



## COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

### PROCÈS-VERBAL

96<sup>e</sup> séance tenue le 7 octobre 2015, à 17 h

Maison du Citoyen, salle de comités, 2<sup>e</sup> étage

25 rue Laurier

#### PRÉSENCES :

##### Membres

M. Jean Lessard, membre – Conseiller – District de la Rivière-Blanche (n° 16)  
M. Gaétan Beaudoin, secteur privé  
M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental  
M. Xavier Daneau-Ferland, citoyen  
M. Sébastien Demers, secteur privé  
M<sup>me</sup> Sophie Lamothe, citoyenne  
M<sup>me</sup> Geneviève Ouimet, secteur communautaire  
M<sup>me</sup> Stéphanie Rajotte, secteur communautaire

##### Secrétaire

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

##### Personnes-ressources

M. David Leclerc, responsable de la Section de l'habitation  
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation  
M. Paul Drouin, agent de dév. des communautés – loisirs, sports et développement des communautés  
M. Antoine Noubouwo, coordonnateur de projets, développement urbain

##### Personnes externes

M. Pierre Bélanger, économiste consultant  
M<sup>me</sup> Chantal Lanoix, consultante  
M<sup>me</sup> Karine Parenteau, attachée politique

#### ABSENCES :

##### Membres

M<sup>me</sup> Myriam Nadeau, présidente – Conseillère – District de Pointe-Gatineau (n° 11)  
M. Stéphane Lauzon, membre – Conseiller – District du Lac-Beauchamp (n° 15)  
M. Mario Gauthier, secteur paragouvernemental  
M. Réjean Laflamme, secteur communautaire

##### Personnes-ressources

M<sup>me</sup> Catherine Marchand, directrice déléguée  
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation

---

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

En l'absence motivée de la présidente, M. Jean Lessard 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 trois sujets à l'article 11.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015
4. Signature du procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015
5. Suivi du procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015
6. Date de la prochaine assemblée (2 décembre 2015)
7. Politique d'habitation : Rapport d'étape (mise à jour des données socioéconomiques relatives aux ménages, aux mises en chantier et aux conditions du parc résidentiel pour les périodes 2001, 2006 et 2011)
8. Période de questions des citoyens et citoyennes
9. Outils complémentaires visant à promouvoir la mixité sociale au centre-ville : Présentation des résultats du sondage auprès des bénéficiaires du volet « Accession à la propriété » et expériences de programmes similaires d'autres villes (Laval, Québec et Montréal)
10. Statistiques sur les besoins en logements sociaux – Mario Courchesne
11. Sujets divers :
  - a) Suivi de la banque de logements 2015 (280 logements)
  - b) Certification des résidences privées pour personnes âgées
  - c) Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI)
  - d) Rendez-vous de l'habitation 2015
12. Levée de la séance

## 3. Approbation du procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015

Le procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015 est approuvé.

## 4. Signature du procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015

Le procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015 sera signé par M. Jean Lessard.

## 5. Suivi du procès-verbal de la 95<sup>e</sup> séance tenue le 14 juillet 2015

On mentionne que les recommandations (projets Centre Mechtilde, du Marais, du ruisseau Blanchette et Place St-Antoine) formulées lors de la séance du 14 juillet 2015 ont été adoptées lors de la séance du conseil municipal tenue le 25 août 2015.

On souligne que le projet de la Soupière de l'Amitié est en cours de révision.

## 6. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance aura lieu le 2 décembre 2015.

## 7. Mise à jour de la Politique d'habitation : Rapport d'étape (mise à jour de données socioéconomiques relatives aux ménages, aux mises en chantier et aux conditions du parc résidentiel pour les périodes 2001, 2006 et 2011)

M. Pierre Bélanger, économiste présente les grandes lignes d'une mise à jour des données socioéconomiques relatives aux ménages, aux mises en chantier et aux conditions du parc résidentiel pour les périodes 2001, 2006 et 2011 en insistant sur :

- Les trois grandes dimensions de l'habitation (le logement, l'habitat et l'habiter);
- Les éléments de base du système résidentiel;
- Le territoire de la capitale nationale;
- La répartition du nombre d'emplois (partie ontarienne et la partie québécoise);
- La part démographique (Gatineau, Ottawa et leur banlieue);
- Les migrations nettes (Gatineau – Ottawa, Gatineau – MRC des Collines);
- Les mises en chantiers par territoire;
- Le prix moyen des maisons neuves et de la revente;

- Le taux d'occupation;
- Le coût moyen des logements;
- L'évolution du revenu moyen;
- Le taux d'intérêt et d'inflation;
- Le taux d'effort des ménages pour se loger;
- Les logements sociocommunautaires.

M. Bélanger constate que :

- Gatineau maintient sa place démo-économique;
- La banlieue québécoise s'agrandit et s'urbanise;
- Les parts de marché de la Ville de Gatineau en baisse;
- La maison unifamiliale neuve en baisse;
- La concurrence se modifie à l'échelle régionale;
- Les revenus augmentent moins depuis 10 ans;
- L'abordabilité du logement s'est estompée depuis 2005;
- Les locataires et les personnes seules, les plus affectées par l'abordabilité;
- Le logement communautaire, une bonne réponse;

Quelques questions et réponses sont formulées, entre autres, sur la pertinence d'une comparaison des données statistiques de la Ville de Gatineau avec une autre ville comparable par exemple Laval ou Longueuil et sur la manière d'interpréter les données relatives aux logements abordables.

On rappelle que le rapport final de M. Bélanger sera déposé au mois de décembre 2015 au Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD). De plus, on souligne que le SUDD proposera à la CPH, un plan de travail pour les prochaines étapes de la mise à jour de la politique d'habitation.

Arrivée de M<sup>me</sup> Chantal Lanoix.

## 8. Période de questions des citoyens et citoyennes

Aucune question n'a été formulée.

## 9. Outils complémentaires visant à promouvoir la mixité sociale au centre-ville : Présentation des résultats du sondage auprès des bénéficiaires du volet « Accession à la propriété » et expériences de programmes similaires dans d'autres villes (Laval, Québec et Montréal).

On rappelle la mise en contexte du mandat en vue d'évaluer le volet « Accession à la propriété » du programme rénovation Québec (PRQ), pour la période comprise entre 2002 et 2014.

M<sup>me</sup> Chantal Lanoix, directrice du Groupe communication, énergie, transport et urbanisme (CETU) présente ensuite les grandes lignes du PRQ de la Ville de Gatineau, d'un sondage effectué auprès des bénéficiaires du volet « Accession à la propriété » de la Ville de Gatineau et des expériences de programmes similaires des villes de Laval, de Québec et de Montréal, en insistant, notamment sur :

- Le nombre (88) de bénéficiaires qui ont reçu un montant total de 502 000 \$ :
  - 55 % des bénéficiaires sont devenus propriétaires d'un logement situé sur l'Île de Hull et à Wrightville;
  - 57 % sont devenus propriétaires d'un bâtiment unifamilial;
  - 92 % sont restés un minimum de trois ans dans la propriété acquise;
  - 27 % des bénéficiaires sont des familles (une personne vivant avec au moins un enfant de moins de 12 ans);
- La méthodologie du sondage (lettre, suivi d'une communication téléphonique et d'une deuxième lettre) :
  - 80 % vivaient déjà à Gatineau;
  - 75 % étaient des locataires dont 72 % habitaient déjà dans les zones de revitalisation;
  - 92 % ont effectué des rénovations, dont 46 % pour plus de 50 000 \$.
- Les principales caractéristiques des programmes d'accession à la propriété des villes de Laval, Montréal et Québec :
  - L'aide financière vise les logements abordables et le financement de la mise de fonds et les propriétaires occupants;
  - L'accent est mis sur les familles et les premiers acheteurs.

Enfin, on présente les prochaines étapes :

- Rédaction d'un rapport final;
- Analyse des différents scénarios;
- Rédaction d'une stratégie ou des outils complémentaires au programme de revitalisation domiciliaire;
- Présentation de la stratégie à la CPH du 2 décembre 2015.

Quelques questions et réponses sont formulées sur :

- Les coûts du programme incluant le personnel de la Ville;
- Le véritable impact du programme sur la décision d'accéder à une propriété dans les secteurs visés par le programme;
- Le nombre de famille comparativement au nombre de personnes seules;
- Les efforts de promotion du programme comparativement aux programmes des villes de Laval, de Montréal et de Québec.

Départ de M<sup>me</sup> Chantal Lanoix et de MM. Pierre Bélanger et Antoine Noubouwo.

#### 10. **Statistiques sur les besoins en logements sociaux**

M. Mario Courchesne présente les données statistiques sur les besoins en logements sociaux, compilées par l'Office municipal d'habitation de Gatineau en septembre 2015, par typologie (nombre de chambres à coucher par logement) et par territoire. Il présente également les définitions des mots : requérant (ménage), transfert et territoire.

#### 11. **Sujets divers :**

##### a) **Suivi de la banque de logements 2015 (280 logements)**

On souligne qu'il reste 160 logements à attribuer d'ici le 31 décembre 2015.

On demande de revoir à la hausse le nombre de séances régulières de la CPH afin d'éviter de prolonger les délais d'approbation des logements abordables et communautaires.

##### b) **Certification des résidences privées pour personnes âgées**

On mentionne que le ministre de la Santé et des Services sociaux a annoncé le 6 octobre 2015 une révision de la certification des résidences privées pour personnes âgées.

On désire remercier la Ville de Gatineau qui a appuyé le Réseau québécois des OBSL d'habitation (RQOH) pour prévenir la fermeture de résidences sans but lucratif en demandant au gouvernement du Québec des assouplissements et des clarifications concernant les demandes de certifications requises pour statuer de la conformité des résidences pour aînés.

##### c) **Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI)**

On explique que la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) est un programme communautaire du gouvernement fédéral visant à répondre aux besoins des sans-abri et des personnes qui risquent de le devenir, et à aider ces personnes à trouver un logement et à le conserver.

Le programme offre également à cette clientèle « lourde » des soins de santé et de services sociaux (recherche d'emploi, bénévolat, accès à de la formation).

On souligne que le programme a un budget réservé à des fonds d'urgence servant à offrir un accompagnement financier aux personnes admissibles comme « subvention au paiement du loyer » pour que les personnes qui souhaitent habiter en logement privé et ce jusqu'à ce que le financement provincial puisse prendre la relève via des PSL privés.

##### d) **Rendez-vous de l'habitation 2015**

On rappelle que le 9<sup>e</sup> Rendez-vous de l'habitation organisé par la Société d'habitation du Québec

(SHQ) aura lieu le lundi 23 novembre 2015, au Centre des congrès de Québec.

On souligne que les participants auront la possibilité d'entendre des gens du milieu de l'habitation discuter des enjeux qui les préoccupent (croissance démographique, vieillissement de la population, fragmentation des ménages, intégration des immigrants, etc., le marché locatif privé, l'aide à la pierre par rapport à l'aide à la personne, l'accession à la propriété, etc.).

MM. Leclerc et Lessard confirment leur inscription.

**e) Indice du logement locatif (ILL)**

On mentionne qu'un nouvel outil pour analyser l'évolution du logement locatif au Canada a été dévoilé le 10 septembre 2015.

On explique que cet outil, l'Indice du logement locatif (ILL), se présente sous la forme d'un portail interactif géomatique croisant des données à caractère économique et social, ce qui permet d'obtenir pour la première fois des informations claires et précises sur les questions d'accessibilité, de surpeuplement ou de coût excessif du logement locatif par provinces, par municipalités et par circonscriptions dans l'ensemble du Canada.

**12. Levée de la séance**

La séance est levée à 20 h 15.