

**COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE  
ET DE L'HABITATION**  
**PROCÈS-VERBAL**

2<sup>e</sup> séance tenue le 8 juin 2022 à 15 h  
Vidéoconférence

**PRÉSENCES :**

**Membres**

Daniel Champagne, président – Conseiller, district du Versant (n° 14)  
Jocelyn Blondin, vice-président – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)  
Anik Des Marais – Conseillère, district de Mitigomijokan (n° 5)  
Nicolas Brisson – Industrie de la construction  
Catherine Craig-St-Louis – Organisme, développement du territoire  
Benoit Delage – Organisme, développement du territoire  
Katia Brien-Simard – Organisme, habitation  
Éric Tremblay – Organisme, habitation  
Sophie Lamothe – Citoyenne  
Luc Gagné – Citoyen  
Daniel Gay – Citoyen

**Secrétaire**

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

**Ressources internes**

Mathieu Bélanger – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)  
Fabio Jiménez – Directeur adjoint, planification du territoire et programmes, SUDD

**Ressource externe**

Sophie St-Pierre – Société de transport de l'Outaouais

**Autres personnes présentes**

Louis Sabourin – Conseiller, district de Limbour (n° 10)  
Mario Aubé – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)  
Myriam Gilbert – Attachée politique

**ABSENCE :**

**Ressource interne**

Catherine Marchand – Directrice Module, aménagement du territoire et développement économique

---

**Séance publique**

**15 h**

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

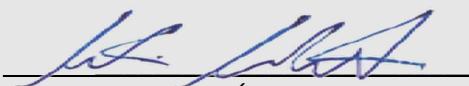
Le président constate les présences et ouvre la réunion à 15 h.

**2. Adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est adopté, avec l'ajout aux varia d'un point concernant le nouveau Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).



PRÉSIDENT



SECRÉTAIRE

On demande quand reprendront les séances en présentiel. Le président répond qu'il hésite à établir une date. Deux membres du conseil n'ont pas pu assister en présentiel à la séance du conseil du 7 juin, puisqu'ils sont atteints de la COVID-19. Les séances en webdiffusion fonctionnent bien et il souhaite continuer ainsi. La situation sera réévaluée éventuellement.

**3. Période de questions du public**

Aucune question du public n'a été reçue par le secrétaire.

**4. Approbation du procès-verbal de la 1<sup>re</sup> séance tenue le 20 avril 2022**

Le procès-verbal de la 1<sup>re</sup> séance tenue le 20 avril 2022 est approuvé par les membres.

**5. Signature du procès-verbal de la 1<sup>re</sup> séance tenue le 20 avril 2022**

Le procès-verbal de la 1<sup>re</sup> séance tenue le 20 avril 2022 sera signé par le président.

**6. Droit de préemption – Analyse préliminaire**

La présentation vise à comprendre les tenants et aboutissants du droit de préemption. On estime qu'il s'agit d'une question de temps avant que ce droit soit accordé à l'ensemble des municipalités du Québec.

Le document *PowerPoint* « Droit de préemption – Analyse préliminaire » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Contexte;
- En quoi consiste le droit de préemption;
- Avantages du droit de préemption;
- Inconvénients associés au droit de préemption;
- Prochaines étapes.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Un des principaux enjeux du droit de préemption, soulevé et débattu, est le risque d'un dérèglement du marché immobilier en raison de prix de propriétés gonflés artificiellement. Une manière de se protéger d'un tel dérèglement n'a pas été évaluée;
- Peu de données sont disponibles sur l'exercice du droit de préemption par la Ville de Montréal, seule ville québécoise pouvant exercer ce droit depuis 2017. On mentionne que ce droit a donné lieu à très peu d'acquisitions et que le nombre de logements abordables construits par l'exercice de ce droit n'a pas donné de résultats significatifs;
- L'administration n'a pas été mandatée par le conseil pour élaborer un règlement sur le droit de préemption en cas d'adoption du projet de loi par l'Assemblée nationale;
- On demande si l'administration a dressé un inventaire des terrains qui pourraient intéresser la Ville. On répond que le portefeuille de la Ville a été évalué dans le cadre du Programme Accès-Logis ou du Programme d'habitation abordable du Québec. Le nombre de terrains est très limité, et ceux disponibles n'étaient pas situés dans un secteur ayant un besoin en logements abordables. Pour qu'un projet du Programme Accès-Logis atteigne le seuil de rentabilité, un minimum de 10 logements est nécessaire. La Ville n'a actuellement pas de terrain. Par contre, tous les terrains mis en vente pour non-paiement de taxes sont analysés avant qu'ils soient libérés sur le marché privé par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour évaluer s'ils doivent être conservés par la Ville;
- On précise que le projet de loi 37 inclut d'autres éléments que le droit de préemption. Il inclut aussi l'exigence pour les organismes sans but lucratif d'habitation d'obtenir l'autorisation du MAMH dans le cadre de la vente d'actifs immobiliers ayant reçu du financement public. Il inclut également la clause F dans les baux, qui permet actuellement aux propriétaires d'augmenter le loyer à leur guise pendant cinq ans, alors qu'on souhaiterait que ce soit ramené à trois ans;

- Concernant le droit de préemption, dans un autre système législatif en France, certaines conditions avaient été modulées pour par exemple préciser s'il y a des locataires à bas revenus dont on souhaite préserver la présence, afin d'aider la prise de décision.

## 7. Stratégie d'inclusion de logements abordables – Analyse et réflexion

Le dossier de la Stratégie d'inclusion de logements abordables a des impacts potentiels très importants, et exige des analyses poussées pour permettre au conseil municipal de prendre des décisions en se basant sur des données probantes.

Le document *PowerPoint* « Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée » est présenté aux membres.

La présentation se décline selon les sous-thèmes suivants :

- Rappel du cadre de planification;
- Étapes réalisées à ce jour;
- Portée de la démarche;
- Définition de l'abordabilité résidentielle à Gatineau;
- Lignes directrices associées à l'élaboration d'un règlement d'inclusion de logements abordables;
- Hypothèses de travail pour un éventuel règlement d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée;
- Analyse d'impact économique;
- Présentation à la table des partenaires et consultation de l'industrie immobilière gatinoise;
- Identification des conditions de succès associées à une stratégie d'inclusion de logements abordables.

Après la présentation, des questions, réponses et commentaires sont formulés concernant, entre autres :

- Le Programme Accès-Logis prévoit des dispositions concernant la résidence au Québec des locataires;
- Le logement familial est un enjeu dans le secteur de Hull, particulièrement au centre-ville. D'autres outils pourront éventuellement aborder ce thème. En raison de la charge du dossier du logement abordable, on suggère de se concentrer uniquement sur le volet abordable pour restreindre sa portée, compléter l'analyse plus rapidement et faciliter l'atteinte de résultats;
- Le Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie deson centre ville identifiée l'île de Hull centre-ville prendra fin en 2023, ou à l'atteinte des 4000 nouveaux logements. Le conseil décidera ensuite si le niveau souhaité de la relance du centre-ville est atteint, ou si plus d'encouragements sont nécessaires. Le Service de l'urbanisme et du développement durable n'a pour l'instant pas de mandat pour revoir ce programme à son échéance;
- Une définition de l'abordabilité basée sur l'offre est préférable, comme l'a fait la Ville de Montréal, car une définition basée sur la demande serait complexe à gérer. La Ville n'a aucun pouvoir sur la sélection des ménages;
- On se positionne contre tout règlement coercitif, puisqu'on considère que ce n'est pas aux locataires ou propriétaires de financer des projets de logements abordables, mais à l'ensemble de la collectivité. L'insertion de logements abordables doit avoir un effet neutre sur la rentabilité d'un projet. En raison de la hausse du coût des matériaux de construction et des taux d'intérêt, une taxe supplémentaire pour obliger l'insertion de logements abordables offrirait des résultats contraires aux objectifs visés, soit augmenter l'offre de logements inabordables;
- Sous toutes réserves, la presque totalité des projets visés par le Règlement Métropole mixte de la Ville de Montréal s'est réalisée par des compensations financières, ce qui a eu pour effet de créer un inventaire de logements encore plus inabordables. Des programmes comme le PHAQ et d'autres programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sont intéressants. La Ville de Gatineau pourrait bonifier ces programmes pour certains secteurs, sans pour autant augmenter la charge des autres locataires;
- On est conscient que le marché actuel n'est pas abordable. On croit cependant que le financement des logements sociaux est une mission des trois paliers gouvernementaux;
- La Stratégie d'inclusion de logements abordables doit inclure des mécanismes auxquels adhèrent toutes les parties. Toute forme de réglementation qui oppose les parties nuira au succès de cette stratégie;

- On trouve dommage de sauter à des conclusions en se basant sur la réalité montréalaise. Des analyses sont en cours, et les études doivent être menées à terme;
- Le portrait se base sur les données du recensement de 2016, et on croit qu'il sera bien différent avec l'augmentation des coûts observée actuellement. Le nombre de famille vivant sous le seuil de pauvreté augmente;
- La Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) pourrait amener à une révision de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). On s'interroge à savoir si cela pourrait avoir des effets sur la possibilité de sélection des ménages, et s'il faudra revoir la définition d'abordabilité;
- La Stratégie d'inclusion de logements abordables doit rester une responsabilité de la Commission sur le développement du territoire et l'habitation (CDTH) et de la table des partenaires. Le comité choc a pour mandat de répondre à des problèmes immédiats. On répond que la présentation de la Stratégie au comité choc vise à s'assurer que tout est conforme aux orientations du conseil, mais la réflexion passe par la CDTH.
- On est préoccupé par l'absence de la notion de logement social et communautaire. On rappelle que la Ville de Gatineau a signé la déclaration municipale sur l'habitation de l'Union des municipalités du Québec déposée en février 2022, et que le premier énoncé de cette déclaration se lit comme suit : « *Déployer une nouvelle programmation de 4500 nouveaux logements sociaux par année tout en maintenant un programme visant à leur création* ». On comprend qu'on livrera ce qui était prévu dans le Programme Accès-Logis, mais qu'on s'arrêtera là. On répond que les documents de planification de la Ville portent sur le logement abordable. Le logement familial et social n'est pas évoqué. La Stratégie vise donc le logement abordable, en conformité aux documents de planification. Le logement social est une responsabilité de l'état. On croit qu'il y a quand même une avenue pour le logement social avec ce qui est présenté, même si ce n'est pas considéré comme étant une obligation;
- Le logement social fait partie du logement abordable et ne doit pas être oublié. Une partie de la population ne pourra pas accéder au logement abordable dans sa définition. Il faut aider la population à très faible revenu;
- On salue la Stratégie d'inclusion de logements abordables, et on est reconnaissant de se servir de l'expérience de la Ville de Montréal. Gatineau est la deuxième Ville, après Montréal, qui avance une telle stratégie;
- On souligne la notion d'écosystème d'outils, puisque la stratégie est un outil parmi plusieurs autres. Les outils d'inclusion, malgré eux, ont un effet spéculatif. On rappelle que la Ville de Montréal avait mentionné à la Commission sur le développement du territoire, l'habitation et l'environnement (CDTHE) en février 2021 que l'Office de consultation publique avait recommandé de conserver en continu les liens avec les parties prenantes de la stratégie;
- Tout comme la Ville de Montréal, tout le territoire de Gatineau serait assujéti à la Stratégie. Par contre, la Ville de Montréal a identifié deux mini-territoires en développement où les promoteurs sont obligés de réaliser et gérer eux-mêmes les logements abordables;
- Le transport est dispendieux. La population québécoise dépense davantage en transport qu'en nourriture. Le transport efficace répond à un besoin. Les politiques doivent s'arrimer avec celles des MRC voisines, particulièrement la MRC des Collines où se rend maintenant l'étalement urbain;
- On conseille de penser aux programmes de certifications, comme LEED et carboneutre, en amont lors de la réflexion du projet;
- En raison de la forte immigration interprovinciale, on doit suivre ce qui se fait du côté de la Ville d'Ottawa, sinon on ne pourra jamais résoudre le problème de disponibilité de logements abordables. La population d'Ottawa migre vers Gatineau en raison des prix des logements inférieurs et des programmes de garderie;
- Dans le cas de l'option « Réaliser et gérer », dès qu'une personne a accès à un logement abordable, on ne peut pas l'évincer si son revenu augmente. Le logement abordable est associé au logement et non la personne. Par contre, on peut viser une clientèle plus précise si le logement est cédé à un organisme en logement abordable qui contrôle ce logement, ou que le projet est associé à un programme visant une clientèle spécifique;
- Le logement familial en location est assez rare;
- On estime que le problème de logement abordable est un problème d'offre. Lorsque l'offre de logements en général sera bonifiée, l'accès au logement abordable sera également bonifié. L'offre de logement en général doit être accrue, et le taux d'inoccupation doit atteindre environ 3 %, pour que l'offre de logements abordables soit désignée vers les personnes qui en ont réellement besoin. On doit trouver des solutions communes entre promoteurs et État, et non

travailler en opposition par des approches coercitives. On cite le secteur de la Cité comme une réussite et un exemple de mixité sociale;

- Certains secteurs ont augmenté l'offre en logement, mais la population ne peut pas se les payer. On ne souhaite pas des logements vides et des gens à la rue;
- On doit encourager la construction de logements en général pour arriver à résoudre le problème de l'offre de logements abordables. Des propriétaires profitent en ce moment de la rareté de logements pour augmenter le prix des loyers.

## 8. Varia

### a) Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ)

Une membre se dit préoccupée après sa lecture du PHAQ. Aucune consultation du milieu n'a été tenue, alors que les groupes de ressources techniques détiennent l'expertise de terrain depuis plusieurs décennies. Ces groupes de ressources techniques travaillaient à l'élaboration du Programme Accès-Logis 2.0. Le milieu des coopératives et des OSBL est sous financé, et les montages financiers ne tiennent plus la route en raison de l'augmentation des coûts de construction et l'absence d'indexations du Programme Accès-Logis depuis une dizaine d'années. Le PHAQ propose du financement du secteur privé, qui suit une logique de profits et met les organismes d'habitation communautaire avec ce secteur. Même avec la disparité des subventions octroyées, les organismes d'habitation communautaire ne pourront pas rivaliser avec le secteur privé qui détient plus de moyens financiers pour répondre aux appels d'offres de projets. Les organismes d'habitation communautaire suivent une logique de création de logements, et non de profits. Le PHAQ n'est donc pas une solution pérenne.

Elle se dit également préoccupée par la notion d'abordabilité du PHAQ, qui définit l'abordabilité en fonction des prix médians d'une région donnée. Or les prix médians les plus élevés au Québec sont à Gatineau. Dans les régions où les prix sont moins élevés, on majore les prix pour s'assurer d'une rentabilité.

Elle ajoute que le PHAQ n'intègre aucun objectif chiffré concernant la construction d'habitations sociales et communautaires. On ne protège donc plus un modèle qui a fait ses preuves depuis plus de 35 ans au Québec.

Elle considère que le PHAQ remet en question le processus de sélection des locataires, car on considère davantage leurs revenus que leur réalité globale. La notion de soutien communautaire est complètement évacuée du PHAQ, mais ce soutien favorise la stabilité résidentielle des locataires, en plus de plusieurs avantages.

Enfin, elle s'interroge par rapport à ce qu'on appelait le volet 3 dans le Programme Accès-Logis, pour les gens qui nécessitent du soutien communautaire en logement social. Le secteur privé ne voudra pas être responsable, par exemple, des personnes itinérantes ou des femmes victimes de violence conjugale, puisque ce n'est pas viable pour eux dans une logique de profits.

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

- Bien que ça semble tendre vers ça, il n'y a eu aucune confirmation à ce jour que l'on mettra fin au Programme Accès-Logis;
- On rappelle que le conseil a adopté une résolution pour assurer une veille de la mise en œuvre du PHAQ sur la base des enjeux et défis déjà identifiés par la Ville;
- Le logement social est avant tout une responsabilité de l'État. Y inclure le secteur privé crée des pressions sur les organismes d'habitation communautaire. Le PHAQ crée beaucoup de préoccupations à l'ensemble des municipalités. Cela forcera une réflexion par le gouvernement actuel pour le maintien du Programme Accès-Logis et des prochaines étapes du PHAQ;
- On est d'accord que le Programme Accès-Logis apportait une lourdeur administrative. Par contre, les groupes de ressources techniques détiennent l'expertise de terrain. Le secteur communautaire est présent pour aider les locataires et créer des logements. Le secteur communautaire veut bien collaborer avec le secteur privé, mais les choses doivent être faites dans le bon ordre.

**9. Levée de la séance.**

La séance est levée à 17 h 37.