

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

94^e séance tenue le 3 juin 2015, à 17 h

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

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Myriam Nadeau, présidente – Conseillère - District de Pointe-Gatineau (n^o 11)
M. Jean Lessard, membre – Conseiller - District de la Rivière-Blanche (n^o 16)
M. Gaétan Beaudoin, secteur privé
M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
M. Sébastien Demers, secteur privé
M. Mario Gauthier, secteur paragouvernemental
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. Paul Drouin, agent de dév. des communautés – loisirs, sports et développement des communautés
M. Charles Hoffman, chargé de projets à l'habitation
M. David Leclerc, responsable de la Section de l'habitation
M. Yvan Moreau, resp. développement communautaire, Loisirs, sports et dév. des communautés
M. Antoine Noubouwo, coordonnateur de projets – développement urbain
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation
M^{me} Marie-Noële St-Pierre, agente de programme, Loisirs, sports et dév. des communautés

ABSENCES :

Membres

M. Stéphane Lauzon, membre – Conseiller - District du Lac-Bauchamp (n^o 15)
M. Xavier Daneau-Ferland, citoyen
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire
M^{me} Sophie Lamothe, citoyenne

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

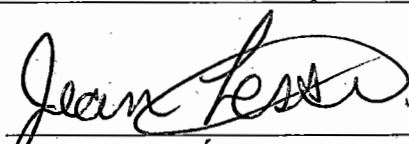
La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

La présidente profite de l'occasion pour souligner que la Ville de Gatineau a été récompensée en remportant deux mérites Ovation municipale le 23 mai 2015 aux Assises annuelles de l'union des municipalités du Québec (UMQ) dont un prix dans la catégorie « Développement social » pour l'adoption et l'évaluation des effets sur le terrain de la politique d'habitation.

La présidente mentionne que ce prix témoigne d'un engagement de la Ville à soutenir les initiatives du milieu. Elle félicite les membres de la CPH et les employés pour cette belle reconnaissance.

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 trois sujets à l'article 13.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Développement d'un programme d'agriculture urbaine
4. Approbation du procès-verbal de la 93^e séance tenue le 1^{er} avril 2015
5. Suivi du procès-verbal de la 93^e séance tenue le 1^{er} avril 2015
6. Date de la prochaine assemblée
7. Période de questions des citoyens et citoyennes
8. Mixité sociale au centre-ville : présentation du portrait
9. Programme de rénovation résidentielle
10. Réserve foncière au 40, boulevard de la technologie
11. Participation financière municipale à un projet de logements abordables, réalisé en partenariat avec Habitations Nouveau Départ et Habitations de l'Outaouais métropolitain au 228, rue Oak
12. Plan d'action régional en habitation
13. Sujets divers
 - A) Augmentation du nombre de logements, projet HRO, boulevard Saint-René Ouest
 - B) Collaboration interservices
 - C) Lettre adressée au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire M. Pierre Moreau
14. Levée de la séance

3. Développement d'un programme d'agriculture urbaine

M. Yvan Moreau, responsable développement communautaire, au Service des Loisirs, sports et développement des communautés accompagné de M^{me} Marie-Noëlle St-Pierre, agente de programme, au Service des Loisirs, sports et développement des communautés, présente un état d'avancement des travaux de mise en œuvre d'un programme d'agriculture urbaine en insistant sur :

- Le contexte entourant la mise en œuvre d'un programme d'agriculture urbaine;
- Le mandat du conseil municipal octroyé au Service des Loisirs, sports et développement des communautés;
 - Jardins communautaires et collectifs;
 - Collaboration entre les services municipaux;
 - Réaliser ou soutenir de nouvelles initiatives d'agriculture urbaine;
 - Réviser le cadre de soutien et le programme des jardins communautaires et collectifs;
- Le mandat confié à l'organisme à but non lucratif « Vivre en Ville » (recherche et transfert de connaissances; consultation du milieu et élaboration du programme);
- La formation de deux comités de travail (comité agriculture urbaine et comité interne de Services municipaux);
- Les prochaines étapes de mise en œuvre :
 - Consultation publique - août 2015;
 - Rapport, programme et plan d'action et présentation à la commission consultative sur l'environnement et le développement durable et recommandation de la commission Gatineau, Ville en santé - septembre 2015;
 - Présentation au comité plénier – novembre 2015.

Quelques questions et réponses sont formulées sur :

- L'importance de consulter les responsables impliqués au niveau du logement communautaire;
- Les consultations qui ont été effectuées et les consultations à venir;
- Les liens entre le schéma d'aménagement et de développement durable, le plan d'urbanisme, les politiques municipales et le programme d'agriculture urbaine.

M. Moreau souligne qu'un cahier de consultation sera transmis aux membres de la CPH et qu'ils seront invités à faire circuler le document dans leur réseau respectif.

Départ de M. Yvan Moreau et de M^{me} Marie-Noëlle St-Pierre.

4. Approbation du procès-verbal de la 93^e séance tenue le 1^{er} avril 2015

Le procès-verbal de la 93^e séance tenue le 1^{er} avril 2015 est approuvé.

5. Suivi du procès-verbal de la 93^e séance tenue le 1^{er} avril 2015

La présidente mentionne que la rencontre de la Table de concertation en logement qui devait se tenir avant les vacances estivales a été reportée en septembre 2015.

6. Date de la prochaine assemblée

Après vérification, on confirme qu'une séance extraordinaire de la CPH sera convoquée le 8 juillet 2015.

On souligne que lors de cette séance les membres de la CPH seront invités à formuler des recommandations au conseil municipal sur deux ou trois projets de logements abordables présentés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec.

De plus, on confirme que la prochaine séance régulière aura lieu le 7 octobre 2015.

La présidente informe les membres que le conseiller Jean Lessard qui siège à la CPH a accepté d'assurer la présidence des rencontres de la CPH du 8 juillet et du 7 octobre en l'absence de la présidente en raison de son congé de maternité.

7. Période de questions des citoyens et citoyennes

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

8. Mixité sociale au centre-ville : présentation du portrait

On mentionne que la présentation du diagnostic urbain de l'Île de Hull pour favoriser la mixité sociale a pour objectif d'obtenir l'opinion et les commentaires des membres de la CPH sur ce qui doit être mise en œuvre pour favoriser la mixité sociale comme complément au programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire de 4 000 nouveaux logements d'ici 2024 sur l'Île de Hull.

Un diagnostic urbain de l'Île de Hull pour favoriser la mixité sociale est présenté en insistant, entre autres, sur :

- Le contexte d'élaboration d'un diagnostic urbain de l'Île de Hull;
- La méthodologie utilisée en vue de l'élaboration d'un diagnostic urbain visant à favoriser la mixité sociale de l'Île de Hull;
- La définition du concept « mixité sociale »;
- Le territoire d'intervention;
- L'analyse des données sociodémographiques;
- Les grands constats du diagnostic de l'Île de Hull et du portrait des communautés;
- Les faits saillants de la rencontre avec l'Association des résidents de l'Île de Hull (L'ARIH);
- Le questionnement, discussion et les prochaines étapes.

Questions, réponses et commentaires :

- L'importance de préciser que seulement cinq familles ont été rencontrées dans le cadre de cet exercice de diagnostic urbain de l'Île de Hull;
- Il faut parler de mixité au niveau d'un secteur, d'un quartier et non au niveau d'un édifice à logements;
- Il faut que la Ville puisse attirer des familles sur l'Île de Hull, pas seulement des gens seuls, des couples, des jeunes professionnels ou des personnes âgées;
- On rappelle qu'un programme de crédit de taxe est un moyen, parmi d'autres, pour favoriser la construction de nouveaux logements;
- L'augmentation de la densité résidentielle ne passe pas nécessairement et uniquement par la construction d'édifice en hauteur et l'offre de condominium de haut de gamme, mais aussi par des bâtiments de petits gabarits;

- Il faudrait consulter les développeurs et les propriétaires de terrains vacants;
- La nécessité de faire un bilan du PPU actuel du centre-ville, notamment l'état d'avancement de la construction domiciliaire de 4 000 nouveaux logements. Mettre le rapport d'évaluation du programme de revitalisation pour la construction domiciliaire réalisé en 2014 à la disposition des membres de la CPH;
- La connaissance des données statistiques relatives à la croissance démographique de Gatineau (où sur le territoire, provenance des nouveaux résidents, caractéristiques sociales, etc.);
- L'identification de plusieurs contraintes pour attirer des ménages familiaux au centre-ville : absences de certains services de base comme une épicerie, coûts, superficies, qualités du logement, transport en commun, etc.;
- Il serait intéressant de connaître la proportion de famille vivant dans d'autres centres-ville comparables à celui de Gatineau et de définir le territoire ou la ville de comparaison pour le centre-ville de Gatineau;
- La formule des coopératives d'habitation est intéressante pour un centre-ville;
- Travailler à conserver les acquis et à recruter de nouveaux résidents et nouveaux services;
- Pas juste des tours d'habitation pour personnes riches, conserver et rénover les bâtiments actuels, cibler certains secteurs du centre-ville pour construire certains types d'habitation;
- Doit-on continuer à subventionner certains propriétaires d'immeubles vétustes;
- Aménager des espaces publics conviviaux et agréables;
- Consulter les nouveaux acheteurs de petites maisons allumettes;
- Assouplir la réglementation municipale au niveau des permis de démolition et reconstruction;
- Mettre en place des outils incitatifs et persuasifs, offrir un cadre de vie plus intéressant au centre-ville comparativement aux autres secteurs de la Ville;
- Il faut attirer des jeunes, des étudiants, des professionnels, des retraités, des familles des classes moyennes et supérieures.

9. Programme de rénovation résidentielle

Questions, réponses et commentaires :

- Ajouter à l'article 14 la notion de valeur et préciser l'obligation de mise aux normes;
- Il aurait été intéressant d'insérer un exemple concret pour bien comprendre la formule de calcul décrite à l'article 28 relatif au remboursement de la subvention du projet de règlement concernant la mise en place du programme de rénovation résidentielle;
- On devra améliorer la présentation des cartes expliquant les deux options de zone;
- On souligne que le programme de rénovation résidentielle permet d'éliminer le travail au noir;
- La présidente mentionne son accord de dédier le montant résiduel de 200 000 \$, au secteur du Vieux-Gatineau, dans le cadre de la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI).

R-CPH-2015-06-03 / 05

CONSIDÉRANT QUE ce conseil, suite à la recommandation de la Commission permanente sur l'habitation du 1^{er} octobre 2014, recommande de revoir en profondeur les options pour un programme maison suite aux conclusions des bilans de la Politique d'habitation et du PRQ en cours d'année 2015, pour la période de subventions de 2015 (CM-2014-788);

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de son plan triennal d'immobilisations (PTI), une enveloppe budgétaire de l'ordre de 3,6 M\$ est prévue pour la période 2015-2017, soit 1,2 M\$ annuellement pour la rénovation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* accorde, à l'article 85.2, le pouvoir aux villes et municipalités du Québec de mettre en place un programme de rénovation;

CONSIDÉRANT QUE 819 propriétés sont inscrites sur une liste d'attente de traitement de dossiers en vue d'obtenir une subvention accordée dans le cadre du programme de rénovation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a toujours priorisé la rénovation résidentielle dans les vieux quartiers, par le biais de ses politiques, orientations ainsi que par ses outils d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la CPH a entériné les différents paramètres du prochain programme lors de sa dernière rencontre tenue le 1^{er} avril 2015 :

QUE cette Commission recommande au conseil d'adopter le Règlement numéro 761-1-2015 pour la mise en place du programme de rénovation résidentielle de la Ville de Gatineau 2015.

RECOMMANDÉE

Départ de M. Charles Hoffman.

10. Réserve foncière du programme AccèsLogis Québec – 40, boulevard de la Technologie – District de l'Orée-du-Parc – Mireille Apollon

Un membre souligne qu'il n'est pas d'accord avec le libellé de cette recommandation, qu'il qualifie d'inéquitable, par rapport aux propriétaires immobiliers qui ne pourront pas déposer de soumission en vue de se porter acquéreur de ce terrain.

R-CPH-2015-06-03 / 06

CONSIDÉRANT QUE la disponibilité de terrains demeure aujourd'hui, l'un des principaux enjeux au développement de projets de logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau s'est dotée en 2008 d'une politique municipale, soit la Stratégie d'acquisition et de cessions d'immeubles pour le développement de projets de logements sociaux, communautaires et abordables (MUDD-HDU-2008-01);

CONSIDÉRANT QUE la Politique de la Ville de Gatineau sur l'aliénation des biens immobiliers (SÉTI-2004-01) définit les modalités pour procéder à des cessions de biens immobiliers non requis de la Ville et que toute cession doit être faite dans le cadre d'un appel d'offres;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'action 2015 de la Politique d'habitation prévoit appuyer des initiatives pour la construction de logements abordables, notamment la possibilité de vendre certains terrains à des organismes communautaires en logements abordables;

CONSIDÉRANT QUE dans le contexte d'obtenir la juste valeur marchande, il peut y avoir un enjeu financier par l'achat du terrain à un montant supérieur au barème du programme Accèslogis, notamment de respecter la contribution municipale définie à un maximum de 15 %;

CONSIDÉRANT QU'un terrain municipal est disponible au 40, boulevard de la Technologie, et qu'il représente une opportunité intéressante de construire du logement abordable dans le quartier des Hautes-Plaines;

QUE cette Commission recommande au conseil d'inscrire le terrain situé au 40, boulevard de la Technologie à la réserve foncière pour les projets de logements abordables.

POUR	CONTRE	ABSENT
7	1	4

RECOMMANDÉE À LA MAJORITÉ

11. Modalités pour la participation financière municipale à un projet de logements abordables, réalisé en partenariat avec Habitations Nouveau Départ et Habitations de l'Outaouais métropolitain - 228, rue Oak - District du Lac-Beauchamp – Stéphane Lauzon

La présidente décrète le huis clos.

La présidente lève le huis clos.

R-CPH-2015-06-03 / 07

CONSIDÉRANT QUE la Commission permanente sur l'habitation (CPH) a le mandat d'étudier les demandes d'aide financière dans le cadre du fonds du logement social et de faire des recommandations au conseil municipal;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme Habitations Nouveau Départ (HDN) et Habitations de l'Outaouais métropolitain (HOM) ont soumis une demande d'aide financière pour la réalisation d'un projet nécessitant la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment de sept logements abordables avec espace communautaire;

CONSIDÉRANT QUE le projet n'est pas soumis dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, mais comme projet pilote se finançant à l'extérieur de programmes gouvernementaux fédéraux et provinciaux;

CONSIDÉRANT QUE d'autres partenaires financiers, communautaires et publics (ex. : Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Outaouais (CISSSO), institution financière) sont engagés dans la réalisation de ce projet qui permettra d'offrir des logements abordables à des personnes seules;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de la mise en œuvre de la Politique d'habitation, il a été proposé d'explorer différentes formules pour favoriser la construction d'un plus grand nombre de logements abordables et de qualité;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a le pouvoir d'accorder une subvention pour du logement abordable, soit par le biais des pouvoirs généraux du conseil ou par le biais du fonds du logement social et d'un programme d'aide spécifique :

QUE cette Commission recommande au conseil d'accorder une aide financière au projet Oak conditionnellement à une validation concernant l'utilisation des termes assurant la pérennité et le maintien de loyers abordables ainsi qu'à l'accord de la SHQ pour un programme d'aide spécifique, selon une somme à partir du fonds du logement social, équivalente aux montants accordés par les paliers des gouvernements supérieurs, pour un montant maximal de 15 % du coût du projet.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENT
7	0	1	4

RECOMMANDÉE

12. Plan d'action régional en habitation

M^{me} Stéphanie Rajotte rappelle que la réalisation de ce plan d'action est une initiative du Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais (ROHSCO) et a été rendue possible grâce à l'appui financier de la Société d'habitation du Québec, de la conférence régionale des élus de l'Outaouais (CRÉO) et de la Ville de Gatineau.

M^{me} Rajotte résume le contenu du rapport présentant le plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais en insistant, entre autres, sur :

- L'objectif principal du projet qui était de mettre en place une concertation régionale;
- Les objectifs spécifiques (favoriser l'accès aux fonds disponibles pour la construction et la rénovation de logements abordables, accroître l'abordabilité, la qualité de l'habitation, la coopération la compréhension du paradoxe de l'Outaouais) ;
- Les orientations, les résultats visés, les indicateurs et les stratégies retenus au plan d'action pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais.

M^{me} Rajotte, souligne que M. Raymond Durocher, préfet de la MRC de Pontiac s'est porté volontaire pour recommander que le Conseil des Préfets de l'Outaouais, incluant le Maire de Gatineau, assume le leadership dans le dossier du logement abordable et assure la mise en œuvre du plan d'action régional pour accroître l'accès au logement abordable en Outaouais.

13. Sujets divers :

A) Augmentation du nombre de logements, projet HRO, boulevard Saint-René Ouest

On mentionne que le conseil municipal a confirmé le 20 janvier 2015 la participation financière au projet Habitation des rivières de l'Outaouais (HRO) pour 60 logements. On explique que le promoteur privé s'est désisté et a abandonné le projet peu de temps après.

On souligne que HRO désire se porter acquéreur du terrain ce qui oblige l'organisme à augmenter de 60 à 72 logements afin de rendre économiquement viable ce projet.

B) Collaboration interservices

On souligne une belle collaboration interservices au niveau de l'élaboration d'un formulaire qui permet d'évaluer le volet « support communautaire » des projets de logement abordables financés par le programme Accès-Logis.

On mentionne que le produit fini, sans doute une première au Québec, a été rendu possible grâce à l'ouverture du Service de l'urbanisme et du développement durable à utiliser l'expertise de la division qualité de vie/développement communautaire en cueillette d'information et en évaluation de demandes de ce type.

Enfin, on rappelle que les trois GRT ont reçu très favorablement le formulaire et qu'ils ont confirmé que celui-ci facilitera le dépôt des projets par les groupes promoteurs.

C) Lettre adressée au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire M. Pierre Moreau

M^{me} Myriam Nadeau indique qu'elle a transmis, à titre de présidente de la CPH et conseillère de Pointe-Gatineau, au ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, M. Pierre Moreau une lettre ayant pour but d'obtenir des clarifications sur la façon dont seront attribuées les subventions du programme de Supplément au loyer (PSL) qui ont été annoncées lors du dernier budget.

14. Levée de la séance

La séance est levée à 21 h 15.