



## COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

### PROCÈS-VERBAL

71<sup>e</sup> séance tenue le 7 septembre 2011, à 17 h

Maison du citoyen, salle des Comités, 2<sup>e</sup> étage, 25 rue Laurier

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Sylvie Goneau, présidente, conseillère, district de Bellevue (no 14)  
M. Joseph De Sylva, conseiller, district du Versant (no 13)  
M. Benoît Mottard, secteur privé  
M. Mario Courchesne, secteur paragonvernemental  
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire  
M<sup>me</sup> Joscelyne Lévesque, secteur communautaire  
M. Michel Nazair, secteur privé  
M<sup>me</sup> Stéphanie Rajotte, citoyenne

##### Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable de la section des commissions et comités

##### Personnes-ressources

M. Daniel Faubert, chef de division par intérim de l'urbanisme, centre de service de Gatineau  
M. Steve Guénard, avocat Services des affaires juridiques  
M. David Leclerc, responsable de la section de l'habitation  
M<sup>me</sup> Marie-Claude Martel, directrice du Service de l'urbanisme et du développement durable  
M. Gaétan Rodrigue, chargé de programmes à l'habitation

##### Autres :

M. Pierre Bélanger, consultant  
M. Stéphane Guérard, consultant

##### ABSENCES :

M<sup>me</sup> Patsy Bouthillette, vice-présidente conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)  
M. Serge Forget, citoyen

##### Personne-ressource

M. Maurilio Galdino, chargé de projets, programme AccèsLogis

---

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

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

#### DISTRIBUTION :

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

---

**PRÉSIDENTE**

---

**SECRÉTAIRE**

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 71<sup>e</sup> SÉANCE - LE 7 SEPTEMBRE 2011**

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

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 13.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Approbation de l'ordre du jour
3. Date de la prochaine assemblée
4. Adoption des procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011
5. Signature des procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011
6. Suivi des procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011
7. Portrait de l'habitation en Outaouais : Présentation des résultats préliminaires
8. Étude de sensibilité sur les impacts des frais de développement sur le marché de l'habitation : Présentation des grandes lignes du mandat
9. Piste de solutions pour condamner un bâtiment insalubre
10. Service de référence pour les ménages ayant de la difficulté à trouver un Logement
11. Transformation de logements locatifs en condo
12. Visite de projets de logements abordables et sociaux
13. Point d'information :
  - a. PRQ phase VIII;
  - b. Projet de la rue Deschênes;
  - c. Guide sur l'accessibilité;
  - d. Prochain comité AccèsLogis;
  - e. Règlement d'attribution des logements.
14. Sujets divers
15. Levée de la séance

**3. Date de la prochaine assemblée**

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 2 novembre 2011.

**4. Adoption des procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011**

Les procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011 sont adoptés.

**5. Signature des procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011**

Les procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011 sont signés par la présidente.

**6. Suivi des procès-verbaux des 69<sup>e</sup> et 70<sup>e</sup> séances tenues le 9 mars et le 29 juin 2011**

Aucun commentaire n'est formulé.

**7. Portrait de l'habitation en Outaouais : Présentation des résultats préliminaires**

M. Stéphane Guérard de la coopérative de travail Interface présente les principaux enjeux relatifs au portrait du logement pour la Ville de Gatineau en insistant sur les principaux points qui ressortent du portrait du logement :

- Une Ville dynamique;
- Une Ville de propriétaires;
- Avec un taux d'effort supportable pour se loger;
- Un parc de logement en bon état;
- Un bon niveau de satisfaction confirmé par un sondage;
- Les principaux enjeux démographiques et urbanistiques.

Arrivée de M. Steve Guénard.

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 71<sup>e</sup> SÉANCE - LE 7 SEPTEMBRE 2011**

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

- L'abandon du « formulaire » long du questionnaire de Statistique Canada;
- Le niveau d'anglicisation, particulièrement dans les villages urbains du Mont-Bleu et du Plateau;
- Les prochaines étapes de travail à venir pour compléter le portrait du logement de Gatineau;
- La valeur du portrait du logement de Gatineau élaboré à partir des données de 2006 du recensement de statistique Canada.

**8. Étude de sensibilité sur les impacts des frais de développement sur le marché de l'habitation : Présentation des grandes lignes du mandat**

On présente brièvement une mise en contexte de l'étude de sensibilité relative aux frais de développement et du marché de l'habitation en insistant, notamment, sur :

- Le plan financier à long terme présentant un manque à gagner de 104 M\$/an pour le maintien des infrastructures;
- La croissance urbaine future et les coûts réels qui sont associés au développement qui en découle;
- Les pistes de solutions possibles (redevance de développement et taxe de bassin);
- Les soirées de consultations sur le plan financier à long terme qui se tiendront les 27 et 28 septembre 2011;
- L'impact sur le marché de l'habitation et le lien avec la politique d'habitation.

M. Pierre Bélanger, consultant présente ensuite les grandes lignes du mandat qui lui ont été accordées en vue de réaliser une « Étude de sensibilité relative aux frais de développement et du marché de l'habitation » :

- Rencontre de démarrage;
- Revue du cadre gatinois de planification urbaine;
- Sondage téléphonique;
- Rencontre d'étape avec le comité de travail;
- Simulation des coûts de développement;
- Présentation des résultats des analyses et de l'étude de sensibilité;
- Production et dépôt du rapport final.

Départ de M. Stéphane Guérard.

**9. Piste de solutions pour condamner un bâtiment insalubre**

MM. David Leclerc et Steve Guénard présentent les pistes de solutions pour condamner un bâtiment jugé insalubre. On insiste sur :

- Les objectifs du règlement de salubrité adopté en 2007;
- Le nombre de plaintes par année (400 à 500 plaintes);
- Le rôle de la Ville (inspections, avis, recommandations, préparation des dossiers de cour);
- Le protocole d'entente avec le CSSS de Gatineau;
- Quelques exemples de cas extrêmes (1 à 2 cas par année);
- La relocalisation des locataires et les rôles des autres intervenants.

Enfin, on explique que les pistes de solutions pour les cas extrêmes d'insalubrité est de :

- Continuer à procéder par les tribunaux;
- Évaluer l'opportunité d'obtenir du gouvernement du Québec le pouvoir délégué de « condamner » un immeuble (ex. : Ville de Montréal);
- Conclure un protocole d'entente avec les organismes du milieu pour la relocalisation des locataires.

Ces pistes de solution seront présentées à la commission régionale intersectorielle de lutte contre l'itinérance (CRILI).

Départ de MM. Pierre Bélanger et Steve Guénard.

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 71<sup>e</sup> SÉANCE - LE 7 SEPTEMBRE 2011**

**10. Service de référence pour les ménages ayant de la difficulté à trouver un logement**

On rappelle la problématique relative à la rareté des logements abordables autour du 1<sup>er</sup> juillet et durant l'année. On insiste sur les coûts des loyers, les taux de vacance, le nombre de demandes mensuelles d'aides, les services d'accompagnement, les demandes des groupes pour des actions concertées et sur l'approche de la SHQ auprès de la Ville de Gatineau.

On propose qu'une entente soit conclue avec l'OMH de Gatineau comme les ententes qui prévalent aux OMH de Québec et de Montréal (gestion du programme de suppléments de loyers et mesures d'urgence). Cette entente permettra de mettre en place un guichet unique (éviter les doublons).

Enfin, on explique que les grandes lignes de l'entente porteront sur la définition de la clientèle visée, l'identification des services (reliés à la réception des demandes, au soutien à la recherche d'un logement et aux cas d'urgence), l'identification des partenaires et sur la mise en place d'un comité permanent.

Quelques commentaires et réserves sont formulés, entre autres, sur :

- L'importance d'accompagner les ménages dans leur démarche pour dénicher un logement abordable;
- L'urgence de procéder aussi rapidement ;
- Le rôle de l'organisme : « Les Œuvres Isidores-Ostiguy » qui a pour principale mission d'accompagner les ménages ayant de la difficulté à se trouver un logement de qualité adéquat et abordable ;
- La nécessité de consulter les partenaires et d'obtenir leur accord avant de mettre en place le « service de référence » pour les ménages ayant de la difficulté à trouver un Logement.

**R-CPH-2011-09-07 / 04**

Que cette commission recommande au conseil de procéder à la signature d'un protocole d'entente avec l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG) dans le but, entre autres, d'offrir aux ménages ayant de la difficulté à trouver un logement abordable un service de soutien à la recherche d'un logement abordable, d'identifier les partenaires et de mettre en place un comité permanent pour les ménages sans logis.

**ADOPTÉE**

À la demande d'un membre, on mentionne que lorsqu'il y a un vote sur une recommandation, le résultat du vote n'est pas inscrit à la recommandation par souci de protéger les membres bénévoles.

Départ de M<sup>me</sup> Joscelyne Lévesque.

**11. Transformation de logements locatifs en condo**

**CONSIDÉRANT QUE** la Commission permanente sur l'habitation a le mandat de formuler au conseil municipal des recommandations découlant de la Politique d'habitation;

**CONSIDÉRANT QUE** peu de demandes de conversion de logements locatifs sont soumises à cette fin sur le territoire de la Ville de Gatineau;

**CONSIDÉRANT QUE** la Loi sur la régie du logement traite déjà avec beaucoup de rigidité ce type de demande, afin de protéger les droits des locataires de ces immeubles;

**CONSIDÉRANT QUE** le taux d'inoccupation est de 1,6 % dans le secteur de Hull, en bas du seuil d'équilibre généralement reconnu de 3 %;

**CONSIDÉRANT QU'**une faible augmentation du nombre de logements locatifs a été observée, pour le secteur de Hull entre 1991 et 2006 :

**R-CPH-2011-09-07 / 05**

**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL DE LA 71<sup>e</sup> SÉANCE - LE 7 SEPTEMBRE 2011**

Que cette commission recommande au conseil de maintenir tel quel le Règlement numéro 2087 relatif à la conversion d'immeubles locatifs en copropriété divise sur le territoire de la Ville de Hull (secteur de Hull).

**ADOPTÉE**

**12. Visite de projets de logements abordables et sociaux**

On mentionne qu'une visite « médiatique » des logements sociaux se tiendra le lundi 3 octobre 2011, qu'un public reportage sera inséré dans l'édition du 8 octobre 2011 du journal Le Droit et qu'une visite des projets sera organisée avec les membres de la CPH.

On suggère de préparer un montage vidéo qui pourrait être présenté lors du prochain colloque annuel de l'UMQ qui se tiendra à Gatineau.

Départ de M. Benoît Mottard.

**13. Point d'information**

a) PRQ phase VIII

On souligne qu'un avis de présentation en vue d'adopter un règlement relatif à la mise en place de la phase VIII du programme rénovation Québec (PRQ) 2011-2012 de la Ville de Gatineau a été adopté, par le conseil municipal, lors de sa séance tenue le 30 août 2011.

b) Projet de la rue Deschênes

On mentionne qu'une réunion avec le comité de travail du projet de la rue Deschênes a eu lieu le mardi 6 septembre 2011. De plus, on souligne qu'une réunion d'information se tiendra le 27 septembre 2011. On explique que le début des travaux est prévu en 2012.

c) Guide sur l'accessibilité

On mentionne qu'un « Guide sur l'accessibilité » a été préparé et diffusé.

d) Prochain comité AccèsLogis

On souligne qu'une réunion des membres du comité AccèsLogis a été tenue le 3 mai 2011 et que la prochaine réunion se tiendra le 20 septembre 2011.

e) Règlement d'attribution des logements

On mentionne qu'une présentation du Règlement d'attribution des logements sera faite lors d'une prochaine séance de la CPH.

**14. Sujets divers**

Aucun sujet

**15. Levée de la séance**

La séance est levée à 21 h 20.