



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION

PROCÈS-VERBAL

109^e séance tenue le mercredi 6 septembre 2017 à 17 h 30

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 (no 16)
M. Cédric Tessier, membre – Conseiller – District de Limbour (n^o 9)
M^{me} Jessyca Champagne, secteur communautaire
M. Gaétan Beaudoin, secteur privé
M. Xavier Daneau-Ferland, membre citoyen
M. Sébastien Demers, secteur privé
M. Mario Courchesne, secteur paragonvernemental
M. Raphaël Déry, secteur communautaire
M. Mario Gauthier, secteur paragonvernemental

Secrétaire

M. Mathieu Archambault, responsable – Comité et commissions

Personnes-ressources

M. Marc Chicoine, directeur adjoint – Services de proximité et programmes
M. Paul Drouin, agent de développement des communautés
M. Maurilio Galdino, chargé de projets - Habitation

ABSENCES :

Membres

M^{me} Sophie Lamothe, membre citoyen

Personnes-ressources

M^{me} Catherine Marchand, directrice Module – Aménagement du territoire et développement économique
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation
M. Pascal Thivierge, chargé de projets – Participation publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la séance à 17 h 45.

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 avec l'ajout à l'article 12 d'un point d'information sur la nouvelle structure projetée des comités et commissions suite aux élections du 5 novembre.

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Approbation des procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017
4. Signature des procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017
5. Suivi des procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017
6. Date de la prochaine assemblée (4 octobre)
7. Période de questions des citoyennes et citoyens
8. Prévoir un aide financière – Projet de logements abordables et communautaires du programme AccèsLogis Québec – 0, rue Amsterdam (Projet Centre Mechtilde Phase 2)
9. Prévoir un aide financière – Projet de logements abordables et communautaires du programme AccèsLogis Québec – 186-190, rue Eddy (Projet Les habitations Lemieux-Tremblay)
10. État de situation du financement des projets de logements abordables et communautaires développés dans le programme AccèsLogis Québec
11. Projet de règlement du programme Rénovation Québec 2017-2018 de la Ville de Gatineau
12. Varia
13. Levée de la séance

3. Approbation des procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017

Les procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017 sont approuvés.

4. Signature des procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017

Les procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017 sont signés par la présidente.

5. Suivi des procès-verbaux des 107^e et 108^e séances tenues les 5 avril et 9 mai 2017

Aucun commentaire n'a été formulé.

6. Date de la prochaine assemblée

La prochaine séance de la CPH se tiendra le mercredi 4 octobre 2017.

7. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

8. Prévoir une aide financière – Projet de logements abordables et communautaires du programme AccèsLogis Québec – 0, rue Amsterdam (Projet Centre Mechtilde Phase 2) – District électoral du Plateau – Maxime Tremblay

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- le type de clientèle visée par le projet;
- le type de service offert à cette clientèle;
- le rôle de la ville mandataire et l'autonomie de gestion du Centre Mechtilde après la prise de possession du projet;
- les critères de la politique d'habitation et le choix de l'implantation du projet;
- certaines caractéristiques du règlement de l'immeuble (code de vie) exigé et approuvé par la SHQ.

CONSIDÉRANT QUE la Commission permanente sur l'habitation (CPH) a le mandat de sélectionner les projets de logements abordables et communautaires, et de recommander au conseil municipal l'aide financière à leur attribuer ;

CONSIDÉRANT QU'avec l'aide du Groupe de ressources techniques (GRT-ROHSCO), l'organisme Centre Mechtilde a soumis un projet de construction neuve sur le site du 0, rue Amsterdam;

CONSIDÉRANT QUE le projet Centre Mechtilde Phase 2 a été soumis comme projet en volet 3, sous la formule « Construction neuve » du programme AccèsLogis Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme Centre Mechtilde a déposé un projet selon les objectifs du Guide du fonds de gestion pour les logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QU'à titre de ville mandataire, la Ville de Gatineau s'assure de sélectionner des projets rencontrant les standards définis par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du programme AccèsLogis;

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de prévoir, pour le projet de logements abordables et communautaires Projet Centre Mechtilde – Phase 2, réalisé en volet 3, situé au 0 rue Amsterdam :

- une aide financière équivalente au financement de la contribution du milieu de 15 %;
- une contribution d'un montant correspondant à 10 % du coût du supplément au loyer pour les locataires admissibles au Programme de supplément au loyer.

RECOMMANDÉ

9. Prévoir une aide financière – Projet de logements abordables et communautaires du programme AccèsLogis Québec – 186-190, rue Eddy et 95-97, rue Garneau (Projet Les habitations Lemieux-Tremblay) – District électoral de Hull-Wright – Denise Laferrière

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- le mandat du Bureau régional d'action SIDA (BRAS), responsable de ce projet; cet organisme y déménagera son siège social à même le projet;
- le nombre de logements qui seront créés;
- la présence d'un rez-de-chaussée commercial qui accueillera une clinique médicale;
- L'association au projet d'un médecin qui œuvrera dans cette clinique;
- la nécessité de démolir les bâtiments actuellement présents sur le terrain;
- la conformité / concordance du projet au règlement de zonage;
- L'acceptabilité sociale du projet dans le quartier à valider par le Centre de services de Hull;
- La répartition de logements abordables sur le territoire de la Ville de Gatineau.

R-CPH-2017-09-11 / 05

CONSIDÉRANT QUE la Commission permanente sur l'habitation (CPH) a le mandat de sélectionner les projets de logements abordables et communautaires, et de recommander au conseil municipal l'aide financière à leur attribuer ;

CONSIDÉRANT QU'avec l'aide du Groupe de ressources techniques (GRT), l'organisme Le Bureau régional d'action sida « Le BRAS », a soumis un projet de démolition et construction neuve sur les sites du 186-190, rue Eddy, et du 95-97, rue Garneau;

CONSIDÉRANT QUE le projet Les habitations Lemieux-Tremblay a été soumis comme projet en volet 3, visant la démolition et une construction neuve;

CONSIDÉRANT QUE l'organisme « Le Bras » a déposé un projet selon les objectifs du Guide du fonds de gestion pour les logements abordables et communautaires;

CONSIDÉRANT QU'à titre de ville mandataire, la Ville de Gatineau s'assure de sélectionner des projets rencontrant les standards définis par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du programme AccèsLogis;

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de prévoir, pour le projet de

logements abordables et communautaires Projet Les habitations Lemieux-Tremblay, réalisé en volet 3, situé au 186-190, rue Eddy :

- une aide financière équivalente au financement de la contribution du milieu de 15 %;
- une contribution d'un montant correspondant à 10 % du coût du supplément au loyer pour les locataires admissibles au Programme de supplément au loyer.

RECOMMANDÉ

10. État de situation du financement des projets de logements abordables et communautaires développés dans le programme AccèsLogis Québec

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- l'augmentation des taux d'intérêt depuis 2016;
- l'impact de l'augmentation des taux d'intérêt sur les projets déjà en cours et sur l'offre de logements abordables en général;
- la définition d'un logement abordable;
- les contributions possibles de la part de la Ville pour venir en aide aux projets en cours et futures.

R-CPH-2017-09-11 / 06

CONSIDÉRANT QU'à Gatineau, des ménages et des familles à faible et modeste revenu ont des besoins pressants de logements de qualité et à prix abordable;

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 les coûts de développement ajustés et adaptés aux réalités du marché et le financement adéquat du programme sont nécessaires à la poursuite du développement de projets de logements abordables;

CONSIDÉRANT QUE le coût maximal de réalisation admissible (CMA) n'a pas été majoré depuis 2009, et qu'il ne reflète plus les coûts de construction;

CONSIDÉRANT QUE les augmentations de ± 34 % des taux d'intérêt de la dernière année compromettent le montage financier des projets et fragilisent les organismes communautaires, et ne permettent pas de viabiliser financièrement de nouveaux projets :

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de transmettre auprès de la Société d'habitation du Québec une résolution pour demander :

- une augmentation du coût maximal de réalisation admissible (CMA), afin que celui-ci reflète les coûts réels de construction;
- des allègements au programme AccèsLogis Québec afin d'amoinrir l'impact de l'augmentation des taux d'intérêt dans le financement des projets.

RECOMMANDÉ

11. Projet de règlement du programme Rénovation Québec 2017-2018 de la Ville de Gatineau

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, entre autres, sur :

- les zones de rénovation résidentielle identifiées;
- le traitement des demandes et les listes d'attentes;
- la possibilité de transférer jusqu'à 10% de l'enveloppe du programme pour aider des projets d'AccèsLogis en difficulté suite aux hausses des taux d'intérêt.

R-CPH-2017-09-11 / 07

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre de son budget du 28 mars 2017, le gouvernement du Québec

a décidé d'allouer 25 000 000 \$ au programme Rénovation Québec pour l'année 2017-2018;

CONSIDÉRANT QUE la Société d'habitation du Québec a instauré un programme cadre « Rénovation Québec » pour appuyer les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et du milieu bâti dans les secteurs résidentiels dégradés;

CONSIDÉRANT QUE les programmes de rénovation résidentielle comme toute action visant à renforcer les bonnes conditions de logements ont un effet stimulant sur le mieux-être social et économique des communautés;

CONSIDÉRANT QU'en plus d'améliorer la qualité de vie des résidents, les interventions entraînent des investissements considérables;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau a adhéré au programme Rénovation Québec pour les phases I à X et qu'elle a ensuite créé et financé seule des programmes de rénovation en 2014, 2015 et 2016: *Rénovation des vieux quartiers de la Ville de Gatineau*, et *Programme Rénovation résidentielle de la Ville de Gatineau*;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil considère qu'il est nécessaire et d'intérêt public de poursuivre des interventions en matière de rénovation résidentielle dans les vieux quartiers en participant au programme Rénovation Québec pour l'année 2017-2018;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau, à titre de ville mandataire a pour rôle d'assurer la sélection des projets qui rencontreront les standards définis par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du programme AccèsLogis Québec;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau peut bonifier l'aide des projets déjà subventionnés par le programme AccèsLogis Québec dans le cadre du présent programme par le biais du volet II-6 – Bonification d'AccèsLogis Québec;

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil d'adopter le Règlement numéro 516-8-2017 pour la mise en place du programme Rénovation Québec 2017-2018 de la Ville de Gatineau.

RECOMMANDÉ

12. Varia

a) Nouvelle structure de la Commission permanente d'habitation (CPH)

Suite à la nomination du nouveau conseil municipal en novembre prochain, la CPH fera partie des comités et commissions dissous afin de réduire le nombre de ces comités et commissions. Les dossiers ayant trait à l'habitation seront alors traités dans un nouveau comité, composé d'élus, de deux organismes et deux citoyens du milieu de l'habitation abordable, ainsi que des acteurs d'autres milieux. Ce comité aura un mandat plus grand que seulement l'habitation; sa mission sera plus globale. Certaines particularités restent à être précisées.

Enfin, un mécanisme transitoire devra être mis en place, entre la dissolution de la CPH et la création du nouveau comité, afin de ne pas échapper certains projets qui auront besoin d'aide.

13. Levée de la séance

La séance est levée à 18h50.