



**COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL**

91^e séance tenue le 3 décembre 2014, à 17 h

Maison du Citoyen, salle Gatineau, 1^{er} étage, 25 rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Myriam Nadeau, présidente – Conseillère - District de Pointe-Gatineau (n° 11)
M. Gaétan Beaudoin, secteur privé
M. Xavier Daneau-Ferland, citoyen
M. Sébastien Demers, secteur privé
M. Mario Gauthier, secteur paragouvernemental
M^{me} Sophie Lamothe, citoyenne
M^{me} Geneviève Ouimet, secteur communautaire
M^{me} Stéphanie Rajotte, secteur communautaire

Secrétaire

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

Personnes-ressources

M. Éric Boutet, dir. adjoint – Planification - Service de l'urbanisme et du développement durable
M. Charles Hoffman, chargé de projets à l'habitation
M. David Leclerc, responsable de la Section de l'habitation
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation
M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée

Personnes externes

M^{me} Marie-Pascale Lalonde accompagnée d'une collègue de travail – Bilan socio-économique des quartiers du PRQ
M. Gérard Émond – période de questions des citoyennes et citoyens
M. Jean-Baptiste Lemay et M^{me} Mélanie Bronsard, respectivement président et directrice générale Les Habitations Nouveau départ – Projet de logements abordables sur la rue Oak

ABSENCES :

Membres

M^{me} Danielle Gagnon, secteur paragouvernemental
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire
M. Stéphane Lauzon, membre – Conseiller - District du Lac-Beauchamp (n° 15)
M. Jean Lessard, membre – Conseiller - District de la Rivière-Blanche (n° 16)

Personne-ressource

M^{me} Suzie Audet, coordonnatrice à la revitalisation

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

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant quatre sujets à l'article 14.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 89^e séance tenue le 1^{er} octobre 2014
4. Approbation du procès-verbal de la 90^e séance tenue le 4 novembre 2014
5. Date de la prochaine assemblée (4 février 2015)
6. Période de questions des citoyens et citoyennes
7. Échange sur la stratégie pour un changement de culture en urbanisme
8. Rapport Convercité : Bilan socio-économique des quartiers du Programme Rénovation Québec (PRQ) 2001-2011
9. Projet de logements abordables sur la rue Oak
10. Projets de logements abordables avec soutien communautaire : Clarification de la réglementation de zonage
11. Programme AccèsLogis Québec : Fonds du logement social - Participer financièrement au projet « St-René H.R.O. », sis au 782, boulevard Saint-René Ouest
12. Programme AccèsLogis Québec : Fonds du logement social - Participer financièrement au projet « Domaine Du Marais », sis sur les rues Jeannine-Grégoire-Ross et Notre-Dame
13. Construction de logements abordables pour 2015
14. Sujets divers
 - a) Rapport de mission : Participation au colloque du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) tenue les 23 et 24 octobre 2014
 - b) Mandats octroyés à la CPH par le conseil
 - c) Rencontre des coopératives d'habitation
 - d) Activités d'inauguration
15. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 89^e séance tenue le 1^{er} octobre 2014

Le procès-verbal de la 89^e séance tenue le 1^{er} octobre 2014 est approuvé.

On demande que le délai, accordé pour suggérer des ajustements au contenu du procès-verbal, soit prolongé de deux jours (48 heures) à cinq jours ouvrables.

Fermeture temporaire du Musée des sciences et de la technologie :

On mentionne que la direction du Musée des sciences et de la technologie a décrété, de son propre chef, la fermeture temporaire du Musée après avoir été informée de la présence d'amiante et de moisissure relevée lors de travaux de rénovation.

Certification des résidences pour aînés :

On signale que le suivi relatif à la préparation d'une recommandation sur les principes de certifications des résidences pour les aînés sera fait pour la prochaine séance.

Bilan des activités 2006-2013 de la politique d'habitation :

On mentionne que le bilan des activités 2006-2013 de la politique d'habitation qui devait être présenté à la séance du conseil municipal du 9 décembre 2014 a été reporté à la séance du conseil du 20 janvier 2015.

Mise en œuvre du programme de rénovation pour les vieux quartiers en remplacement du programme rénovation Québec (PRQ) :

On souligne que 852 lettres seront transmises en janvier 2015 aux propriétaires, inscrits sur la liste d'attente, désirant obtenir une subvention accordée dans le cadre du programme de rénovation pour les vieux quartiers.

4. Approbation du procès-verbal de la 90^e séance tenue le 4 novembre 2014

Le procès-verbal de la 90^e séance tenue le 4 novembre 2014 est approuvé.

5. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 4 février 2015.

6. Période de questions des citoyens et citoyennes

Arrivée de M. Gérard Émond.

M. Gérard Émond, directeur de la Soupe populaire de Hull désire sensibiliser les membres de la CPH sur l'importance de tenir compte de la présence au centre-ville des personnes itinérantes et fragilisées lors de la formulation des recommandations en matière d'habitation et de logement.

M. Émond propose de former un groupe de travail et de réflexion sur le phénomène de l'itinérance au centre-ville de Gatineau.

La présidente souligne qu'elle prendra connaissance du rapport qui accompagnait la lettre qui a été transmise à la Ville de Gatineau à ce sujet.

Départ de M. Gérard Émond.

7. Échange sur la stratégie pour un changement de culture en urbanisme

M^{me} Catherine Marchand, directrice déléguée mentionne qu'elle a reçu le mandat du conseil municipal le 9 octobre 2014 de mettre en place une stratégie pour un changement de culture en urbanisme visant à :

- faire de la Ville de Gatineau un leader reconnu et un modèle d'excellence en matière d'urbanisme au Québec;
- mettre en œuvre une approche client;
- faire preuve d'une plus grande transparence;
- favoriser des relations placées sous le signe du respect mutuel;
- assurer une prestation de services plus performante.

M^{me} Marchand souligne que les 100 premiers jours de la stratégie pour un changement de culture en urbanisme consiste principalement à redonner confiance et à connaître les attentes, les enjeux et les priorités, elle sera à l'écoute :

- du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), du Comité consultatif agricole (CCA) et de la Commission permanente sur l'habitation (CPH);
- des acteurs socio-économiques;
- des associations de résidents et des groupes communautaires, à l'échelle des districts;
- de tout groupe qui souhaitera faire connaître ses attentes et ses points de vue.

À la suite d'une question, elle mentionne que le document « Stratégie pour un changement de culture : 2014-2016 » est disponible sur le site Web de la Ville de Gatineau et que la réflexion du conseil municipal sur l'ensemble des comités et commissions se fait en complémentarité avec le changement de culture en urbanisme.

Départ de M^{me} Catherine Marchand.

8. Présentation de Convercité - Bilan sociodémographique des zones du Programme Rénovation Québec (PRQ) 2001-2011

On rappelle qu'en janvier 2014, l'agence de valorisation urbaine Convercité, un organisme à but non lucratif a reçu le mandat de produire une analyse de diverses données du recensement de 2001 de statistique Canada et des permis de construire qui ont été délivrés entre 2005 et 2012 par la Ville de Gatineau.

On mentionne qu'un rapport présentant un bilan des zones du programme rénovation Québec (PRQ) en fonction de l'évolution sociodémographique 2001-2011 a été déposé le 15 octobre 2014.

M^{me} Marie-Pascale Lalonde de l'agence Convercité présente un résumé du bilan sociodémographique 2001-2011 des zones du PRQ en insistant sur :

- les principaux objectifs du PRQ et son application à Gatineau dans les zones de revitalisation et de prévention;
- l'objectif du mandat confié à l'agence de valorisation urbaine Convercité;
- la méthodologie retenue par Convercité;
- le contenu du rapport présentant les zones de revitalisation et de prévention, le bilan et le diagnostic de l'évolution 2001-2011 et les 19 fiches descriptives de chacune des zones ;
- les grands constats portant sur la population, les ménages, les groupes d'âge, le revenu médian des ménages, les ménages à faible revenu, la période de construction des logements, les logements nécessitant des réparations majeures, les permis de construire, de rénover, le taux de propriété, la valeur des logements, le pourcentage des ménages dont le taux d'effort dépasse 30 % de leur revenu pour se loger et le pourcentage des individus ayant déménagé au cours des cinq années précédant le recensement;
- l'identification des zones qui se démarquent;
- les conclusions de Convercité.

Départ de M^{me} Marie-Pascale Lalonde.

9. **Projet de logements abordables sur la rue Oak**

Arrivée de M. Jean-Baptiste Lemay et M^{me} Mélanie Bronsard, respectivement président et directrice générale Les Habitations Nouveau départ.

M. Jean-Baptiste Lemay, mentionne qu'il est le président de l'organisme communautaire à but non lucratif connu sous le nom de Les Habitations Nouveau Départ.

M. Lemay, souligne que cet organisme a comme mission d'offrir un logement sain et adéquat à des personnes vivant avec un trouble de santé mentale sévère et persistant, une déficience intellectuelle ou un trouble envahissant du développement.

Il ajoute que l'organisme Les Habitations Nouveau Départ soutient ces personnes afin de leur permettre d'acquérir les habiletés nécessaires pour vivre dans un logement tout en s'intégrant dans la communauté.

M. Lemay trace ensuite un bref historique de l'organisme qu'il préside en insistant sur :

- la création de l'organisme Les Habitations Nouveau Départ en 1997 à la suite d'une collaboration du Centre Hospitalier Pierre-Janet, du Centre d'Aide 24/7, de la Maison Réalité et du Gîte-Ami;
- un partenariat établi en 2006 entre le Pavillon du Parc et les Habitations Nouveau Départ, ce qui permet l'ouverture de la résidence St-Cyr;
- la fermeture, en 2011, de la Résidence St-François et au transfert des bureaux administratifs aux 247 et 251, rue Pointe-Gatineau;
- le partenariat, en 2013, avec la Fondation Immobilière de l'Outaouais, ce qui a permis de procéder à l'ouverture d'une nouvelle résidence de groupe pouvant accueillir cinq personnes en santé mentale dans le secteur de Gatineau;
- le financement non récurrent du *fonds québécois d'initiatives sociales* (FQIS) de la Conférence régionale des élus de l'Outaouais ce qui permettra de mettre sur pied une version projet pilote de Clés en main au cours de la période de juin 2014 à septembre 2015;
- les partenaires du projet de logements abordables sur la rue Oak sont Habitation Outaouais Métropolitain (HOM), le Pavillon du Parc et la fondation Desmarais.

La demande de participation adressée à la Ville de Gatineau est de 138 000,00 \$.

Questions, réponses, commentaires sur :

- l'accès au programme de supplément au loyer (PSL);
- le calcul des coûts de l'hypothèque, des coûts d'entretien et de rénovation;
- l'utilisation des paramètres du programme AccèsLogis;
- la provenance des fonds pour répondre à cette demande;
- l'aspect novateur du projet;
- la répartition des responsabilités (Habitation nouveau départ, HOM, OMH, propriétaire, locataire, roulement des résidents);

- la mission de HOM et de l'OMH;
- l'accueil par le voisinage d'un tel projet;
- l'exigence d'assurer le caractère abordable des logements à long terme;
- l'importance de vérifier s'il existe ailleurs au Québec ce modèle de projet de logements abordables.

Départ de M. Jean-Baptiste Lemay et M^{me} Mélanie Bronsard, respectivement président et directrice générale Les Habitations Nouveau départ.

On convient qu'une analyse de la demande d'appuyer financièrement le projet de la rue Oak sera effectuée et qu'une recommandation sera transmise à la prochaine séance de la CPH.

10. Projets de logements abordables avec soutien communautaire : Clarification de la réglementation de zonage pour les projets réalisés avec espace communautaire.

On rappelle qu'en juin 2014, la CPH avait demandé d'examiner la possibilité que les projets avec espace communautaire (volet III) soient autorisés sous l'usage H1 (habitation de type familiale).

Départ de M. Charles Hoffman.

Au terme de cette analyse, on informe les membres de la CPH que les projets en volet III avec espaces communautaires et offrant des services de soutien et sécurité 24/7 seront considérés sous l'usage résidentiel H1 (habitation de type familial de types 1 et 2).

On mentionne qu'il ne sera donc plus nécessaire de procéder à une modification au Règlement de zonage pour permettre ce type de logements sur le territoire de la Ville de Gatineau. On explique que les projets (volet III) avec un bureau d'organisme continueront à être restreints dans les zones où l'usage P2c est autorisé.

Questions, réponses, commentaires sur :

- on souligne que cette interprétation de la réglementation d'urbanisme va faciliter la réalisation de projet de logements abordables;
- on indique que cette nouvelle procédure sera appliquée de façon uniforme dans les secteurs de la Ville de Gatineau.

11. Prévoir une participation municipale dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, volet 1 – Projet Saint-René de l'organisme Habitations des Rivières de l'Outaouais (H.R.O.) - 782, boulevard Saint-René Ouest – District du Versant – Daniel Champagne

Monsieur Gaétan Beaudoin déclare son potentiel conflit d'intérêts sur le Projet Saint-René de l'organisme Habitations des Rivières de l'Outaouais (H.R.O.) au 782, boulevard Saint-René Ouest et mentionne qu'il ne participera pas aux délibérations et s'abstiendra de voter ou de tenter d'influencer le vote sur ce dossier.

Questions, réponses, commentaires sur :

- comment s'assurer que les logements resteront abordables;
- certains pourcentages minimum doivent être appliqués pour les ménages devant avoir accès au Programme de supplément au loyer (PSL) et pour les ménages à revenu modeste;
- un changement de zonage doit être effectué pour permettre la réalisation de ce projet;
- on confirme que le projet favorisera une opportunité d'inclusion sociale, dans ce secteur en développement;
- le projet est en concurrence directe avec l'entreprise privée;
- 10 % des logements seront accessibles.

R-CPH-2014-12-03 / 08

CONSIDÉRANT QUE la Commission permanente sur l'habitation (C.P.H.) a le mandat de sélectionner les projets de logements abordables et communautaires et de recommander, au conseil municipal, l'aide financière attribuée à chacun d'eux;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme Habitations des Rivières de l'Outaouais (H.R.O.), avec l'aide de son Groupe de Ressources Techniques, a soumis un projet pour la construction d'un bâtiment de 60 logements, incluant des espaces de bureaux pour l'organisme au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été soumis comme projet « clés en main » en volet 1, sous la formule « Construction neuve » du programme AccèsLogis Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'analyse du projet a été réalisée selon les objectifs du Guide du fonds de gestion pour les logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QU'à titre de ville mandataire, Gatineau a comme rôle de s'assurer de sélectionner des projets qui rencontreront les standards définis par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme AccèsLogis Québec :

QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable propose à la Commission permanente sur l'habitation qu'elle recommande au conseil de prévoir, pour le Projet St-René H.R.O. situé au 782, boulevard St-René Ouest, une aide financière équivalente au financement de la contribution du milieu de 15 % et de participer à la contribution d'un montant correspondant à 10 % du coût du supplément au loyer pour les locataires admissibles au Programme de supplément au loyer.

POUR	CONTRE	ABSENT
6	1	4

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

12. Prévoir une participation municipale dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, volet 1 – Projet Domaine Du Marais – Rues Jeannine-Grégoire-Ross et Notre-Dame - District de la Rivière-Blanche – Jean Lessard

Questions, réponses, commentaires sur :

- on constate qu'il y a une erreur au niveau des montants de la demande de subvention et du coût du projet indiqués à l'annexe 1 de l'analyse de projet relative au projet Saint-René de l'organisme Habitations des Rivières de l'Outaouais (H.R.O.).

R-CPH-2014-12-03 / 09

CONSIDÉRANT QUE la Commission permanente sur l'habitation (C.P.H.) a le mandat de sélectionner les projets de logements abordables et communautaires et de recommander, au conseil municipal, l'aide financière attribuée à chacun d'eux;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme Habitations de l'Outaouais métropolitain, avec l'aide de son Groupe de Ressources Techniques, a soumis un projet pour la construction de cinq bâtiments de six logis pour un total de 30 logements;

CONSIDÉRANT QUE le projet a été soumis comme projet « clés en main » en volet 1, sous la formule « Construction neuve » du programme AccèsLogis Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'analyse du projet a été réalisée selon les objectifs du Guide du fonds de gestion pour les logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QU'à titre de ville mandataire, Gatineau a comme rôle de s'assurer de sélectionner des projets qui rencontreront les standards définis par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme AccèsLogis Québec :

QUE le Service de l'urbanisme et du développement durable propose à la Commission permanente sur l'habitation qu'elle recommande au conseil de réserver, pour le Projet Domaine du Marais, situé sur les rues Jeannine-Grégoire-Ross et Notre-Dame, une aide financière équivalente au financement de la contribution du milieu de 15 % et de participer à la contribution d'un montant correspondant à 10 % du coût du supplément au loyer pour les locataires admissibles au Programme de supplément au loyer.

POUR	CONTRE	ABSENT
7	1	4

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

13. Construction de logements abordables pour 2015

On présente une stratégie en vue d'atteindre l'objectif, pour le 31 décembre 2015, de réserver en analyse préliminaire (A.P.) un total de 280 logements abordables en insistant sur les constats, les acteurs de la mise en œuvre, les défis et les pistes de solution :

- Constats :
 - la livraison de 280 logements en 2015 par rapport à 160 en 2014 (augmentation de 75 %);
 - rôle de Gatineau (contexte frontalier, itinérance, migration des régions voisines);
 - objectif du schéma, de la politique d'habitation (quartiers complets, mixité sociale);
 - liste de projets potentiels (360 logements abordables);
 - les besoins et la liste d'attente de l'OMH.
- Acteurs :
 - les organismes, les GRT et la Ville.
- Défis :
 - capacité de livrer;
 - disponibilité de terrains;
 - contrainte de développement;
 - exigences du programme AccèsLogis;
 - respect du processus d'approbation des projets;
 - surenchère entre les organismes.
- Pistes de solution :
 - rencontre de coordination avec les GRT;
 - réévaluation des critères du guide de gestion du fonds du logement;
 - planification de projets d'envergure (pourcentage de logements abordables);
 - réservation de terrains municipaux (pourcentage de logements abordables);
 - contribution municipale supérieure à 15 %;
 - réalisation d'un appel d'offres public auprès des propriétaires de terrains;
 - acquisition d'immeubles privés;
 - développement de projets en mode « clés en main »;
 - augmentation du nombre de séances de la CPH.

Questions, réponses, commentaires sur :

- la rencontre avec les GRT devrait se tenir dès janvier 2015;
- un état de la situation sera effectué en début d'année;
- les projets « achats simple » devraient être facilités.

14. Sujets divers :

a) Rapport de mission : Participation au colloque du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) tenue les 23 et 24 octobre 2014

La présidente rappelle qu'elle a participé, les 23 et 24 octobre 2014, au colloque du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH).

Elle souligne qu'elle a participé à quatre ateliers :

- découvrir l'univers du logement social et des OSBL d'habitation;
- combattre le pas dans ma cour;
- embourgeoisement et OSBL d'habitation : quelle interaction ?
- le droit au logement et les services de santé : interférence ?

Elle mentionne également qu'elle a assisté à deux conférences prononcées respectivement par M. Jean-Paul L'Allier (négociier le changement social) et par le ministre Gaétan Barrette ou il a abordé, entre autres, la question de la certification dans les résidences pour personnes âgées.

b) Mandats octroyés à la CPH par le conseil

La présidente mentionne qu'à la suite de recommandations formulées par la CPH, le conseil municipal a octroyé quelques mandats dont :

- le 21 octobre 2014 - Revoir en profondeur les options pour un programme maison (PRQ) suite aux conclusions des bilans de la Politique d'habitation et du programme Rénovation Québec en cours d'année 2015 pour la période de subventions de 2015;
- le 18 novembre 2014 - Mandater la présidente de la Commission afin d'amorcer le suivi de la recommandation numéro 11 du rapport Baril, soit : « Qu'une Table de concertation régionale en habitation sociale et communautaire de l'Outaouais soit mise sur pied afin d'améliorer et d'optimiser les relations entre les partenaires et de mieux coordonner leurs interventions en matière d'habitation sociale et communautaire au bénéfice de la clientèle. »;
- le 9 décembre 2014 - Identifier et mettre en place une gamme d'outils (ex. mixité sociale) dans le cadre du programme de revitalisation pour les nouvelles constructions de nature résidentielle dans l'île de Hull.

c) Rencontre des coopératives d'habitation

On mentionne qu'une rencontre des coopératives d'habitation a eu lieu récemment (Habitat Urbain de l'Outaouais et la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). On souligne que lors de cette rencontre il a été question, entre autres, des sujets suivants :

- la fin des conventions coopératives d'habitation et gouvernement fédéral;
- les logements sociaux et abordables;
- les liens pour outiller les coopératives d'habitation.

d) Activités d'inauguration

On mentionne qu'il se tiendra en décembre 2014 trois activités d'inauguration de logements sociaux et abordables :

- 10 décembre 2014 - Inauguration du Centre Yolande-Duval;
- 10 décembre 2014 – Remise d'un prix de la Société d'habitation du Québec (SHQ) au Faubourg Jean-Marie-Vianney;
- 12 décembre 2014 - Inauguration du projet Mont-Chez-nous au 808, boulevard Maloney.

15. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 20.