



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

78^e séance tenue le 5 décembre 2012, à 17 h

Maison du Citoyen, salle des Comités, 2^e étage, 25 rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Sylvie Goneau, présidente, conseillère, district de Bellevue (no 14)
M. Joseph De Sylva, conseiller, district du Versant (no 13)
M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
M. Serge Forget, citoyen
M. Benoît Mottard, secteur privé
M. Michel Nazair, secteur privé
M^{me} Stéphanie Rajotte, citoyenne
M. Alain Tanguay, secteur communautaire
M. Bato Redzovic, citoyen

Secrétaire

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

Personnes-ressources

M. Éric Boutet, directeur adjoint - Planification
M. Yvon Dallaire, responsable aménagement et design urbain
M. Maurilio Galdino, chargé de projets à l'habitation
M. David Leclerc, responsable habitation
M. Marc Phaneuf, directeur adjoint des CS de Gatineau, de Buckingham et de Masson-Angers
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation

Autres

M. Marc Bureau, maire de la Ville de Gatineau
M. Luc Bouvier, directeur du cabinet du maire
M. Robert Gratton, Habitat Urbain de l'Outaouais

ABSENCES :

Membres

M^{me} Patsy Bouthillette, conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire

Personne-ressource

M. Charles Hoffman, chargé de projets à l'habitation

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences, ouvre l'assemblée à 17 h et cède la parole au Maire.

M. Marc Bureau remercie la présidente et les membres de la Commission permanente sur l'habitation (CPH) ainsi que le personnel du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour tout le travail effectué à l'atteinte du but et des objectifs de la Ville de Gatineau en matière de logement et d'habitation.

M. Bureau souhaite à tous de joyeuses fêtes et une bonne et heureuse année 2013.

Départ de MM. Marc Bureau et Luc Bouvier.

La présidente souhaite la bienvenue aux deux nouveaux membres de la CPH, MM. Alain Tanguay et Bato Redzovic.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant trois sujets (d, e et f) à l'article 16.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012
4. Signature du procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012
5. Suivi du procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012
6. Approbation du procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012
7. Signature du procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012
8. Suivi du procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012
9. Date de la prochaine assemblée (6 février 2013)
10. Guide de référence : densification des lots étroits*
11. Bilan du Service d'aide à la recherche de logements et suivi sur les démarches pour obtenir le pouvoir afin condamner un immeuble
12. Accessibilité universelle dans les logements privés
13. Section publique – Période de questions des citoyennes et citoyens
14. Déplacement de deux projets de logements abordables dans le village urbain du Plateau
15. Écoquartier Connaught
16. Sujets divers
 - a. Soirée-conférence sur les économies d'énergie : 21 février
 - b. Relance du programme Logement abordable – Volet privé
 - c. Revitalisation urbaine intégrée Notre-Dame
 - d. Budget de la CPH
 - e. Éconologis
 - f. Plan de communication – Logements abordables
17. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012

Le procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012

Le procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 76^e séance tenue le 4 juillet 2012

Aucune question et aucun commentaire ne sont formulés.

6. Approbation du procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012

Le procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre est approuvé.

7. Signature du procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012

Le procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012 est signé par la présidente.

8. Suivi du procès-verbal de la 77^e séance tenue le 3 octobre 2012

Art. 10. Projet « Les Collines »

On informe les membres de la CPH que la recommandation relative au projet « Les Collines » a été approuvée, le 4 décembre 2012, par le conseil municipal.

Arrivée de M. Benoît Mottard.

Art. 11. Ajout au Règlement de construction

On suggère de faire ressortir, à travers les « considérants » ou dans le rapport d'accompagnement du projet de résolution, les bénéfices pouvant être rattachés à la recommandation de la CPH relative à l'intégration du décret 858-2012 (chapitre efficacité énergétique) au Règlement de construction numéro 5-4-2005 de la Ville de Gatineau.

9. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 6 février 2013.

Arrivée de M. Joseph De Sylva.

10. Guide de référence : Densification des lots étroits

On précise qu'un guide de référence, qui image et explique les attentes et le potentiel de développement des lots étroits, a été préparé en collaboration avec les Centres de services de la Ville et la Division aménagement et revitalisation du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

On rappelle que l'une des actions 2012 de la Politique d'habitation devait démontrer le plein potentiel de développement et de densification douce de certains lots étroits de manière à ramener des résidents dans les vieux quartiers.

On souligne que ce guide sera principalement diffusé aux propriétaires, promoteurs, architectes et autres professionnels, à partir des Centres de services et du site Web de la Ville de Gatineau.

Enfin, on présente le contenu du guide en insistant sur les 9 modèles de maison avec pignon frontal et les 3 modèles de maison faubourg, et ce, en présentant pour chacun des modèles :

- Une perspective;
- Un plan d'implantation;
- Des caractéristiques d'implantation;
- Un traitement architectural et des détails architecturaux.

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

- La finalité de ce document qui doit demeurer un guide de référence;
- La possibilité de remembrer plusieurs lots en vue d'une densification plus importante;
- La clientèle qui devrait être visée par ce guide de référence;
- Le danger de l'embourgeoisement du centre-ville;
- La diffusion de ce document;
- La sensibilisation des propriétaires de terrains vacants exploitants des stationnements illégaux;

Départ de M. Yvon Dallaire.

11. Bilan du Service d'aide à la recherche de logements et suivi sur les démarches pour obtenir le pouvoir afin condamner un immeuble

Bilan du Service d'aide à la recherche de logements (SARL) et utilisation du SARL pour les cas d'insalubrité

On rappelle qu'un service d'aide à la recherche de logements (SARL) a été mis en place, en janvier 2011, principalement en vue d'éviter que des ménages de la Ville de Gatineau se retrouvent à la rue à la suite d'une perte de revenu, d'une éviction, d'une séparation, d'une cession de bail, de violence ou d'une reprise de possession de logement.

Un bilan du SARL est présenté :

- 244 demandes d'information;
- 425 demandes d'aides, dont 290 familles;
- 191 familles ont trouvé un logement grâce aux employés du SARL.

On souligne que le Comité de concertation du SARL est composé de la Ville de Gatineau, de la Société d'habitation du Québec, du Centre de santé et de service sociaux de Gatineau (CSSSG), d'emploi-Québec et des organismes communautaires.

Enfin, on présente le protocole d'intervention du SARL mise en place pour les dossiers d'insalubrité à la suite d'un sinistre, d'une négligence du propriétaire ou d'une mauvaise utilisation du locataire.

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés :

- On constate une hausse des demandes d'information et d'aides au cours des semaines qui précèdent le 1^{er} juillet et le 1^{er} septembre;
- On déplore le retrait des Œuvres Isidore Ostiguy du SARL.

Suivi sur les démarches pour obtenir le pouvoir afin condamner un immeuble

On présente un rapport sur les démarches effectuées en vue d'obtenir le pouvoir de condamner un immeuble, en insistant sur :

- Les quelques éléments du Règlement de salubrité;
- Le nombre de plaintes par année (400 à 500);
- Le rôle de la Ville de Gatineau (inspections, avis, recommandations, préparation des dossiers pour la cour);
- Les quelques exemples de cas extrêmes d'insalubrité (1 à 2 cas par année);
- Le transfert des locataires;
- Les pistes de solutions pour les cas extrêmes (tribunaux, transfert des locataires, révision de la Charte de la Ville (nouveau pouvoir);
- Les trois options (statu quo, obtention d'un nouveau pouvoir, application de l'article 16 soit faire les travaux au nom du propriétaire);
- Les implications financières;
- Les quelque dix cas judiciairisés sur les 400 à 500 plaintes par année.

Il est 18 h 30 et on convient de passer immédiatement à l'article 13.

13. Section publique – Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M. Robert Gratton.

M. Robert Gratton, d'Habitat urbain de l'Outaouais présente la « Problématique des baux emphytéotiques » conclus entre l'ex-Ville de Hull et une quarantaine de coopératives d'habitation, en insistant sur :

- Les sept coopératives visées par cette problématique (l'Alternative, Du Coteau, Du Haut, Le Ruisseau, St-Joseph, Sur l'Île et Val-Tétreau);
- Le vote de dissolution, le 15 août 2012, des membres de la coopérative d'habitation St-Joseph;
- La fin des conventions entre les coopératives et la SCHL;
- Les revendications des coopératives d'habitation du secteur de Hull depuis 1993;

- Les recommandations de la CPH et les décisions de la Ville de Gatineau reliées aux baux emphytéotiques qui ont ou auront des conséquences sur la viabilité financière des coopératives d'habitation.

En terminant, M. Gratton propose que la Ville de Gatineau vende les terrains visés par les baux emphytéotiques au prix de la valeur économique indiqué dans chacun des baux.

Ensuite, il dépose une lettre signée par le président de la CPH le 3 avril 2003 et adressée aux coopératives d'habitation visées par les baux emphytéotiques de même qu'un mémoire intitulé : « Problématique des baux emphytéotiques » adressé aux membres du conseil municipal de la Ville de Gatineau le 23 octobre 2012.

Départ de M. Robert Gratton.

12. Accessibilité universelle dans les logements privés

On résume l'analyse de projet intitulé : « Accessibilité universelle dans les logements privés » en mettant l'accent sur :

- Un rappel historique du dossier (obligation d'agir des municipalités de plus de 15 000 personnes depuis 2004, adoption d'un plan d'action en 2008 par la Ville de Gatineau en matière d'accessibilité universelle, depuis de temps, efforts de la Ville en matière d'habitation, analyse de faisabilité souhaitée au plan d'action 2012 de la Politique d'habitation;
- Les quelques définitions pour bien saisir les différentes terminologies relatives au dossier de l'accessibilité universelle;
- Les principales raisons d'imposer un pourcentage de logements accessibles dans les nouveaux projets privés (l'offre et demande, caractéristiques de la population, exigences pour les projets de logements abordables et communautaires, développement durable, ailleurs au Québec).

Enfin, on mentionne que compte tenu des discussions en cours à la Régie du bâtiment, on suggère d'attendre la fin des travaux à la Régie avant que la CPH soit invitée à formuler une recommandation au Conseil en matière d'accessibilité universelle dans les logements privés.

14. Déplacement de deux projets de logements abordables dans le village urbain du Plateau

On présente brièvement la mise en contexte des deux projets de logements abordables et communautaires planifiés dans le secteur du Plateau déposés, par les organismes « Les services de gestion en habitation populaire » et « Habitat de l'Outaouais métropolitain », dans le cadre de l'appel de propositions 2010-2011.

On explique que des problématiques concernant l'obtention des autorisations pour les terrains originalement ciblés font en sorte de retarder la construction. Les deux projets seront donc déplacés, à quelques rues vers le nord, sur de nouveaux terrains ayant une localisation très intéressante à proximité d'un parc de voisinage, d'un corridor naturel, du transport en commun, sur une rue collectrice, tout près d'un boulevard et près du futur cœur du village du Plateau.

15. Écoquartier Connaught

Une mise à jour du projet d'Écoquartier Connaught est présenté en insistant sur :

- La mise en contexte;
- L'historique du dossier;
- La définition, la charte et les caractéristiques d'Écoquartier;
- Les résultats de la consultation publique;
- Les prochaines étapes jusqu'à la mise en chantier du projet en 2014.

On souligne que les propos formulés lors de la consultation publique n'ont pas tous été bien résumés dans le rapport de la consultation publique.

Par ailleurs, on mentionne également l'importance de prévoir dans ce projet et aussi dans tous les

projets autorisés par le conseil municipal un certain nombre de places de stationnement réservées aux visiteurs.

16. Sujets divers

a. Soirée-conférence sur les économies d'énergie : 21 février

On mentionne qu'une soirée-conférence gratuite sur les économies d'énergie se tiendra le 21 février 2013 à la Maison du citoyen.

Quatre conférences seront prononcées respectivement par M. Emmanuel Cosgrove d'Écohabitation, M. David Leclerc, responsable de la section Habitation de la Ville de Gatineau, M. Charles Benoit, entrepreneur et M. Pierre-Yves Caffin, autoconstructeur.

b. Relance du programme Logement abordable – Volet privé

On souligne que le conseil municipal a adopté, le 4 décembre 2012, une résolution demandant la reconduction du programme « Logement Abordable Québec – Privé » et de réserver, à l'intérieur de ce programme, 140 logements pour la Ville de Gatineau.

On dépose copie d'un extrait du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 4 décembre 2012.

c. Revitalisation urbaine intégrée Notre-Dame

Un document présentant la démarche préparatoire à la revitalisation urbaine intégrée (RUI) du Vieux-Gatineau est déposé. On souligne que ce document insiste sur :

- L'approche qui doit être privilégiée pour revitaliser le secteur du Vieux-Gatineau;
- La définition et les conditions de succès de la RUI (ex. prise en main par le milieu);
- Les politiques et les cadres de références municipaux en appui de la RUI;
- Le fonctionnement, la mise en place d'un comité de travail, sa composition et les résultats attendus.

d. Budget de la CPH

On suggère qu'une présentation « budgétaire » des opérations reliées au mandat de la CPH soit effectuée au début de l'année 2013.

De plus, un membre souhaite que les séances de la CPH soient entièrement ouvertes aux publics en 2013.

e. Éconologis

On dépose copie d'un communiqué de presse intitulé : « Cet hiver, augmenter, le confort de votre logis ».

On souligne que le programme de bonnes habitudes de consommation d'énergie, mis en place par Nature-Action Québec, organisme environnemental mandaté par le ministère des Ressources naturelles, est de retour en 2013.

f. Plan de communication – Logements abordables

On souligne l'importance de mettre en place un plan de communication pour rejoindre les promoteurs et les constructeurs afin de les informer de l'existence du programme Logement abordable Québec – Volet privé.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 45.