai 2004;
- Les responsables du projet du Gîte Ami au coin Carrillon / Saint-Laurent sont à la recherche de solutions pour concrétiser ce projet (échéance de la subvention du programme IPAC, intervention au niveau « politique », source de financement pour le support communautaire, etc.);
- Les responsables du projet de « Mon Chez-Nous » dans le secteur Aylmer sont en communication avec M. Camille Villeneuve afin d'identifier un nouveau terrain;
- On prévoit que les appels d'offre seront lancés à la fin mars pour les projets de la Coop Arc-en-ciel de la rue du Coteau et du boulevard La Vérendrye;
- Le processus de demande de changement de zonage sera amorcé prochainement pour le projet de Coop. Bon Vivant de la rue Giroux;
- La Ville de Gatineau devrait intervenir auprès de la SHQ afin d'obtenir le financement requis pour le support communautaire;
- Le lotissement devra être refait pour le projet de Logement n'occupe de la rue Curé-André-Presseault.

## **9. Recommandation sur le programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs**

On résume brièvement les principaux éléments du programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

On rappelle les trois volets dudit programme soit le supplément au loyer d'urgence, les subventions aux municipalités pour des services d'aide d'urgence et les subventions aux municipalités qui adoptent un programme complémentaire.

On mentionne que le Comité urgence logement Gatineau sera relancé prochainement pour préparer l'intervention du 1<sup>er</sup> juillet 2004 et qu'une résolution au Conseil sera adoptée pour participer, entre autres, aux volets I et II du programme. On souligne que la Ville de Gatineau a accepté par résolution, il y a quelques semaines, de participer au volet III de ce programme.

On mentionne que la SHQ devrait bonifier le Volet I du programme et devrait aussi révisée la date du 15 juin.

**CONSIDÉRANT QUE** le 11 février 2004, le gouvernement du Québec a lancé le programme d'aide d'urgence aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau, avec son taux d'inoccupation des logements locatifs de 1,2 %, est éligible au programme;

**CONSIDÉRANT QU'**un montant de 57 000 \$ a été prévu au budget municipal de 2004 pour ce programme et que ce montant est suffisant pour couvrir les frais générés;

**CONSIDÉRANT QUE** le Volet I est pris en charge par l'Office municipale d'habitation et le Volet II par le Module protection des personnes et des biens de Ville de Gatineau, avec la collaboration du Comité urgence logement Gatineau :

**R-CPH-2004-03-10/3**

Que cette commission recommande au Conseil que la Ville de Gatineau participe aux volets I et II du Programme d'aide d'urgence 2004 aux ménages sans logis et aux municipalités connaissant une pénurie de logements locatifs.

**ADOPTÉE**

**10. Recommandation sur l'évaluation de la méthode de fixation des loyers**

On rappelle succinctement la problématique relative à la méthode de fixation des loyers et le travail effectué par la commission permanente sur l'habitation lors d'une rencontre avec une représentante du Groupe-conseil Roche ltée.

On présente ensuite un bref résumé du rapport de consultation sur l'évaluation de la méthode de fixation des loyers et l'avis du Service d'urbanisme à ce sujet.

On se pose certaines questions sur le contenu et la pertinence de l'avis formulé par le Service d'urbanisme.

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau souhaite protéger le locataire contre une augmentation abusive qui aurait pour effet de l'évincer;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau souhaite favoriser le maintien et l'amélioration du parc de logements;

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

**CONSIDÉRANT QUE** la fixation des loyers est un des outils pour améliorer la qualité de vie des citoyens et que la Ville de Gatineau considère que d'autres interventions demeurent nécessaires :

**R-CPH-2004-03-10/4**

Que cette commission recommande au Conseil d'accepter le rapport déposé et demande aux autorités gouvernementales de maintenir et mettre en place tout type de programmes visant à construire de nouveaux logements sociaux et à améliorer l'état des logements existants.

**ADOPTÉE**

**11. Période de questions des citoyennes et citoyens**

Arrivée de M. Luc Gendron et de M<sup>me</sup> Pauline Gendron.

M. Luc Gendron explique que sa mère a présenté, dans le cadre du Programme Rénovation Québec, une demande de subvention en vue d'effectuer des travaux de rénovation sur sa propriété.

M. Gendron mentionne qu'une des exigences de ce programme est l'enlèvement de tout panneau de bois de type préfini ou de type contreplaqué dont l'épaisseur est inférieure à 6,25 millimètres. Selon M. Gendron, cette exigence est appliquée uniquement aux résidents et résidentes de l'ex-Ville de Hull (règlement 2700 concernant la construction dans la Ville de Hull, article 5.2.2.2).

M. Gendron demande que cette exigence soit suspendue puisqu'elle apparaît discriminatoire étant donnée qu'elle n'est pas appliquée à la grandeur du territoire de la Ville de Gatineau.

On explique que les exigences de la SHQ relatives au Programme Rénovation Québec demandent que le règlement de construction de la Ville soit appliqué particulièrement au niveau des matériaux de construction pouvant avoir des conséquences sur la sécurité publique.

On souligne que cet aspect de la réglementation sera sans doute analysé dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme au cours des prochains mois. On mentionne qu'à court terme la Ville de Gatineau n'a pas le choix d'appliquer l'article 5.2.2.2 du règlement numéro 2270 concernant la construction sur le territoire de l'ex-Ville de Hull.

Départ de M. Luc Gendron et de M<sup>me</sup> Pauline Gendron.

**12. Recommandation, projet de la Coopérative du Bon-Vivant**

Sujet retiré.

**13. Varia :**

**a) Mon Chez-nous et les Œuvres Isidore-Ostiguy**

On explique que le financement pour le support communautaire prendra fin le 31

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 22<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 10 MARS 2004**

mars 2004. Selon les informations obtenues, ce financement pourrait se poursuivre si les organismes sont en mesure de démontrer la viabilité des projets.

On mentionne qu'un appel à la solidarité sera lancé à ce sujet et qu'une rencontre avec le ministre Benoît Pelletier sera organisée.

**b) Constitution d'une banque de terrains pour les projets de logements abordables et sociaux**

On souhaite que la commission permanente sur l'habitation soit éventuellement appelée à formuler une recommandation au conseil municipal au sujet de la problématique entourant la constitution d'une banque de terrains pour les projets de logements abordables et sociaux.

**c) Coopérative d'habitation épargne-logement (participation des membres)**

Un premier rapport sur la mise en place de Coopératives d'habitation épargne-logement (participation des membres) a été préparé. On résume brièvement le contenu dudit rapport en insistant, entre autres, sur les différentes formules possibles de coopératives.

**14. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 50.