



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

32^e SÉANCE TENUE LE 2 MARS 2005

DATE : Le 2 mars 2005

HEURE : 17 h

LIEU : Salle des comités, 25, rue Laurier, 2^e étage, Hull

PRÉSENCES :

Membres

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

Secrétaire

- M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

Personnes ressources

- M. Daniel Faubert, chef de division, Service d'urbanisme, secteur de Hull
- M. Charles Hoffman, chargé de programmes
- M^{me} Chantal Lanoix, coordonnatrice / projets
- M. Réjean Martineau, chef de division programmes et projets

Autres

- MM. Anicet Tremblay et Jacquelin Juneau
- M^{me} Nicole Gratton et MM. Jean-Pierre Brind'Amour, Daniel Fortier, Léon Mercier et Laurent Nadon

ABSENCES :

Membre

- M. Serge Forget, organismes de logement et coopératives d'habitations
- M. Benoît Mottard, associé au domaine de l'habitation

Personne-ressource

- M. Normand Thibault, coordonnateur / projets, secteur Gatineau

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 32^e SÉANCE TENUE LE 2 MARS 2005

1. Ouverture

Le vice-président ouvre l'assemblée à 17 h 45.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté en ajoutant un sujet 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 2 février 2005
5. Signature du procès-verbal de la séance du 2 février 2005
6. Suivi du procès-verbal de la séance du 2 février 2005
7. Projet Waskahegen, secteur de Gatineau
8. Projet Gîte Ami, demande d'augmenter la subvention municipale
9. Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Rapport sur les suivis des projets
11. Stratégie d'habitation municipale
12. Politique de salubrité des logements
13. Varia :
 - a) Budget fédéral
14. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance sera tenue le 6 avril 2005.

4. Approbation du procès-verbal de la séance du 2 février 2005

L'approbation du procès-verbal de la séance du 2 février 2005 est reportée à une prochaine séance.

5. Signature du procès-verbal de la séance du 2 février 2005

La signature du procès-verbal de la séance du 2 février 2005 est reportée à une prochaine séance.

Arrivée de M. Marc Bureau.

6. Suivi du procès-verbal de la séance du 2 février 2005

On souligne que des communications téléphoniques ont été tenues avec la SHQ en vue de réduire les délais administratifs relatifs à l'approbation des projets présentés dans le cadre du programme d'adaptation de domicile (PAD). On mentionne connaître certaines difficultés occasionnées par le roulement de personnel au Service d'urbanisme. Enfin, on mentionne que les rapports mensuels des mois de janvier et février, sur le PAD, seront déposés lors d'une prochaine séance.

On convient de passer immédiatement à l'article 12 de l'ordre du jour.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 32^e SÉANCE TENUE LE 2 MARS 2005

12. Politique de salubrité des logements

On explique qu'un rapport relatif sur la présence de logements insalubres sur l'île de Hull a été présenté au comité plénier. On souligne que 12 à 15 cas d'insalubrité ont été signalés aux autorités de la Ville de Gatineau.

Cette présentation intitulée : « Politique d'intervention portant sur la salubrité et l'entretien des logements » trace le portrait des cas des rues Morin et St-Jacques, propose un plan d'action en passant par l'évaluation de la pratique des autres villes, par la tenue de rencontres avec des organismes régionaux et par l'élaboration d'un nouveau code du logement.

La présentation propose également un échéancier de travail étalé sur environ 5 mois et donne certaines indications sur l'impact d'un suivi de toute plainte reçue en terme de ressources humaines.

Enfin, on formule deux recommandations : l'une sur la mise en place d'un comité de travail sur la salubrité et l'entretien des logements et l'autre sur le rôle de la Commission permanente sur l'habitation à ce chapitre.

À la suite d'une question, on explique que la Ville peut intervenir au niveau de la salubrité et l'entretien des logements en utilisant les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. On souligne qu'il est cependant plus « facile » d'intervenir si la Ville possède un code du logement.

Départ de M. Daniel Faubert.

7. Projet Waskahegen, secteur de Gatineau

On rappelle brièvement l'historique du projet Waskahegen, son état d'avancement, les coûts du projet et autres détails relatifs à la réalisation du projet.

Arrivée de MM. Anicet Tremblay et Jacquelin Juneau.

M. Jacquelin Juneau, directeur général adjoint de Carrefour Widjiwagan donne quelques précisions sur la vocation de Carrefour Widjiwagan qui se concentre principalement dans les projets commerciaux et Waskahegen qui est orienté vers les projets à caractère résidentiel.

Il mentionne que la clientèle cible habituelle des projets réalisés par Carrefour Widjiwagan et Waskahegen est constituée des autochtones hors-réserve. Cependant, le projet les « Habitations Toulouse » est novateur et cherche une mixité au niveau de la clientèle.

M. Anicet Tremblay, architecte présente les principaux éléments du projet les « Habitations Toulouse » en insistant sur les contraintes, caractéristiques et exigences particulières du site, le plan de lotissement et les phases de réalisation, le concept du lotissement et les critères de conception des bâtiments.

Quelques commentaires sont formulés sur :

- L'administration et la gestion du projet ;
- La mise en place de mesures de mitigation, soit une barrière visuelle et

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 32^e SÉANCE TENUE LE 2 MARS 2005

- acoustique entre le projet et le bar La Grande Gueule;
- Le moment où sera aménagé le parc à l'entrée du projet;
- La répartition des logements accès-logis et abordables et le nombre de chambres à coucher;
- Le type de services offerts à la clientèle du projet.

Départ de MM. Anicet Tremblay et Jacquelin Juneau.

On demande qu'une vérification soit effectuée auprès des promoteurs du projet afin de revoir la répartition des logements accès-logis et abordables et le nombre de chambres à coucher.

CONSIDÉRANT QU'une demande de contribution municipale au projet de 24 logements sur la rue de Toulouse a été formulée par la Corporation Waskahegen;

CONSIDÉRANT QUE ce projet rencontre les objectifs présentés dans le document intitulé : « Principes de gestion du fond de logement social et abordable et de sélection des projets de logements sociaux ».

R-CPH-2005-03-02 / 03

Que cette commission recommande au Conseil d'assurer la Corporation Waskahegen d'une contribution municipale de 277 840 \$ pour la construction de 24 logements abordables sur la rue de Toulouse (secteur de Gatineau), le tout conformément aux informations dans le dossier soumis à la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme Logement abordable Québec-volet social et communautaire.

ADOPTÉE

8. Projet Gîte Ami, demande d'augmenter la subvention municipale

On présente brièvement le contenu du rapport d'analyse relatif à la demande d'augmenter la subvention municipale du projet de construction du Gîte Ami en insistant sur les caractéristiques du nouveau site retenu pour le projet, les dernières étapes qui ont été réalisées et à venir, les modifications devant être effectuées au bâtiment dûes au changement de site et la contribution financière escomptée de la Ville de Gatineau.

Arrivée de M^{me} Nicole Gratton et MM. Jean-Pierre Brind'Amour, Daniel Fortier, Léon Mercier et Laurent Nadon.

M^{me} Nicole Gratton rappelle les demandes que le conseil d'administration du Gîte Ami a soumis à la Ville pour la réalisation de la relocalisation du Gîte Ami sur le nouveau terrain de la Ville :

- Bail emphytéotique d'une durée de 50 ans pour 1,00 \$;
- Contribution du milieu de 15 % (environ 447 028,00 \$);
- Subvention annuelle d'environ 30 000,00 \$ durant 25 ans (montant provenant du paiement des taxes municipales);
- Maintien de la subvention annuelle de 10 000,00 \$ pour les opérations du Gîte;
- Assumer les frais pour refaire les tests de sols, d'environnement et l'évaluation de la valeur marchande du terrain.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 32^e SÉANCE TENUE LE 2 MARS 2005

Quelques commentaires sont formulés sur :

- Les coûts initiaux du projet (2 315 927,00 \$) par rapport aux coûts du projet présentement à l'étude (2 900 190,00 \$);
- La méthode de calcul pour arriver à la contribution de la Ville (bail emphytéotique et notamment, exemption de taxes municipales);
- La capacité du milieu à contribuer pour un montant de 166 058,00 \$;
- La possibilité de revoir le concept même du projet (unités d'urgence et logements de dépannage);
- La nécessité de réviser l'ensemble des coûts du projet.

On explique qu'un scénario présentant un certain nombre d'unités de logements de dépannage pourrait être préparé. Cependant on mentionne que ce scénario comporte des modifications à l'architecture du bâtiment.

Départ de M^{me} Nicole Gratton et MM. Jean-Pierre Brind'Amour, Daniel Fortier, Léon Mercier et Laurent Nadon.

On souhaite que les coûts du terrain apparaissent comme contribution de la Ville ainsi que les autres coûts assumés par la Ville (ex. frais pour les tests de sol, d'environnement et d'évaluation marchande du terrain). On demande qu'un exercice de rationalisation soit effectué. On mentionne que la cession du terrain par bail emphytéotique est un précédent et qu'il sera difficile par la suite de refuser une telle demande.

On rappelle que la subvention est garantie jusqu'en mai 2005 et que malgré cette urgence, il est important que la Ville soit confortable avec la décision qui sera prise en bout de ligne.

On demande qu'une rencontre soit organisée avec les promoteurs du projet et la Ville d'ici jeudi le 10 mars 2005, afin de répondre à l'ensemble des préoccupations soulevées.

9. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté.

10. Rapport sur les suivis des projets

On donne quelques informations sur l'évolution des projets en cours de réalisation présentés dans le cadre des programmes logements abordables et accès logis notamment :

Logement abordable, volet privé :

- 666, rue Dollard, projet en construction;
- 337, av. Buckingham, logements occupés;
- 994-1000 Maloney est, projet retiré;
- 707, montée Paiement, logements occupés;
- Rue de Toulouse, début de la construction au printemps 2005;
- Aylmer, Mon Chez-Nous, identification d'un site jugé convenable;

Accès Logis et abordable, volet social :

- Rue Fortin, projet de résolution pour le conseil municipal;
- Rue Curé-André-Pressault, engagement conditionnel de la SHQ;

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 32^e SÉANCE TENUE LE 2 MARS 2005

- Rue P.Labine, projet de résolution en préparation.

11. Stratégie d'habitation municipale

On explique que le rapport final préliminaire de la Stratégie d'habitation municipale sera disponible d'ici trois semaines. Une présentation de ce rapport est prévue à la séance de la CPH du 6 avril prochain. On souligne qu'une consultation, auprès des groupes d'intérêt, sera tenue vers la fin du mois d'avril 2005 et on prévoit que la Stratégie d'habitation municipale sera adoptée par le conseil municipal en juin 2005.

À la suite d'une question, on mentionne que la Section de la planification stratégique de la Ville a été associée au processus d'élaboration de la Stratégie. Enfin, on souligne que le lancement de la politique d'habitation du Québec, qui devait se faire sous peu, sera sans doute reporté.

Par ailleurs, on explique que la Ville a débuté le processus de mise en place des mesures d'urgence en prévision du 1er juillet 2005. Aussi, on souligne que le conseil municipal n'a pas encore été saisi d'une recommandation pour la tenue d'un sommet sur l'habitat.

L'article 12 a été traité, auparavant, après l'article 6.

13. Varia :

a) Budget fédéral

On souhaite que la Ville de Gatineau déplore le fait que le gouvernement fédéral n'ait rien prévu de nouveau pour le logement et l'habitation lors du dépôt du budget fédéral à la chambre des communes la semaine dernière.

On souligne que le ministre Joe Fontana fera sans doute, une annonce dans quelques mois au sujet de l'utilisation des surplus de la SCHL et du financement du programme IPAC.

Enfin, quelques commentaires sont formulés sur la crise du logement, les taux de vacances et la difficulté de se trouver un logement abordable à Gatineau.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 40.