



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

81^e séance tenue le 18 avril 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. Mario Courchesne, secteur paragonnemental
M. Serge Forget, citoyen
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire
M. Benoît Mottard, secteur privé
M. Michel Nazair, secteur privé
M^{me} Stéphanie Rajotte, citoyenne

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
M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Développement
M. Stéphane Amyot, chef de Division – Transactions immobilières

Autre

M. François Roy, coordonnateur Logemen'occupe

ABSENCES :

Membres

M. Joseph De Sylva, conseiller, district du Versant (no 13)
M. Alain Tanguay, secteur communautaire
M. Bato Redzovic, citoyen

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences, ouvre l'assemblée à 17 h 40.

2. Adoption de l'ordre du jour

On demande que le sujet inscrit à l'article 13 de l'ordre du jour soit traité immédiatement après le sujet inscrit à l'article 10 de l'ordre du jour et d'ajouter deux sujets à l'article 16. Sujets divers.

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
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013
4. Signature du procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013
5. Suivi du procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013
6. Approbation du procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013
7. Signature du procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013 ;
8. Suivi du procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013
9. Date de la prochaine assemblée (5 juin 2013)
10. Coopératives à baux emphytéotiques
11. Cession des actifs de la coopérative Saint-Joseph à HOM
12. Période de questions des citoyennes et citoyens
13. Salubrité – Pistes de solution pour les cas urgents
14. Fonds du logement social - Participer financièrement au « Projet LSGHP - Boulevard Lorrain »
15. Demande de la CORPIQ pour la fixation des loyers
16. Sujets divers :
 - A) LAQ volet - privé
 - B) LAAA
 - C) Congrès Réseau Habitat et Francophonie du 16 au 19 juin
 - D) Reddition de compte de fonds publics
 - E) Processus d'intervention lors de plaintes d'insalubrité
17. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013

Le procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013 est approuvé.

4. Signature du procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013

Le procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013 est signé par la présidente.

5. Suivi du procès-verbal de la 79^e séance tenue le 6 février 2013

À la suite d'une question, on indique que l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) encourage ses membres (publicité, formation, ateliers) à utiliser le bois comme matériaux de construction dans les bâtiments résidentiels de plus de quatre étages. On souligne également que les charpentes à ossature de bois, régies par le Code national du bâtiment (CNB), sont aussi performantes que les charpentes à ossature de béton ou d'acier.

Par ailleurs, la présidente profite de l'occasion pour remercier les membres de la CPH de leur disponibilité et de leur participation aux réunions du comité mixte organisées dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement durable.

6. Approbation du procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013

Le procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013 est approuvé.

7. Signature du procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013

Le procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013 est signé par la présidente.

8. Suivi du procès-verbal de la 80^e séance tenue le 1^{er} mars 2013

À la suite d'une question, on rappelle qu'une aide financière provenant du Fonds du logement social de la Ville de Gatineau peut aller jusqu'à 15 % des coûts admissibles (contribution du milieu) pour réaliser un projet présenté dans le cadre du programme AccèsLogis.

9. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 5 juin 2013.

10. Baux emphytéotiques avec rentes, des coopératives d'habitations et des OBNL à Gatineau

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

- une demande d'explication des données présentées dans le tableau de l'annexe 1, des pages 4 et 5 (durée du bail, rente déjà et restant à payer, valeur marchande);
- l'impact de l'indexation des montants des rentes déjà payées et sur le calcul des valeurs marchandes;
- le statut légal du « Carolam » qui est bel et bien un OBNL et non une coopérative d'habitation;
- l'importance d'avoir un bail emphytéotique avec, entre autres, une clause très claire au niveau d'une deuxième hypothèque, dans le cas, d'une vente d'une coopérative d'habitation;
- la fin des conventions avec le « fédéral »;
- le besoin de rénovation des édifices pour assurer la pérennité des coopératives et des OBNL.

R-CPH-2013-04-18 / 03

Que cette Commission recommande au conseil municipal d'approuver une démarche qui sera effectuée auprès des coopératives et organismes à but non lucratif (OBNL) d'habitation qui occupent des terrains par baux emphytéotiques en vue de valider les termes des deux options suivantes :

- vente à la valeur marchande moins les rentes déjà payées;
- ajustement du bail emphytéotique actuel par un nouveau bail emphytéotique à 1 \$ annuellement, pour un minimum de 25 ans.

Suivant la présente démarche, faire cheminer au conseil municipal les modalités applicables à chaque coopérative et organisme à but non lucratif (OBNL) d'habitation.

Que cette Commission recommande au conseil municipal de procéder, s'il y a lieu, à l'abrogation de la résolution numéro 98-383 de l'ex-Ville de Hull relative aux versements d'une subvention municipale aux coopératives et OBNL d'habitation qui permettait de réduire les impacts financiers des rentes exigées.

ADOPTÉE

Arrivée de Marc Chicoine.

Départ de Stéphane Amyot.

13. Salubrité : pistes de solution pour les cas urgents

On rappelle que le Règlement de salubrité, adopté en 2007, permet le traitement annuel d'environ 400 plaintes. Toutefois, on souligne que dans les cas urgents (chauffage non fonctionnel, instabilité structurelle du bâtiment, etc.), il y a lieu de clarifier l'approche et de s'assurer que tous les pouvoirs mis à la disposition de la Ville sont bien appliqués.

De plus, on mentionne que dans le cadre du plan d'action 2013, il est prévu de faire une analyse sur l'opportunité d'obtenir un pouvoir supplémentaire, soit celui de condamner un immeuble impropre à l'habitation comme Montréal.

On présente ensuite les grandes lignes de l'analyse portant sur les trois options suivantes :

- Statu quo;
- demande au MAMROT le pouvoir, comme celui de la Ville de Montréal, de permettre à un officier municipal de condamner un immeuble sans l'obtention d'un jugement des tribunaux;
- application de l'article 16 du Règlement numéro 508-2007 relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, des logements et des chambres permettant à un officier municipal de faire exécuter les travaux au nom du propriétaire.

Des questions et réponses sont formulées, entre autres, sur :

- la possibilité d'intervention auprès des quelques propriétaires de logements qui font occasionnellement les « manchettes » des médias locaux;
- la capacité réelle de la Ville de Gatineau d'aider les locataires mis à la rue;
- la difficulté d'obtenir un jugement de la cour supérieure;
- l'intervention du nouveau Service d'aide à la recherche de logements (SARL);
- le service d'hébergement temporaire pour les 2 ou 3 cas extrêmes qui se présentent annuellement.

On convient que l'application systématique de l'article 16 dans les cas urgents permettrait aux employés responsables, avec l'appui constant des services de protection incendie et des affaires juridiques, d'entreprendre une action plus rapide afin de faire corriger toutes les situations.

On rappelle que dans les cas où des locataires devraient être déménagés, le service du SARL peut s'appliquer.

Enfin, on souligne qu'un protocole d'intervention afin d'assurer une application plus agressive de l'article 16 sera mis en place. Ainsi, la demande devant être formulée auprès du MAMROT afin d'obtenir le pouvoir de condamner un immeuble sans l'obtention d'un jugement des tribunaux est suspendue jusqu'à nouvel ordre.

Départ de Marc Chicoine.

12. Période de questions des citoyennes et citoyens

Arrivée de M. François Roy, coordonnateur Logemen'occupe.

M. François Roy, mentionne que les commissions et comités de la Ville de Gatineau, incluant la CPH, devraient être publics comme le conseil municipal, le comité plénier et le comité exécutif.

Par ailleurs, M. Roy, mentionne que le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPPU) a mis sur pied une Commission populaire itinérante sur le droit au logement. Il explique que cette commission a tenu des audiences publiques dans une vingtaine de villes québécoises en 2012 dont Gatineau le 30 octobre 2012.

M. Roy, souligne que le rapport de consultation de cette commission sera rendu public à Gatineau le 7 juin 2013. Il résume les principales conclusions portant, notamment, sur le droit au logement, les lourdeurs bureaucratiques, l'absence d'une politique nationale d'habitation, etc.

De plus, M. Roy, rappelle l'importance :

- d'accroître la construction de logements sociaux;
- de rendre opérationnelle la banque de terrains et d'immeubles pour les logements abordables;
- d'utiliser tous les pouvoirs en matière de salubrité et d'entretien des habitations;
- d'offrir une formation adéquate aux inspecteurs en bâtiment en matière de salubrité et d'entretiens des habitations;
- d'assurer les suivis de toutes les plaintes en insalubrité;
- d'avoir une éthique irréprochable et une gouvernance honnête, juste et intègre au niveau du financement et de la gestion des dossiers relevant de l'OMHG, de HOM et de la Ville de Gatineau;

Départ de M. François Roy, coordonnateur Logemen'occupe.

11. Cession des actifs de la coopérative Saint-Joseph à HOM

On rappelle que lors de la dernière séance de la CPH, une discussion a porté sur la prise en charge de la gestion de la Coopérative d'habitation Saint-Joseph par « Les Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) ».

Après analyse et vérifications avec le Service des affaires juridiques, on mentionne que la Ville de Gatineau n'a pas d'obligation juridique d'intervenir dans la cession de la coopérative d'habitation Saint-Joseph. De plus, on souligne que la loi sur les coopératives encadre le processus de liquidation des coopératives.

Dans ce contexte, on indique qu'il n'y a pas lieu que la Ville de Gatineau intervienne dans ce dossier.

À la suite d'une intervention, on mentionne que l'OMHG relève de la Loi sur la SHQ. On explique que la Ville est partenaire de l'OMHG et les représentants de la Ville de Gatineau sur le conseil d'administration de l'OMHG ont le mandat d'assurer une saine administration des biens publics.

14. Programme AccèsLogis Québec : Fonds du logement social - participer financièrement au « Projet LSGHP - Boulevard Lorrain » de 32 logements au 50, boulevard Lorrain – District de la Rivière-Blanche

R-CPH-2013-04-18 / 04

Que la Commission permanente sur l'habitation recommande au conseil de réserver une aide financière pouvant aller jusqu'à 15 % de la contribution du milieu, dans le cadre du programme AccèsLogis, à « Projet LSGHP - Boulevard Lorrain » sis au 50, boulevard Lorrain à Gatineau.

ADOPTÉE

15. Sensibilisation des propriétaires sur l'entretien de leurs immeubles locatifs et les critères de fixation des loyers

On rappelle que lors de la dernière séance de la CPH, un membre avait soumis une requête demandant qu'une recommandation soit formulée au conseil municipal, afin qu'une demande soit faite au ministre des Affaires municipales pour que le gouvernement du Québec initie, en 2013, une révision de la méthode de calcul de fixation de l'augmentation annuelle des loyers au Québec.

À la suite d'une vérification, on indique que l'Union des Municipalités du Québec (UMQ) ne compte pas se prononcer sur cet enjeu.

Cependant, on mentionne que la Ville de Gatineau doit se préoccuper de la situation du parc de logements locatifs. À cet égard, on souligne que l'entretien des logements doit demeurer un objectif à atteindre pour la Ville et ses partenaires.

Enfin, on explique qu'à l'occasion du bilan des actions de la Politique d'habitation, une évaluation de l'état du parc de logement sera effectuée. Il s'agira d'une excellente occasion pour mesurer l'impact des programmes et évaluer l'opportunité de mettre en œuvre de nouvelles mesures pour soutenir les propriétaires dans l'entretien du parc de logements locatifs (campagne de sensibilisation, promotion, révision des zones de programmes, aide technique réglementaire ou autres).

16. Sujets divers

A) LAQ volet – privé

On souligne que le 4 février 2013, la Ville de Gatineau était informée, que dû à des contraintes budgétaires, la Société d'habitation du Québec (SHQ) suspendait le programme LAQ volet – privé. Toutefois, on mentionne que ce programme pourrait être lancé au printemps 2014.

B) LAAA

On mentionne que la SHQ prévoit réviser le programme Logements adaptés pour aînés autonomes (LAAA) en 2013 et qu'il n'y aura aucun budget attribué pour la programmation 2013-2014.

C) Congrès Réseau Habitat et Francophonie du 16 au 19 juin

On signale que le congrès annuel du Réseau Habitat et Francophonie se tiendra à Gatineau du 16 au 19 juin 2013.

On rappelle que Réseau Habitat et Francophonie est présent en Afrique, en Amérique et en Europe dans une quinzaine de pays francophones. On souligne que les membres de ce Réseau sont tous engagés professionnellement dans le secteur de l'aménagement urbain, de la

réhabilitation de quartiers insalubres et de l'habitat social, en tant qu'aménageur, constructeur, financeur ou gestionnaire.

D) Reddition de compte de fonds publics

On rappelle que les fonds de fonctionnement de l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG) proviennent de fonds publics, que l'OMH et Habitation Outaouais métropolitain (HOM) sont des organisations qui sont très étroitement liées et que les données financières de HOM ne sont pas publiques.

On demande alors qu'une étude externe pour confirmer que les fonds et ressources (humaines et matérielles) attribués à OMHG ne sont d'aucune façon utilisés par HOM sans une compensation financière pleine et entière au coût du marché et qu'une démonstration de l'étanchéité entre l'OMHG et HOM quant à l'utilisation des ressources humaines et matérielles soit effectuée.

On indique qu'un suivi sera assuré auprès de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

E) Processus d'intervention lors de plaintes d'insalubrité

À la suite d'une question, on confirme qu'il n'y a aucune entente de services formelle ou informelle entre l'OMHG et la Ville de Gatineau au niveau du traitement des plaintes en insalubrité et d'entretien des habitations, des logements et des chambres.

17. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 45.