



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

**92<sup>e</sup> séance tenue le 4 février 2015, à 17 h**

**Maison du Citoyen, salle des comités, 2<sup>e</sup> étage, 25 rue Laurier**

**PRÉSENCES :**

**Membres**

M<sup>me</sup> Myriam Nadeau, présidente – Conseillère - District de Pointe-Gatineau (n<sup>o</sup> 11)  
M. Jean Lessard, membre – Conseiller - District de la Rivière-Blanche (n<sup>o</sup> 16)  
M. Xavier Daneau-Ferland, citoyen  
M. Sébastien Demers, secteur privé  
M<sup>me</sup> Danielle Gagnon, secteur paragonvernemental  
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire  
M<sup>me</sup> Sophie Lamothe, citoyenne  
M<sup>me</sup> Stéphanie Rajotte, secteur communautaire

**Secrétaire**

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

**Personnes-ressources**

M. Maurilio Galdino, chargé de projets à l'habitation  
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

**Personnes externes**

M<sup>me</sup> Servane Chesnais, Loge Action Outaouais  
M. Robert Gratton, Habitat urbain Outaouais  
Une citoyenne et un citoyen sont également présents

**ABSENCES :**

**Membres**

M. Stéphane Lauzon, membre – Conseiller - District du Lac-Beauchamp (n<sup>o</sup> 15)  
M. Gaétan Beaudoin, secteur privé  
M. Mario Gauthier, secteur paragonvernemental  
M<sup>me</sup> Geneviève Ouimet, secteur communautaire

**Personne-ressource**

M. Éric Boutet, dir. adjoint – Planification - Service de l'urbanisme et du développement durable

---

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

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

**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 déplaçant l'article 11 immédiatement après l'article 6.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 91<sup>e</sup> séance tenue le 3 décembre 2014
4. Suivi du procès-verbal de la 91<sup>e</sup> séance tenue le 3 décembre 2014
5. Date de la prochaine assemblée (1<sup>er</sup> avril 2015)
6. Période de questions des citoyens et citoyennes
7. Plan d'action 2015 de la Politique d'habitation
8. Programme de rénovation pour l'année 2015 et proposition d'un échancier de travail
9. Appuyer les efforts du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) afin de prévenir la fermeture de résidences privées sans but lucratif pour aînées
10. Suivi des rencontres avec les G.R.T. : engagement des 280 logements abordables
11. Modification à la subvention S.H.Q. pour les projets AccèsLogis
12. Sujets divers
  - a) Table de concertation : Rencontre du 13 février 2015
13. Levée de la séance

## **3. Approbation du procès-verbal de la 91<sup>e</sup> séance tenue le 3 décembre 2014**

Le procès-verbal de la 91<sup>e</sup> séance tenue le 3 décembre 2014 est approuvé.

## **4. Suivi du procès-verbal de la 91<sup>e</sup> séance tenue le 3 décembre 2014**

On mentionne que :

- Le sujet : « Projet de logements abordables sur la rue Oak » sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance de la CPH;
- Les projets Saint-René et Domaine du Marais ont été approuvés lors de la séance du conseil du 20 janvier 2015;
- Le bilan du plan d'action 2014 et le projet de plan d'action 2015 seront présentés à la séance du comité plénier du 24 février 2015.

## **5. Date de la prochaine assemblée**

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 1<sup>er</sup> avril 2015.

## **6. Période de questions des citoyens et citoyennes**

M. Robert Gratton formule quelques questions et commentaires sur :

- Le dossier relatif à la dissolution de l'ancienne coopérative d'habitation Chantigny (demande d'accès à l'information, résolution non conforme, etc.);
- L'importance du projet de loi n°19 : Loi modifiant la Loi sur les coopératives et d'autres dispositions législatives qui, en somme, constitue une réponse à la manière de procéder lors d'une dissolution d'une coopérative d'habitation;
- La nécessité d'effectuer une surveillance adéquate des travaux de construction des bâtiments subventionnés par le Ville (ex. : la coopérative d'habitation le Triède aux prises avec des problèmes de vice de construction, d'isolation déficiente des murs extérieurs, de présence de moisissure, etc.);
- L'implication du Bureau des grands projets de la Ville qui pourrait être invité à surveiller la qualité de construction.

La présidente rappelle que la liquidation de l'ancienne coopérative d'habitation Chantigny ne relevait pas de la Ville, mais relevait de la responsabilité de la Société d'habitation du Québec (SHQ).

On mentionne qu'il est important de signaler aux autorités concernées (GRT, professionnel impliqué dans un projet de construction, architectes, ingénieurs, Ville) tous les problèmes arrivant pendant ou après la construction d'un bâtiment.

On invite M. Gratton à transmettre à la Ville un tableau des problèmes de construction constatés à la coopérative d'habitation le Triède.

M<sup>me</sup> Servane Chesnais du groupe de ressources techniques Loge-Action Outaouais souligne que les nouvelles mesures annoncées, en janvier 2015, par la SHQ concernant le programme AccèsLogis auront un impact sur la viabilité des prochains projets de construction de logements abordables et communautaires et explique que plusieurs projets risquent de ne pas se réaliser à cause de ces nouvelles mesures.

M<sup>me</sup> Chesnais dépose alors un document présentant un résumé de la problématique accompagné d'un projet de résolution et demande à la CPH de formuler une recommandation afin que le conseil municipal adopte une résolution invitant le gouvernement du Québec à maintenir, à reconduire et à financer adéquatement le programme AccèsLogis.

### **6.1 Modification à la subvention S.H.Q. pour les projets AccèsLogis**

On présente un état de la situation de l'impact des nouvelles mesures annoncées, en janvier 2015, par la SHQ en insistant sur les éléments suivants :

- Les subventions de la SHQ et de la Ville seront moins importantes pour six projets (199 logements) en cours de réalisation et approuvés par le conseil;
- La viabilité de trois projets (95 logements) de ces six projets est remise en question;
- La viabilité des prochains projets.

La présidente dépose un projet de communiqué de presse relatif aux nouvelles mesures annoncées, en janvier 2015, par Québec sur le logement social et invite les membres à en faire la lecture. Les membres formulent quelques suggestions de bonification, entre autres :

- souligner l'importance de conserver intact le programme AccèsLogis actuel;
- ajout d'une citation de LogeAction;
- ajout des noms des trois GRT couvrant le territoire de la Ville de Gatineau;
- supprimer les mots : « les membres » et conserver uniquement « la Commission permanente sur l'habitation... ».

De plus, les membres de la CPH mentionnent qu'ils sont d'accord pour formuler une recommandation afin que le conseil municipal soit saisi d'une résolution invitant le gouvernement du Québec à maintenir, à reconduire et à financer adéquatement le programme AccèsLogis.

### **Demande au gouvernement du Québec de reconduire le programme AccèsLogis Québec**

#### **R-CPH-2015-02-04 / 01**

**CONSIDÉRANT QUE**, partout au Québec, des ménages locataires soit des familles, des aînés en perte d'autonomie, des personnes sans-abri ou vulnérables et des personnes seules, ont des besoins pressants de logements de qualité et à prix abordable;

**CONSIDÉRANT QUE** des ménages gatinois ont des besoins de logements abordables;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme AccèsLogis Québec permet de réaliser des logements qui répondent à ces besoins;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme AccèsLogis Québec a des retombées sociales et économiques vitales dans notre milieu;

**CONSIDÉRANT QUE** la reconduction et le financement adéquat du programme AccèsLogis sont nécessaires à la poursuite du développement du logement social et communautaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme AccèsLogis Québec doit être reconfirmé chaque année et que cette situation limite la capacité des milieux à planifier efficacement la réponse aux besoins en habitation, en plus d'être très peu adaptée aux exigences d'un développement immobilier qui implique de nombreux acteurs et sources de financement;

**CONSIDÉRANT QUE** ce manque de prévisibilité ralentit le rythme de réalisation des projets et que plusieurs de ces projets se retrouvent dans l'attente de la reconduction du programme;

**CONSIDÉRANT QUE** le programme AccèsLogis Québec doit tenir compte des différentes réalités et contextes de développement d'un territoire à l'autre :

**QUE** la Commission permanente sur l'habitation recommande au conseil qu'il demande au gouvernement du Québec :

- de maintenir et de financer adéquatement un programme de développement de logements communautaires adapté aux besoins et aux réalités de l'ensemble du territoire québécois;
- de poursuivre sans délai le programme AccèsLogis Québec à long terme et de prévoir dans son prochain budget un plan d'investissements sur cinq ans dans AccèsLogis Québec, permettant la réalisation au Québec d'un minimum de 3 000 nouveaux logements par année;
- de transmettre une copie de cette résolution au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, M. Pierre Moreau, ainsi qu'au président du Conseil du trésor, M. Martin Coiteux et au ministre des Finances, M. Carlos Leitao.

## **RECOMMANDÉE**

### **7. Plan d'action 2015 de la Politique d'habitation**

Deux questions et réponses sont formulées, sur :

- Les mesures privilégiées relatives aux logements adaptés et accessibles;
- Le suivi du plan d'action régional en matière d'habitation élaboré par la Conférence régionale des élus de l'Outaouais (CRÉO) qui sera pris en charge par les municipalités régionales de comté (MRC).

En outre, on suggère quelques ajustements au texte du plan d'action 2015, soit :

- À la page 4, remplacer le chiffre : « 4 » par le chiffre : « 29 »;
- À la page 8, remplacer la phrase : « Organiser une rencontre avec les partenaires afin de donner suite au rapport Baril » par la phrase : « Donner suite à certaines mesures du rapport Baril, notamment par : » et remplacer les mots : « mise en place d'une ... » par les mots : « mettre en place une ... »;
- À la page 9, remplacer le mot : « Traitement » par les mots : « Assurer les suivis » et remplacer la phrase : « Poursuivre la consolidation du programme AccèsLogis » par la phrase : « Poursuivre la consolidation et l'amélioration du programme AccèsLogis »;
- À la page 11, remplacer la phrase : « Présenter un rapport annuel sur les plaintes (nature des plaintes, délais de traitement, etc.) » par la phrase : « Présenter un rapport annuel sur les plaintes en salubrité (nature des plaintes, délais de traitement, etc.) »;
- À la page 12, remplacer le mot : « place » par le mot : « œuvre ».

Départ de M. Robert Gratton.

En outre, à la suite d'une question, on indique que le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville a identifié le secteur de la rue Morin pour favoriser l'implantation de résidences et d'ateliers d'artistes.

## **R-CPH-2015-02-04 / 02**

**CONSIDÉRANT QUE**, la Politique d'habitation a été adoptée, le 3 octobre 2006, par le conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** la Politique d'habitation prévoit qu'un plan d'action annuel doit être adopté par ce conseil;

**CONSIDÉRANT QUE** la Politique d'habitation sera mise à jour en 2015 :

**QUE** la Commission permanente sur l'habitation recommande au conseil d'adopter le plan d'action 2015 de la Politique d'habitation.

## **RECOMMANDÉE**

**8. Programme de rénovation pour l'année 2015 et proposition d'un échéancier de travail**

On présente le programme de rénovation pour l'année 2015 et une proposition d'un échéancier de travail en insistant, notamment sur :

- La mise en contexte;
- Les principales étapes menant à l'adoption d'un nouveau programme de rénovation;
- Les paramètres et enjeux du nouveau programme.

Quelques questions, réponses et commentaires sont formulés sur :

- L'enveloppe budgétaire du nouveau programme de rénovation;
- Le contenu de la lettre, qui sera transmise aux membres de la CPH pour information, acheminée à tous les propriétaires inscrits sur la liste d'attente du programme rénovation Québec (PRQ);
- Le besoin de consulter les propriétaires (rétroaction) qui ont bénéficié d'une subvention du PRQ;
- La possibilité de revoir le nombre de zones visées par le nouveau programme;
- L'identification de nouvelles mesures d'accession à la propriété (ex. : Crédit de taxe, congé de taxe de « bienvenue »);
- Le concept d'auto construction;
- L'offre de logement pour des familles (trois chambres et plus, mixité);
- La révision de la réglementation d'urbanisme.

**9. Appuyer les efforts du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) afin de prévenir la fermeture de résidences privées sans but lucratif pour aînées**

Une présentation est effectuée sur l'impact pour les projets gatinois d'une certification de conformité des résidences pour aînés dans le cadre du programme AccèsLogis. On mentionne que :

- La loi 16 (2013) rend obligatoire une démarche de certification pour les OSBL d'habitations dédiés aux personnes âgées : gicleur, gestion des lieux, nombre d'intervenants, surveillance, etc.);
- La loi vise tant les résidences existantes que les projets Accèslogis développés en Volet II et rend particulièrement difficile la réalisation des résidences de moins de 50 logements notamment l'exigence de surveillance 24 h/7 jours par semaine;
- Une demande d'appui du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) pour prévenir la fermeture de résidences sans but lucratif est déposée par le ROHSCO à la séance de la CPH du 2 avril 2014;
- Le SUDD a suggéré d'attendre les discussions entre la SHQ et le MSSS et de compléter l'analyse du projet Mutchmore (49 logements en volet II);
- La SHQ et le MSSS ont créé un comité de travail afin de trouver des solutions (surveillance) pour éviter de fragiliser les petits projets comportant moins de 50 logements. Les discussions se poursuivent toujours;
- Lors de la CPH en décembre 2014 une relance du ROHSCO est effectuée afin d'obtenir un appui de la Ville de Gatineau;
- Validation par le SUDD pour donner l'engagement conditionnel au projet Mutchmore.

À la suite de questions, réponses et commentaires, les membres de la CPH conviennent de formuler une recommandation d'appui au Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) pour prévenir la fermeture de résidences sans but lucratif, et ce, en tenant compte des éléments suivants :

- Solliciter au gouvernement du Québec des assouplissements et des clarifications concernant les demandes de certifications requises pour statuer de la conformité des résidences pour aînés;
- Inscrire la démarche dans un esprit de coopération régionale pour permettre de maintenir et développer de plus petits projets en région, ceci afin de permettre aux gens de demeurer dans leur milieu;
- Faire référence au rôle de ville mandataire du Programme AccèsLogis.

Départ de M. Sébastien Demers.

## 10. Suivi des rencontres avec les G.R.T. : engagement des 280 logements abordables

On présente les principaux paramètres et enjeux relatifs à l'identification des 280 logements abordables devant être acceptés en analyse préliminaire en 2015 dans le cadre du programme AccèsLogis. Ces paramètres et enjeux sont :

- La réduction de la subvention de base de la S.H.Q.;
- Le processus d'analyse et d'approbation des projets :
  - La conformité à la planification municipale;
  - Le traitement des dossiers par le Comité consultatif d'urbanisme (au besoin);
  - Les consultations publiques (légales et citoyennes);
  - La préparation des dossiers selon les critères du programme Accèslogis avant de les transmettre à la Commission;
  - Le respect des délais pour transmettre la résolution confirmant la participation financière de la Ville.
- La complexité de valider les besoins et les services requis pour certaines clientèles avec les partenaires communautaires et gouvernementaux, dans cette période de compression budgétaire;
- Les autres contraintes pouvant surgir durant l'élaboration des projets.

On souligne qu'à la suite des rencontres du 19 et 21 janvier 2015 avec les trois GRT, il a été constaté que :

- 295 logements ont été identifiés pour huit projets;
- Deux projets n'ont pas de terrains encore confirmés;
- Cinq projets sont conditionnels à des négociations dans le cadre de clé en main;
- Cette évaluation confirme la possibilité de concrétiser l'objectif de financer 280 logements pour 2015.

On rappelle que la demande de logements abordables et communautaires pour Gatineau est importante, que la SHQ est sensibilisée à ce sujet et que l'accès à des terrains pour recevoir des projets de logements abordables et communautaires constitue un réel enjeu.

## 12. Sujets divers :

### a) Table de concertation : Rencontre du 13 février 2015

La présidente rapporte que des réunions préparatoires à la rencontre du 13 février 2015 ont été tenues pour dresser les attentes des participants. Elle mentionne que ces réunions ont été fructueuses.

Elle rappelle que la rencontre du 13 février 2015 est organisée 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. ».

## 13. Levée de la séance

La séance est levée à 19 h 50.