



**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**

**PROCÈS-VERBAL**

**46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

**DATE :** Le 1<sup>er</sup> novembre 2006

**HEURE :** 17 h

**LIEU :** Salle des comités, 25, rue Laurier, 2<sup>e</sup> étage, Hull

**PRÉSENCES :**

**Membres**

- M. Luc Angers, président, conseiller district des Promenades (n<sup>o</sup> 11)
- M. Joseph De Sylva, vice-président, conseiller district du Versant (n<sup>o</sup> 12)
- M. Daniel Burns, secteur privé
- M. Claude Charrette, citoyen
- M. Claude Coulombe, secteur privé
- M. Mario Courchesne, secteur para-gouvernemental
- M. Serge Forget, secteur communautaire
- M. Luc Gagné, citoyen
- M<sup>me</sup> Joscelyne Levesque, secteur communautaire
- M. Robert Tremblay, secteur privé

**Secrétaire**

- M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des comités

**Personnes-ressources**

- M. David Leclerc, coordonnateur / programmes
- M. Réjean Martineau, chef de division programmes et projets de développement
- M. Gaétan Rodrigue, chargé de programmes à l'habitation

**Autres**

- M. Luc Bouvier, directeur du cabinet du Maire
- MM. Wilhelm de Lorenzi, Jean-François Touchette, Jean-Pierre Chabot

**ABSENCES :**

**Membres**

- M. Frank Thérien, membre, conseiller district d'Aylmer (n<sup>o</sup> 1)
- M<sup>me</sup> Sylvie Guillot, citoyenne
- M. Marc-André Laurin, secteur para-gouvernemental

**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 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

**1. Constatation des présences et ouverture de la réunion**

Le président constate qu'il y a quorum et ouvre l'assemblée à 17 h 40. Il mentionne que M. Frank Thérien est en convalescence et n'assistera pas à la présente séance.

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

L'ordre du jour est accepté en ajoutant deux sujets à l'article varia.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée
4. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 septembre 2006
5. Signature du procès-verbal de la séance du 6 septembre 2006
6. Approbation du procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006
7. Signature du procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006
8. Suivi du procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006
9. Présentation : Coûts de construction et «abordabilité» des logements
10. Proposition de préciser certaines règles de régie interne relatives aux interventions des membres, de la période de questions, du droit de parole et réplique des membres et des conflits d'intérêts
11. Information aux membres sur le processus de sélection des projets de logement sociaux
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Proposition que la Ville de Gatineau devienne « ville mandataire » pour la livraison du programme Accès-logis
14. Proposition de sélectionner les projets présentés dans le cadre du programme Logement Abordable Québec - volet privé
15. Varia :
  - a) Lancement de la Politique d'habitation et d'une brochure promotionnelle
  - b) Coopérative à droits «superficiaires»
16. Levée de la séance

**3. Date de la prochaine assemblée**

On rappelle que, selon le calendrier initial, la prochaine séance est fixée au 6 décembre 2006.

On explique ensuite que 9 séances sont planifiées en 2007. On précise qu'à l'exception de janvier, juillet et août les séances se tiendront le premier mercredi de chaque mois.

**4. Approbation du procès-verbal de la séance du 6 septembre 2006**

Le procès-verbal de la séance du 6 septembre 2006 est approuvé.

**5. Signature du procès-verbal de la séance du 6 septembre 2006**

Le procès-verbal de la séance du 6 septembre 2006 est signé par le président.

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

**6. Approbation du procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006**

Le procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006 est approuvé avec les modifications suivantes :

- Insérer au milieu de la page 5, avant la phrase « Des commentaires sont formulés : » la phrase suivante : « Retour de M<sup>me</sup> Joscelyne Levesque »;
- Ajouter au milieu de la page 5, après les mots « fausses attentes », les mots suivants : « aux personnes qui se présentent lors de la période de questions des citoyennes et citoyens » ;
- Ajouter au milieu de la page 5, avant la phrase « Départ de M. Claude Charrette. » la phrase suivante : « On souligne qu'il est inapproprié que des promoteurs d'un projet soumis dans le cadre de l'appel d'offres en cours, profitent de la période de questions des citoyennes et citoyens pour promouvoir leur projet »;
- Remplacer à l'article varia a), page 6 les mots « Aucun commentaire » par la phrase suivante : « On explique que le colloque des OSBL d'habitation qui se tiendra les 8 et 9 novembre 2006 à Montréal, vise à mieux connaître les pratiques de soutien communautaire en habitation et d'échanger à propos des enjeux de ces interventions. On souligne également que le colloque sera l'occasion pour ses organisateurs de dévoiler les résultats d'un grand sondage sur les pratiques de soutien communautaire en habitation. »;
- Supprimer à l'article 8 la phrase suivante : « Retour de M<sup>me</sup> Joscelyne Levesque ».

**7. Signature du procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006**

Le procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006 sera signé par le président dès que les modifications auront été effectuées.

**8. Suivi du procès-verbal de la séance du 4 octobre 2006**

On souligne, qu'à la suite d'une vérification auprès de la Ville de Sherbrooke et de l'OMH de Gatineau, on constate que le critère d'au moins une année de résidence pour être éligible à un loyer à prix modique est appliqué selon les exigences.

On mentionne qu'un suivi a été effectué à la suite des commentaires du Service des Arts et de la Culture sur la politique d'habitation. On souligne également que des mesures particulières seront mises en place afin de répondre à la problématique reliée à la capacité d'accueillir environ 400 familles composées de plusieurs personnes par année.

On explique que la Ville de Gatineau ne peut, pour le moment, offrir gratuitement un terrain à Habitat pour l'humanité pour un projet de construction d'une maison sur le territoire de la Ville de Gatineau pour une famille à faible revenu. On souligne que d'autres avenues sont présentement examinées pour appuyer cet organisme.

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

**9. Présentation : Coûts de construction et «abordabilité» des logements**

On explique que la problématique sur le coût des matériaux, de la main d'œuvre et de l'«abordabilité» du logement a été présentée le 21 août 2006 lors d'une séance du Comité consultatif d'urbanisme. On souligne également que, comme cette problématique touche particulièrement l'habitation et le logement, il a été jugé important de sensibiliser les membres de la CPH à ce sujet.

Arrivée de MM. Wilhelm de Lorenzi, Jean-François Touchette, Jean-Pierre Chabot et Claude Charrette.

MM. Wilhelm de Lorenzi et Jean-François Touchette présentent un document visuel illustrant l'impact des nouvelles exigences réglementaires sur le coût des matériaux, de la main d'œuvre et de l'«abordabilité» du logement en insistant, notamment, sur :

- Le revenu médian et la valeur moyenne d'un logement en 2001 et 2006;
- Les facteurs inévitables (inflation, rareté de la main d'œuvre, productivité mode);
- Les coûts supplémentaires attribuables aux nouvelles exigences réglementaires (largeur des lots, revêtement extérieur, pente de toit, etc.);
- Les conséquences («abordabilité», clientèle ontarienne, étalement urbain);
- Les pistes de solutions (réévaluer les exigences réglementaires, tables de concertation, alléger les processus d'approbation, diversité, rénovation);
- Les interventions prioritaires (alimentation aérienne, revêtement extérieur, délais d'approbation).

M. Jean-Pierre Chabot explique que la vision de la Ville de Gatineau de faire payer les développeurs pour les nouvelles exigences réglementaires n'est pas acceptable puisqu'en bout de ligne, ce sont les acheteurs d'habitation qui doivent assumer ces coûts. Il mentionne également que ces nouvelles exigences ont un impact direct sur l'«abordabilité» du logement et surtout qu'elles ne sont pas équitables au niveau fiscal pour les nouveaux acheteurs de maison.

M. Chabot insiste aussi sur l'importance de l'industrie de la construction à Gatineau. Il explique que celle-ci risque d'être durement touchée si des ajustements réglementaires ne sont pas effectués. Il donne quelques exemples comme la pente des toits, les revêtements extérieurs et la dimension des lots.

M. de Lorenzi mentionne que les nouvelles exigences réglementaires forcent les nouveaux propriétaires à payer en moyenne 300 \$ de plus par mois pour une maison. Il suggère de créer une table de concertation Ville / APCHQ afin de travailler sur la réévaluation de ces nouvelles exigences réglementaires.

Quelques questions et réponses sont ensuite formulées, entre autres, sur :

- La présence des ontariens sur le marché gatinois;
- L'absence d'étude comparative de la réglementation Gatineau / Ottawa;
- Le suivi qui sera accordé à ce dossier.

Départ de MM. Wilhelm de Lorenzi, Jean-François Touchette et Jean-Pierre Chabot.

On formule plusieurs commentaires, entre autres, sur :

## COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

### PROCÈS-VERBAL DE LA 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006

- Les performances, au cours des dernières années, de l'industrie de la construction;
- Les exigences de la Ville d'Ottawa en terme de redevance que doivent déboursier les nouveaux propriétaires d'habitation;
- La bonne idée de mettre en place une table de concertation Ville de Gatineau / Constructeurs d'habitation;
- Les frais de parc, jugés insuffisant, demandés aux développeurs;
- L'importance d'exiger des revêtements extérieurs de qualité;
- Le maintien de normes, d'exigences et de règlements pour assurer une bonne qualité des projets d'habitation pour qu'ils soient concurrentiels avec les projets de la Ville d'Ottawa;
- L'ouverture d'esprit qui doit être conservée quant aux nouveaux matériaux, aux nouvelles techniques de construction (pentes, plomberie, etc.), à l'environnement et au développement durable;
- L'importance de maintenir une certaine diversité des quartiers de la Ville de Gatineau et de poursuivre les efforts de restauration et de rénovation;
- La mise en place d'une table de concertation « technique » (Ville / Constructeurs) qui aurait, entre autres, le mandat de s'intéresser à la réglementation, l'«abordabilité», la mise en œuvre de la politique d'habitation et au niveau de la responsabilité sociale souhaitée des constructeurs d'habitation;
- Le caractère multidisciplinaire de ce dossier (urbanisme, habitation, environnement).

#### 10. Proposition de préciser certaines règles de régie interne relatives aux interventions des membres, de la période de questions, du droit de parole et réplique des membres et des conflits d'intérêts

**CONSIDÉRANT QUE** la Commission permanente sur l'habitation de la Ville de Gatineau a le mandat, entre autres, de formuler des recommandations au conseil municipal en matière de logement et d'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE** la Commission permanente sur l'habitation a également le mandat d'administrer le fonds de logement social et d'assurer une régénération continue du stock d'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE** la Commission permanente sur l'habitation a adopté des règles de régie interne et un code d'éthique et de déontologie;

**CONSIDÉRANT QUE** les règles de régie interne doivent être révisées en vue de clarifier encore davantage la nature des interventions des membres et de leur droit de parole particulièrement pendant la période de questions lors des séances de la Commission permanente sur l'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE** le code d'éthique et de déontologie doit également être renforcé au niveau de la déclaration de conflits d'intérêt potentiels :

#### R-CPH-2006-11-01 / 09

Que cette commission recommande d'ajouter après le quatrième paragraphe de l'article 11 des règles de régie interne les deux paragraphes suivants :

- Le membre fait preuve de considération, respect et courtoisie à l'égard des personnes qui se présentent devant la commission consultative. Il évite de faire des commentaires inappropriés et d'engager une discussion ou de

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

débattre avec les intervenants;

- Le membre agit et paraît agir, en tout temps et de façon manifeste, de manière objective et impartiale. Il fait preuve de réserve et il s'abstient d'exprimer des opinions pouvant faire naître des doutes sur son objectivité ou son impartialité. Il ne doit pas prendre position sur des sujets faisant l'objet de mandats de la commission.

Que cette commission recommande également d'inclure en annexe au code d'éthique et de déontologie le formulaire de déclaration de conflits d'intérêts potentiels.

**ADOPTÉE**

**11. Information aux membres sur le processus de sélection des projets de logement sociaux**

On dépose, à titre d'information, un tableau intitulé : « Projets de logements sociaux – appel de propositions 2006-2007 en insistant sur la répartition des projets sur le territoire, le type de clientèle visée, les organismes demandeurs, les noms des projets et le nombre d'unités.

On souligne qu'une proposition, à l'intention du conseil municipal, sera formulée lors de la prochaine séance. On mentionne également que, pour éviter tous conflits d'intérêts potentiels, les dossiers ne seront pas transmis aux membres suivants : MM. Serge Forget et Mario Courchesne et M<sup>me</sup> Joscelyne Levesque.

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

Aucune citoyenne et aucun citoyen ne s'est présenté à la période de question.

**13. Proposition que la Ville de Gatineau devienne « ville mandataire » pour la livraison du programme Accès-logis**

On dépose une copie d'une lettre portant la signature du directeur du Module aménagement et développement du territoire M. Claude Doucet et adressée au président-directeur-général de la Société d'habitation du Québec, M. Pierre Cliche.

On explique que cette lettre a pour objectif d'amorcer la démarche afin que la Ville de Gatineau devienne Ville mandataire de la SHQ en vue de la gestion du programme Logement Abordable Québec.

On rappelle que seules les Villes de Montréal et de Québec possèdent, pour le moment, le statut de Ville mandataire de la SHQ.

On félicite le Service d'urbanisme pour cette action.

**14. Proposition de sélectionner les projets présentés dans le cadre du programme Logement Abordable Québec - volet privé**

On dépose, à titre d'information, un tableau présentant le nom des projets, leur

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

localisation, le type de propriété, l'état d'avancement, le montant de la subvention par dossier, la contribution municipale demandée et le nombre d'unités par dossier.

On rappelle les critères qui ont été retenus pour confirmer la sélection des projets et on résume l'analyse technique qui a été effectuée en insistant sur les dossiers recommandés, les dossiers de remplacement en cas de désistement, et les dossiers qui ne pouvaient pas être recommandés en fonction du nombre limité d'unités disponibles.

Quelques commentaires sont ensuite formulés, notamment, sur :

- La typologie des logements (familles composées de plusieurs personnes, personnes âgées);
- L'absence de projets localisés dans les secteurs de Hull et de Gatineau;
- Les principales raisons relatives au délai de réalisation des projets du programme PAD.

**CONSIDÉRANT QUE** la Commission a la responsabilité, et ce en tant que représentant les intérêts de la Ville de Gatineau comme municipalité participante, de sélectionner les projets de logement construits sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Gatineau dispose d'une banque de 89 unités et que le budget municipal de 2006 prévoit une enveloppe budgétaire de 1 250 000 \$ comme contribution à la construction d'unités d'habitation dans le cadre de ce programme;

**CONSIDÉRANT QUE** la contribution municipale à ce programme se limite à une enveloppe budgétaire représentant 15 % de la contribution totale et qui équivaut à 187 500 \$;

**CONSIDÉRANT QUE** l'analyse des dossiers a été réalisée dans les principes, normes et objectifs du programme et que les recommandations ont été soumises en fonction de la banque d'unité disponible et des budgets alloués à ce programme :

**R-CPH-2006-11-01 / 10**

Que cette commission recommande au conseil de :

- Sélectionner les 11 dossiers retenus dans le présent rapport et de subventionner ceux-ci dans le cadre du Programme Logement Abordable Québec – volet privé Phase II de la Ville de Gatineau et de reconnaître deux dossiers de remplacement identifiés dans le rapport, afin de pouvoir remplacer au besoin un ou des dossiers qui ne pourront se concrétiser à l'intérieur de l'échéancier;
- Définir comme échéancier définitif le 27 janvier 2007, comme date butoir pour que le projet de 12 unités de la Corporation Waskahegen sélectionné en 2004, soit à tout le moins rendu à l'étape de l'étude d'une demande de permis de construction, sinon d'abroger l'approbation antérieure et de proposer à un des projets en attente en 2006 de pouvoir bénéficier de ces unités et de la subvention y étant attachée.

**ADOPTÉE**

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 46<sup>e</sup> SÉANCE TENUE LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2006**

**15. Varia :**

a) Lancement de la Politique d'habitation et d'une brochure promotionnelle

On mentionne que la politique d'habitation sera officiellement lancée le 30 novembre prochain lors d'un petit déjeuner servi, à compter de 7 h 30, dans le foyer de la Maison de la Culture de la Ville de Gatineau. On explique qu'une brochure promotionnelle de la politique sera également lancée lors de cet événement.

On souligne, qu'une invitation sera lancée à toutes les personnes reliées de près ou de loin à la politique d'habitation dont, bien sûr, les membres de la CPH.

b) Coopérative à droits « superficiaires »

On explique que le Groupe d'action en logement coopératif de l'Outaouais en étroite collaboration avec la Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais (FÉCHO) et ses huit partenaires financiers soit les Caisses populaires Desjardins, le CLD Papineau, le CLD de Gatineau, la CRÉO, le CRDO, la SDÉO et la SHQ est maintenant rendu à l'étape de réalisation d'une coopérative d'habitation « nouvelle vague » s'adressant à une clientèle de jeunes couples ou personne seule ayant un revenu annuel se situant entre 35 000 \$ et 65 000 \$.

On indique que l'entrepreneur, l'architecte et un certain nombre de membres sont déjà identifiés. On mentionne également que la typologie des logements a été définie.

On souligne enfin, que cette coopérative à droits « superficiaires » de ce type sera la toute première au Québec.

**16. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 20.