



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

79^e séance tenue le 6 février 2013, 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^{me} Patsy Bouthillette, conseillère, district du Carrefour-de-l'Hôpital (no 12)
M. Joseph De Sylva, conseiller, district du Versant (no 13)
M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
M. Serge Forget, citoyen
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire
M. Benoît Mottard, secteur privé
M. Michel Nazair, secteur privé
M^{me} Stéphanie Rajotte, citoyenne
M. Bato Redzovic, citoyen
M. Alain Tanguay, secteur communautaire

Secrétaire

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

Personnes-ressources

M. Éric Boutet, directeur adjoint - Planification
M. Maurilio Galdino, chargé de projets à l'habitation
M. David Leclerc, responsable habitation
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant un sujet à l'article 12 d.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012
4. Signature du procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012
5. Suivi du procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012
6. Date de la prochaine assemblée (3 avril 2013)
7. Fonds du logement social : Bilan 2002-2012
8. Politique d'habitation : Plan d'action 2013

DISTRIBUTION :

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

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

9. Section publique – Période de questions des citoyennes et citoyens
10. Fonds québécois d’habitation communautaire
11. Baux emphytéotiques : Coopératives d’habitation
12. Sujets divers
 - a. LAQ volet - privé
 - b. PRQ phase X
 - c. Schéma d’aménagement
 - d. Sensibiliser annuellement les propriétaires d’immeubles locatifs à entretenir leurs propriétés
13. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012

Le procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012

Le procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 78^e séance tenue le 5 décembre 2012

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés sur le suivi du procès-verbal, notamment sur :

- L’impact du retrait des Œuvres Isidore Ostiguy du Service d’aide à la recherche de logements (SARL) et la nomination éventuelle d’un autre organisme communautaire pour participer au SARL;
- La mise en place du comité de travail sur la revitalisation urbaine du secteur Notre-Dame;
- L’engagement conditionnel de la SHQ pour les deux projets de logements abordables du village urbain du Plateau;
- La soirée-conférence sur les économies d’énergie qui se tiendra le 21 février 2013.

6. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 3 avril 2013. On demande de vérifier s’il est possible de reporter la séance du 11 avril 2013.

7. Fonds du logement social : Bilan 2002-2012

Un résumé d’un bilan statistique 2002-2012 du Fonds du logement social est présenté en insistant, entre autres, sur :

- La création en 2002 par la Ville du fonds du logement social qui permet de participer financièrement à la construction de logements dans le cadre du programme AccèsLogis;
- L’administration du fonds de 2002 à 2005 (montant tributaire des annonces du gouvernement du Québec) et depuis 2006 (montant inscrit au plan triennal d’immobilisations visant à assurer la réalisation annuelle de 175 logements);
- Les règlements d’emprunt adoptés par la Ville de 23 807 500 \$ dans le Fonds du logement social, dont, près de 22,5 millions de dollars ont été investis ou réservés pour la réalisation des projets recommandés par la Commission permanente sur l’habitation (CPH) au conseil municipal;
- Les 40 projets qui sont réalisés ou en développement, partout sur le territoire de la ville de Gatineau pour un total de 1 393 logements;
- Les 1 100 logements réalisés ou en construction alors que 308 sont rendus à diverses étapes (analyse préliminaire (AP), engagement conditionnel (EC), engagement définitif (ED));
- Les coûts de développement associés à ces projets qui ont impliqué des investissements de plus de 186 millions de \$;
- La contribution du gouvernement du Québec de 86 millions de \$, par des subventions directes à la réalisation de ces projets;
- Les retombés en taxes municipales qui s’élèvent approximativement à 1 700 000 \$ annuellement;
- Le solde d’un peu plus de 1,3 million de \$ disponible dans le fonds du logement social qui

permettra, s'il y a lieu, des ajustements aux contributions pour les projets en processus d'engagements définitifs, de couvrir un budget disponible pour l'achat de terrains ou de participer au financement du programme LAQ volet privé.

À la suite d'une question, on précise qu'une convention de gestion après la construction des logements sociaux incluant l'entretien et la rénovation des bâtiments est signée par le gestionnaire et la SHQ.

8. Politique d'habitation : Plan d'action 2013

On rappelle que la politique d'habitation a été adoptée par le conseil municipal le 3 octobre 2006 et que le plan d'action annuel doit, selon la politique, être adopté par le conseil municipal.

On souligne que la politique d'habitation sera révisée à partir de 2013.

On mentionne qu'en 2012, plusieurs initiatives concrètes ont été entreprises notamment, l'occupation de 264 logements abordables, la rénovation ou la construction de 291 logements dans le cadre du programme Rénovation Québec (PRQ), les travaux sur le schéma d'aménagement, la soirée-conférence sur la mixité, la mise en œuvre du service d'aide à la recherche de logements (SARL), le bilan du statut de ville mandataire.

On présente ensuite le plan d'action 2013 en insistant, entre autres sur les actions suivantes :

- Amorcer la révision de la politique d'habitation;
- Préparer un bilan sur la construction du logement abordable;
- Adopter un schéma d'aménagement;
- Compléter la planification du projet d'écoquartier;
- Diffuser le portrait de l'habitation par village urbain;
- Réaliser 200 logements abordables et engager 4 nouveaux projets dans le cadre d'Accèslogis;
- Amorcer une stratégie de revitalisation urbaine intégrée pour le secteur du Vieux-Gatineau.

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

- Le programme Climat-sol;
- L'utilisation du portail de « données libres » sur Gatineau;
- L'évaluation du PRQ en 2013;
- Le thème de la soirée-conférence qui pourrait porter sur quelques expériences vécues de réalisation d'écoquartiers;
- L'étude de M. Pierre Bélanger sur les perspectives du marché de l'habitation et analyse des aires résidentielles (disponible sur le site Web de la Ville);
- L'ajout d'une action vis-à-vis le moyen 3.1 d) (banque de propriétés municipales) ainsi que l'ajout d'une action vis-à-vis le moyen 4.3 a) (en continu);
- L'ajout d'une action vis-à-vis l'objectif 5.2 afin de permettre de compléter le bilan 2002-2012 du PRQ;
- L'utilisation du bois comme matériaux de construction dans les projets municipaux;
- Les actions que la Ville mettra de l'avant pour favoriser l'intégration des milieux naturels dans les nouveaux projets résidentiels (1.2 c);
- La proposition de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) afin d'aider les propriétaires d'immeubles locatifs à entretenir leurs propriétés (5.1 b).

R-CPH-2013-02-06 / 01

Que cette Commission recommande au conseil municipal d'approuver le plan d'action 2013 de la Politique d'habitation.

ADOPTÉE

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

Aucune personne ne s'est présentée à la période de questions.

10. Fonds québécois d'habitation communautaire

On résume le contenu de l'analyse de projet intitulée : « Fonds québécois d'habitation communautaire (F.Q.H.C.) » en insistant sur :

- L'historique du Fonds québécois d'habitation communautaire;
- Les comités de travail du F.Q.H.C.;
- La composition du comité des normes;
- Les enjeux retenus par les participants lors de la réunion du comité des normes tenue le 15 janvier 2013 :
 - Gel des coûts de réalisation depuis 10 ans;
 - Manque de viabilité et de financement des projets des petites municipalités;
 - Manque de terrain.
- Les pistes de solutions qui seront analysées lors de la prochaine rencontre du comité qui aura lieu le 14 février 2013 :
 - Indexation annuelle des coûts maximums admissibles;
 - Création d'un Fonds pour l'acquisition;
 - Augmentation de la contribution de la S.H.Q. pour les régions et petites municipalités.

11. Baux emphytéotiques : Coopératives d'habitation

On rappelle que lors de la dernière réunion régulière de la CPH tenue le 5 décembre 2012, un représentant d'Habitat urbain de l'Outaouais, est venu présenter un état de situation au nom de certaines coopératives d'habitation au sujet des baux emphytéotiques sur des terrains propriétés de la Ville de Gatineau.

On mentionne que le représentant d'Habitat urbain de l'Outaouais a demandé que la Ville de Gatineau procède à la vente des terrains visés par les baux emphytéotiques au prix de la valeur économique indiqué dans chacun des baux.

On explique que le Service de la gestion des biens immobiliers a reçu le mémoire d'Habitat urbain de l'Outaouais et qu'il est actuellement en analyse en collaboration avec le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD).

Enfin, on souligne qu'une analyse de ce dossier accompagnée d'une recommandation sera transmise à une prochaine séance de la CPH.

Quelques commentaires et suggestions sont formulés :

- S'inspirer de quelques exemples de baux emphytéotiques approuvés ailleurs au Québec;
- Vérifier si la coopérative d'habitation Du Haut aurait reçu une offre écrite du Service de la gestion des biens immobiliers;
- S'assurer qu'il n'y a pas d'autres organismes à but non lucratif (OBNL) qui sont visés par ce type de baux emphytéotiques;
- S'assurer de ne pas créer d'injustice envers les autres coopératives d'habitation qui n'avaient pas ce type de baux emphytéotiques.

Un membre de la CPH dépose un projet de résolution demandant à l'organisme à but non lucratif « Les Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) » de retirer la proposition formulée à la Coopérative d'habitation Saint-Joseph afin de permettre aux membres de cette coopérative de reprendre la gestion de leur propriété, et ce, avec la collaboration des organismes communautaires du milieu.

On demande qu'une analyse soit préparée sur la recevabilité d'une telle recommandation par la CPH en regard des responsabilités conférées à la CPH par le conseil municipal.

12. Sujets divers

a. LAQ volet – privé

On souligne que la SHQ n'a pas encore confirmé un nombre de logements qui sera réservé pour la Ville de Gatineau.

b. PRQ phase X

On mentionne que la SHQ devrait relancer la phase X du PRQ vers le mois d'avril 2013.

c. Schéma d'aménagement

On mentionne qu'une réunion du comité mixte, mis sur pied dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, composé des membres du CCU, CCA, CCEDD, CPH, CGVS et CAF se tiendra dans la semaine du 18 février 2013.

On souligne que les membres de ce comité incluant les membres de la CPH auront le privilège de prendre connaissance du premier projet de schéma d'aménagement révisé et de la version préliminaire du plan de déplacements durables, et ce, avant la tenue de l'audience publique qui se tiendra les 25 et 27 février 2013.

Une invitation sera transmise au cours des prochains jours.

d. Sensibiliser annuellement les propriétaires d'immeubles locatifs à entretenir leurs propriétés

Un membre dépose pour information copie d'un communiqué intitulé : « Critères de fixation de loyer 2013 inférieurs à l'inflation : le gouvernement incite les propriétaires à investir ailleurs qu'au Québec ».

On mentionne que la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ) a demandé au ministre des Affaires municipales d'enclencher une réforme des critères de fixation de loyer datant de plus de 30 ans.

On explique que les taux d'ajustement de loyer en 2013 sont nettement insuffisants pour préserver le rendement des immeubles locatifs, compte tenu des dépenses d'exploitation.

Enfin, on propose que la CPH formule une recommandation au conseil municipal afin qu'une demande soit formulée au ministre des Affaires municipales pour que le gouvernement du Québec initie en 2013 une révision de la méthode de calcul fixation de l'augmentation annuelle des loyers au Québec.

On demande qu'une analyse à ce sujet, accompagnée d'une recommandation, soit transmise à une prochaine séance de la CPH.

13. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 40.