



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

104^e séance tenue le mercredi 5 octobre 2016 à 17 h 30

Maison du Citoyen, salle des comités, 2^e étage

25 rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

Myriam Nadeau, présidente – Conseillère – District de Pointe-Gatineau (n° 11)
Cédric Tessier, membre – Conseiller – District de Limbour (n° 9)
Jean Lessard, membre – Conseiller – District de la Rivière-Blanche (no 16)
Jessyca Champagne, secteur communautaire
Xavier Daneau-Ferland, membre citoyen
Raphaël Déry, secteur communautaire
Mario Gauthier, secteur paragouvernemental
Stéphanie Rajotte, secteur communautaire
Sophie Lamothe, membre citoyen

Secrétaire

M. Ghislain Deschênes, responsable commissions et comités

Personnes-ressources

Paul Drouin, agent de développement des communautés
Charles Hoffman, chargé de projets à l'habitation
David Leclerc, responsable de la Section de l'habitation
Réjean Martineau, chef de division, design et urbain et revitalisation
Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation

Personne externe

M. Allan Gaudreault, analyste - conseil
M. Pierre Plouffe, journaliste TVA accompagné d'un caméraman.
M^{me} Marilou Brouillet et M. Martin Bisson.

ABSENCES :

Membres

Gaétan Beaudoin, secteur privé
Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
Sébastien Demers, secteur privé

Personne-ressource

Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique

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

La présidente constate les présences et ouvre la séance à 17 h 35.

Elle souhaite la bienvenue à M^{me} Jessyca Champagne, nouvelle représentante du secteur communautaire à la Commission permanente sur l'habitation.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté en ajoutant deux sujets à l'article 12.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation du procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016
4. Signature du procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016
5. Suivi du procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016
6. Date de la prochaine assemblée
7. Période de questions des citoyennes et citoyens
8. Appui de la CPH : Projet-pilote d'implantation de la 2^e unité d'habitation isolée à Gatineau
9. Adopter le projet de règlement du programme d'aide financière à l'acquisition d'une propriété sur une partie du territoire de l'île de Hull de la Ville de Gatineau
10. Consultation de la SHQ tenue le 2 septembre (nouvelle approche d'intervention en habitation) : Document de réflexion complété par la Ville de Gatineau
11. Adopter le projet de mise à jour de la Politique d'habitation 2017-2021 de la Ville de Gatineau
12. Sujets divers :
 - a. Stratégie nationale pour mettre fin à la crise du logement
 - b. Programme de rénovation
13. Levée de la séance

3. Approbation du procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016

Le procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016 est approuvé avec les modifications suivantes :

- Article 9 :
 - Remplacer le mot « régulière » par le mot « facultative »;
- Article 11 :
 - À la première puce sous « demandeurs admissibles », remplacer les mots, « peut-être » par les mots « puisse être »;
 - À la troisième puce, supprimer les mots « (pourquoi moins de 18 ans) »;
 - À la quatrième puce, enlever le « s » au mot « enfants ».

4. Signature du procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016

Les modifications, formulées à l'article 3, seront effectuées au procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016. La signature, par la présidente, de ce procès-verbal est reportée.

5. Suivi du procès-verbal de la 103^e séance tenue le 20 juillet 2016

Aucun commentaire n'a été formulé.

6. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance régulière aura lieu le 7 décembre 2016. On indique que la séance facultative du 2 novembre 2016 sera convoquée au besoin.

9. Adopter le projet de règlement du programme d'aide financière à l'acquisition d'une propriété sur une partie du territoire de l'île de Hull de la Ville de Gatineau

Questions, réponses, commentaires, suggestions sur :

- Le contenu et les coûts du plan de communication du nouveau programme d'aide financière;
- La clientèle visée par le plan de communication (notamment les associations de quartier et les écoles);
- L'importance du bouche à oreille lors de la campagne de promotion et l'importance de bien vulgariser l'information;
- L'implication du Service des communications au niveau de la préparation du plan de communication et de la campagne de promotion;
- La présentation du plan de communication à la CPH;
- L'utilisation des groupes professionnels, des outils de promotion et de diffusion qui existent déjà;
- La bonification de la vie de quartier avec l'aide et la participation des citoyens;
- La mise en place d'une procédure de reddition de comptes visant à démontrer l'adéquation entre les prévisions du programme et les résultats obtenus;
- L'information qui devrait être transmise aux futurs acquéreurs (prérogatives et obligations).

R-CPH-2016-10-05 / 9

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LRQ, c. A-19.1), une municipalité peut adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis et déterminer les personnes ou les catégories de personnes susceptibles de bénéficier de son application;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté, le 9 décembre 2014, le Règlement numéro 765-2014, lequel vise principalement à poursuivre le Programme de revitalisation pour la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée Île de Hull jusqu'au 31 décembre 2020 ou, jusqu'à ce que 4000 unités d'habitation aient été construites dans la partie du centre-ville identifiée l'île de Hull;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a mandaté la Commission permanente sur l'habitation (CPH) pour qu'elle développe et propose une gamme d'outils complémentaires dans le but de favoriser la mixité sociale et de rencontrer, le plus rapidement possible, l'une des orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville qui est la densification;

CONSIDÉRANT QU'un comité de travail a été mis en place, que des groupes ont été consultés et qu'un rapport a été produit par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) avec la collaboration d'autres services municipaux, notamment le Service des loisirs, des sports et du développement des communautés (SLSDC) et le Service de police de Gatineau (SPVG);

CONSIDÉRANT QUE le rapport final a fait ressortir plusieurs constats sur le plan social et urbain pour le secteur, notamment : un faible pourcentage des enfants de 0 à 4 ans et de 5 à 14 ans, un faible taux de propriétaires occupants ainsi qu'un faible taux de logements pouvant accueillir les familles;

CONSIDÉRANT QUE la Commission permanente sur l'habitation (CPH), à sa séance du 3 février 2016, a adopté le rapport sur les outils complémentaires au Programme de revitalisation afin d'encourager la mixité sociale de l'île de Hull, en misant, entre autres, sur les familles et les premiers acheteurs à venir s'y établir;

CONSIDÉRANT QUE le 15 mars 2016, le conseil a adopté le plan d'action 2016 de la Politique d'habitation, qui prévoit d'évaluer les modalités pour la création d'un programme d'aide financière à l'acquisition d'une propriété sur le territoire de l'île de Hull (CM-2016-276);

CONSIDÉRANT QUE la CPH a entériné les différents paramètres du prochain programme lors de sa dernière rencontre tenue le 20 juillet 2016;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de présentation numéro AP-2016-562, devant précéder l'adoption du règlement, a été donné lors de la séance de ce conseil municipal tenue le 5 juillet 2016 :

QUE la Commission permanente sur l'habitation recommande au conseil d'adopter le Règlement numéro 518-5-2016 pour la mise en place du programme d'aide financière à l'acquisition d'une propriété sur une partie du territoire de l'île de Hull de la ville de Gatineau.

RECOMMANDÉ

Départ de M. Charles Hoffman.

10. Consultation de la SHQ tenue le 2 septembre (nouvelle approche d'intervention en habitation) : Document de réflexion complété par la Ville de Gatineau

La présidente mentionne que M. Norbert Morin, député de la circonscription de la Côte-du-Sud (ex-circonscription de Montmagny-L'Islet) a été mandaté pour effectuer une tournée de consultation sur une nouvelle approche en habitation. Elle a présenté les grandes lignes d'un document de réflexion préparé par la Ville de Gatineau qui demande essentiellement d'éviter le mur à mur. Elle souligne l'esprit d'ouverture de M. Morin.

Questions, réponses, commentaires, suggestions sur :

- La non-participation du Québec à la stratégie nationale du gouvernement fédéral;
- Le partage des compétences fédérales et provinciales;
- L'assouplissement des normes strictes et rigides de la Société d'habitation du Québec (SHQ) par exemple le 15 % devant provenir du milieu;
- L'importance de tenir compte des petites et des grandes municipalités;

Arrivée de M^{me} Marilou Brouillet et de MM. Martin Bisson, Pierre Plouffe et de son caméraman.

7. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

12. Sujets divers :

a) Stratégie nationale pour mettre fin à la crise du logement

La présidente mentionne qu'elle a assisté, fin septembre 2016, au sommet des maires des grandes villes canadiennes sur le logement à Toronto. Elle signale que les maires, dans le but de définir les bases d'une stratégie nationale du logement, ont présenté les sept lignes directrices suivantes :

- Renforcer le logement abordable pour l'avenir en établissant une réserve ciblée à même le programme fédéral pour les infrastructures sociales dans le budget 2017;
- Construire plus de logements sociaux et de logements abordables et en soutenir l'exploitation;
- Mettre fin à l'itinérance;
- Stimuler la construction et la croissance du secteur locatif;
- Innover pour des solutions durables;
- Lancer des Fonds pour le logement pour les Autochtones et pour le Nord;
- Examiner le mandat de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

De plus, la présidente souligne que les maires ont demandé :

- Que le fédéral consacre près de 20 milliards de dollars au logement social abordable;
- Qu'il est le temps d'agir pour mettre fin à la crise du logement et que les villes ont besoin de partenaires à part entière;
- Que le fédéral doit être transparent par rapport aux ententes d'exploitation arrivant à échéance;
- Qu'Ottawa doit fournir un financement stable et durable pour les responsabilités qui ont été transférées aux Villes;

- Que les deux autres ordres de gouvernement cèdent des terrains excédentaires et fournissent des mesures incitatives financières aux promoteurs afin que ceux-ci construisent de nouveaux logements abordables;
- Qu'une nouvelle formule de financement fondée sur les besoins uniques de chaque municipalité et qui verrait celles-ci investir 10 % au lieu d'un tiers du montant total d'un projet.

Enfin, la présidente mentionne que la SCHL a reçu le mandat d'effectuer une consultation afin d'entendre les intervenants sur la manière d'améliorer la situation du logement pour les Canadiens. Elle souligne que le rapport de consultation sera rendu public le 22 novembre 2016 et que les intervenants ont jusqu'au 21 octobre 2016 pour déposer leur mémoire.

La présidente se porte volontaire pour préparer un document à ce sujet, qui portera entre autres, sur :

- Le rappel des sept lignes directrices rendu public lors du sommet de Toronto par les maires des grandes villes canadiennes;
- L'importance de reconnaître les besoins uniques de chaque municipalité grande ou petite;
- Le respect des compétences fédérales, provinciales et municipales;

Départ M. Pierre Plouffe, journaliste TVA accompagné d'un caméraman.

b) Programme de rénovation

La présidente mentionne que lors d'une prochaine séance de la CPH une recommandation sera formulée au conseil visant à demander au gouvernement du Québec de fournir un financement stable et durable afin de mettre en œuvre un nouveau programme de rénovation résidentielle visant les vieux quartiers des municipalités.

On mentionne qu'il faudrait transmettre une copie de cette résolution à l'union des municipalités du Québec (UMQ).

8. Appui de la CPH : Projet-pilote d'implantation de la 2^e unité d'habitation isolée à Gatineau

M^{me} Marilou Brouillet, directrice générale de Climat Compétences accompagné de M. Martin Bisson, vice-président de C2RM – Construction et Rénovation RM, présente un projet-pilote d'implantation de la 2^e unité d'habitation isolée à Gatineau en insistant, notamment, sur :

- La vocation de l'organisme à but non lucratif Climat Compétences;
- Le contexte de ce projet-pilote, l'environnement, l'étalement urbain, les principes inscrits au schéma d'aménagement, la politique d'habitation et la politique environnementale;
- Le projet-pilote qui consiste à réaliser une étude d'impact socioéconomique et environnemental d'une implantation d'une minimaison sur fondation comme 2^e unité d'habitation isolée sur un même terrain à Gatineau;
- Le budget de 250 000 \$ de ce projet-pilote, l'équipe de Climat Compétences, la période de réalisation et le public cible;
- L'estimation des retombées visées (les partenaires, les personnes informées et sensibilisées, les grandes villes rencontrées, les outils de communication, etc.);
- La répartition des dépenses et revenus du projet-pilote;
- Le calendrier de réalisation de septembre 2016 à janvier 2017;
- Le caractère novateur de ce projet-pilote, comportant une démarche documentée et qui sera hautement écologique et socialement responsable.

En conclusion, M^{me} Brouillet précise que Climat Compétences souhaite obtenir une lettre d'intérêt à l'égard du projet-pilote afin de documenter les dossiers de demandes de financement auprès des partenaires.

Questions, réponses et commentaires sur :

- La possibilité de réaliser un tel projet-pilote avec la Règlementation d'urbanisme actuelle et les lois provinciales régissant l'urbanisme et l'aménagement du territoire;
- Le monitoring de l'ensemble de techniques permettant d'analyser, de contrôler et de surveiller l'étude d'impact environnementale, sociale et économique;
- L'occasion d'évaluer la souplesse de la réglementation d'urbanisme de la Ville (schéma, plan,

- règlement);
- La clientèle visée;
 - Les modalités de participation lors de la réalisation du projet-pilote;
 - Le besoin d'identifier un quartier-pilote;
 - Les conséquences d'un tel projet pilote sur les infrastructures (égouts, aqueduc, stationnement, etc.);
 - La démarche d'accompagnement;
 - Le délai pour soumettre une demande de subvention ;
 - La nécessité pour le SUDD de produire une analyse plus approfondie.

Les membres acceptent que la présidente prépare et signe une lettre d'intérêt à l'égard du projet-pilote sans toutefois prendre d'engagements fermes pour soutenir un potentiel projet.

Départ de M^{me} Marilou Brouillet et de M. Martin Bisson.

11. Adopter le projet de mise à jour de la Politique d'habitation 2017-2021 de la Ville de Gatineau

Questions, réponses et commentaires :

- Va-t-on tenir des audiences publiques de consultation;
- Une rencontre à la mi-novembre sera tenue avec les organismes;
- Le rapport de consultation sera déposé à la CPH en mars 2017 et une recommandation sera acheminée en avril 2017 au conseil municipal;
- À la page 5, rappeler l'importance de mettre en place une réserve foncière pour faciliter la réalisation de projets de construction de logements sociaux et abordables;
- À la page 6, mentionner également les coopératives d'habitation;
- À la page 13, on pourrait présenter quelques exemples d'objectifs et de moyens sous la forme d'un tableau;
- À la page 15, reformuler l'article 2.3.6;
- À la page 17, article 3.2.1 ajouter le mot : « minimum » après le mot : « construction » et changer OSBL pour OBNL dans tout le document et reformuler l'article 3.2.6;
- À la page 18, reformuler les articles 3.3.1 et 3.3.2;
- À la page 19, reformuler l'article 4.1.2;
- S'assurer que le calendrier de mise à jour de la politique d'habitation soit clair et précis;
- Mettre à la disposition des citoyens et organismes la documentation pertinente.

R-CPH-2016-10-05 / 10

CONSIDÉRANT QUE la Ville s'est dotée d'une Politique d'habitation en 2006;

CONSIDÉRANT QU'en 2014, un rapport d'évaluation, incluant une collecte de données sur les effets concrets de la Politique d'habitation et des entretiens avec les partenaires, ont permis de recommander la mise à jour de la Politique;

CONSIDÉRANT QUE le 17 mars 2015, le conseil municipal accepté le dépôt du rapport d'évaluation et qu'il a également mandaté le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) de procéder avec la mise à jour de la Politique d'habitation;

CONSIDÉRANT QUE les consultants messieurs Pierre Bélanger, économiste, et Allan Gaudreault, analyste-conseil, ont accompagné le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) et la Commission permanente sur l'habitation (CPH) dans la préparation et la rédaction d'une mise à jour de la Politique d'habitation;

CONSIDÉRANT QUE le document de mise à jour de la Politique d'habitation comprend quatre (4) orientations et un programme d'intervention (objectifs et moyens) pour les cinq prochaines années;

CONSIDÉRANT QUE la mise à jour de la Politique d'habitation sera soumise à une audience publique en vue de la commenter et bonifier;

CONSIDÉRANT QU'au terme de l'audience publique une version définitive sera soumise pour adoption au conseil municipal :

Que la Commission permanente sur l'habitation recommande au conseil d'accepter le projet de mise à jour de la Politique d'habitation 2017-2021 de la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉ

13. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 40.