



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

60^e SÉANCE TENUE LE 1^{er} avril 2009, À 17 H

Maison du citoyen, salle des comités, 2^e étage, 25 rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M. Luc Angers, président, conseiller district des Promenades (n^o 11)
M. Frank Thérien, membre, conseiller district d'Aylmer (n^o 1)
M. Daniel Burns, secteur privé
M. Claude Charette, citoyen
M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
M. Serge Forget, citoyen
M^{me} Iza Godbout, secteur communautaire
M^{me} Joscelyne Levesque, citoyenne
M^{me} Kristin Marinacci, citoyenne
M. Robert Tremblay, secteur privé

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, coordonnateur des commissions et comités

Personnes-ressources

M. Éric Boutet, dir. adjoint du Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Claude Laramée, directeur du Service d'évaluation et des transactions immobilières
M. David Leclerc, responsable de la section de l'habitation
M. Réjean Martineau, chef de la division de l'habitation et du développement urbain
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation

Autres

M^{mes} Johanne Cormier-Groulx et Christiane Marois

ABSENCES :

Membres

M. Joseph De Sylva, vice-président, conseiller district du Versant (n^o 12)
M. Marc-André Laurin, secteur paragouvernemental

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 60^e SÉANCE TENUE LE 1^{er} AVRIL 2009

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

Le président constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 40.

2. Approbation de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

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 4 février 2009
5. Signature du procès-verbal de la séance du 4 février 2009
6. Suivi du procès-verbal de la séance du 4 février 2009
7. Proposition de modification des baux emphytéotiques des coopératives d'habitation du Coteau et l'Alternative
8. Projet AccesCible
9. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Gatineau
10. Période de questions des citoyennes et citoyens
11. Demande formulée par Habitation de l'Outaouais métropolitain (H.O.M.) afin de revoir à la hausse l'aide financière pour le projet de recyclage du bâtiment sis au 60, rue Fortin
12. Déjeuner-conférence – 30 avril 2009
13. Projet de logements sociaux – Église St-Jean-Marie-Viennay
14. Sujets divers
15. Levée de la séance

3. Date de la prochaine assemblée

On rappelle que la prochaine séance aura lieu le 3 juin 2009.

Par ailleurs, on dépose un document présentant un projet de visite de la Ville qui aura lieu le 1^{er} juin 2009 (Est de la rivière Gatineau, secteurs de Gatineau, de Masson-Angers et de Buckingham) et le 8 juin 2009 (Ouest de la rivière Gatineau, secteurs d'Aylmer et de Hull).

On souligne que la visite débutera à 16 h et se terminera vers 20 h 30. On mentionne également que le lieu de départ et d'arrivée est la Maison du citoyen et que la visite s'effectuera à bord d'un autobus nolisé de la STO.

Enfin, on mentionne que les membres du Comité consultatif d'urbanisme et de la Commission permanente sur l'habitation seront formellement invités à participer à cette visite.

4. Approbation du procès-verbal de la séance du 4 février 2009

Le procès-verbal de la séance du 4 février 2009 est approuvé.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 60^e SÉANCE TENUE LE 1^{er} AVRIL 2009

5. Signature du procès-verbal de la séance du 4 février 2009

Le procès-verbal de la séance du 4 février 2009 est signé par le président.

6. Suivi du procès-verbal de la séance du 4 février 2009

On indique qu'un projet de résolution, en vue de réitérer au gouvernement du Québec de maintenir et de bonifier le programme Accès-Logis Québec, et le plan d'action 2009 de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau ont été adoptés lors de la séance du conseil municipal du 10 mars 2009.

7. Proposition de modification des baux emphytéotiques des coopératives d'habitation du Coteau et l'Alternative

M. Serge Forget déclare son conflit d'intérêts sur la proposition de modification des baux emphytéotiques des coopératives d'habitation du Coteau et l'Alternative et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier.

Départ de M. Serge Forget.

On résume brièvement le rapport d'analyse et la conclusion du rapport intitulé : « Demande des coopératives d'habitation l'Alternative et du Coteau relativement à la rente de leurs baux emphytéotiques ».

Plusieurs commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- L'impossibilité de découvrir les raisons justifiant une rente plus élevée pour la location du terrain des coopératives d'habitation du Coteau et l'Alternative comparativement aux autres coopératives d'habitation de même catégorie;
- Le coût des loyers du secteur privé comparé aux coopératives d'habitation.

R-CPH-2009-04-01 / 02

Que cette commission recommande au conseil de modifier le bail des coopératives d'habitation du Coteau et l'Alternative afin d'y inclure une rente annuelle payable à la Ville de Gatineau au montant de :

- 4 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2008 au 18 novembre 2010;
- 6 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2010 au 18 novembre 2015;
- 8 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2015 au 18 novembre 2020;
- 10 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2020 au 18 novembre 2025;
- 12 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2025 au 18 novembre 2030;
- 14 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2030 au 18 novembre 2035;
- 16 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2035 au 18 novembre 2040;
- 19 675,34 \$ annuellement du 19 novembre 2040 au 18 novembre 2045.

ADOPTÉE

Départ de M. Claude Laramée.

Arrivée de M. Serge Forget.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 60^e SÉANCE TENUE LE 1^{er} AVRIL 2009

8. Projet AccesCible

Arrivée de M^{mes} Johanne Cormier-Groulx et Christiane Marois.

M^{me} Johanne Cormier-Groulx, directrice générale d'une compagnie privée à but lucratif, présente un « nouveau » concept d'accession à la propriété en passant par la construction et l'offre de logements locatifs abordables. Elle vise une clientèle, de la classe moyenne, âgée entre 20 et 45 ans, soit les jeunes familles notamment.

M^{me} Cormier-Groulx mentionne que son concept d'accession à la propriété implique la participation d'une institution financière, d'un promoteur immobilier, de gens d'affaires et de la SCHL.

De plus, M^{me} Cormier-Groulx souhaite une contribution financière de la Ville de Gatineau de 25 % du coût du projet (subventions, terrains résidentiels, exemption de taxes sur 5 ans).

Plusieurs questions, réponses, commentaires et suggestions sont formulés, entre autres sur :

- La clientèle cible;
- La compréhension du concept d'accession à la propriété;
- Le statut légal de l'entreprise;
- Les critères utilisés pour déterminer qu'un logement est abordable;
- La rentabilité « sociale » du projet.

Départ de M^{mes} Johanne Cormier-Groulx et Christiane Marois.

On suggère qu'un suivi soit assuré auprès de M^{me} Cormier-Groulx en lui expliquant, entre autres, jusqu'où la Ville de Gatineau peut légalement participer et soutenir ce type de projet novateur.

9. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Gatineau

On présente le programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Gatineau en insistant sur :

- L'historique du dossier PPU;
- La structure du document, soit le contexte d'intervention, la vision, les lignes directrices et la mise en œuvre;
- Le territoire assujéti au PPU;
- Les secteurs d'intervention (le cœur du centre-ville, le secteur Montcalm / St-Joseph sud / UQO, le secteur de la Carrière / Brasserie, le secteur Maisonneuve / Jacques-Cartier, les quartiers résidentiels de l'Île et le nord du centre-ville);
- Les forces, les faiblesses et les défis du centre-ville;
- La vision d'aménagement et de développement;
- Les orientations et les objectifs (le transport, les parcs et espaces verts, la densification urbaine, le cœur du centre-ville, le secteur Montcalm / St-Joseph sud / UQO, le secteur de la Carrière / Brasserie, le secteur Laurier / Maisonneuve, les quartiers résidentiels de l'Île, le nord du centre-ville);
- La mise en œuvre;
- Le réaménagement des rues;

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 60^e SÉANCE TENUE LE 1^{er} AVRIL 2009

- L'aménagement des parcs et espaces publics;
- L'encadrement des projets;
- Les secteurs particuliers d'aménagement;
- La hauteur maximale de construction;
- Les ajustements réglementaires;
- Le soutien au développement;
- La structure de mise en œuvre.

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, notamment, sur :

- Le périmètre du centre-ville;
- La propriété du site Domtar;
- Les outils de mise en œuvre;
- Le caractère mobilisateur du PPU centre-ville;
- Le souci d'intégration de tous les plans d'aménagement et projets adoptés par le conseil municipal au cours des dernières années;
- Les investissements requis;
- La hausse du sentiment de sécurité au centre-ville (exemple, présence policière à pied);
- La cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales;
- La mise en valeur du secteur du Ruisseau de la Brasserie (exemple de San-Antonio, Texas);
- L'élaboration et la mise en place d'un plan et d'une stratégie de communication.

10. Période de questions des citoyennes et citoyens

Aucune personne ne s'est présentée.

11. Demande formulée par Habitation de l'Outaouais métropolitain (H.O.M.) afin de revoir à la hausse l'aide financière pour le projet de recyclage du bâtiment sis au 60, rue Fortin

M. Mario Courchesne déclare son potentiel conflit d'intérêts sur la demande formulée par Habitation de l'Outaouais métropolitain (H.O.M.) afin de revoir à la hausse l'aide financière pour le projet de recyclage du bâtiment sis au 60, rue Fortin et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier.

Départ de M. Mario Courchesne.

On présente brièvement les grandes lignes du dossier.

R-CPH-2009-04-01 / 03

Que cette commission recommande au conseil d'augmenter la subvention municipale au projet Habitation de l'Outaouais métropolitain sis au 60, rue Fortin d'un montant de 34 180\$ pour une contribution totale de 253 180 \$.

ADOPTÉE

Arrivée de M. Mario Courchesne.

COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL DE LA 60^e SÉANCE TENUE LE 1^{er} AVRIL 2009

12. Déjeuner-conférence – 30 avril 2009

On distribue à chacun des membres de la CPH une copie du rapport final sur les perspectives du marché résidentiel et villages urbains préparé par l'économiste Pierre Bélanger.

On informe ensuite les membres de la CPH, qu'un déjeuner-conférence se tiendra le 30 avril prochain à l'Hôtel Clarion sur les perspectives du marché résidentiel de la Gatineau. On souligne que MM. Patrice Tardif de la SCHL et Pierre Bélanger seront les conférenciers invités.

Enfin, on mentionne qu'une invitation spéciale sera adressée aux membres de la CPH ainsi qu'aux intervenants du milieu de la construction et de l'immobilier.

13. Projet de logements sociaux – Église St-Jean-Marie-Viennay

M^{me} Iza Godbout déclare son potentiel conflit d'intérêts sur le projet de logements sociaux devant être réalisé sur le site de l'Église St-Jean-Marie-Viennay et mentionne qu'elle ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier.

Départ de M^{me} Iza Godbout.

On informe les membres de la CPH que la Société d'habitation du Québec désire procéder à l'analyse de l'ensemble du projet de logements sociaux devant être réalisé sur le site de l'Église St-Jean-Marie-Viennay (phase 1 – 71 logements et phase 2 – 59 logements).

On mentionne que la Ville devra toutefois reporter en 2010 l'acquisition de terrains destinés à la construction de logements sociaux et abordables si la SHQ devait accepter de financer les phases 1 et 2 dès 2009.

Enfin, on souligne que ce dossier fera l'objet, à la suite de l'analyse de la SHQ, d'un suivi lors de la séance de la CPH du 3 juin 2009.

14. Questions diverses :

Aucun sujet

15. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 15.