

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

3^e séance tenue le 14 septembre 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
Nicolas Gagné – Communauté économique
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

Ressource externe

Kathleen Barrette – Société de transport de l'Outaouais

Autres personnes présentes

Steven Boivin – Conseiller, district d'Aylmer (n° 1)
Louis Sabourin – Conseiller, district de Limbour (n° 10)
Audrey Bureau – Cabinet de la mairesse
Myriam Gilbert – Attachée politique

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 les travaux sur le boulevard Saint-Joseph.

Les dossiers de la refonte du Règlement relatif aux Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et du chantier de l'arbre ont pris du retard et sont toujours en élaboration. Leur présentation à la Commission est donc reportée à une séance ultérieure.



PRÉSIDENT



SECÉTAIRE

3. Période de questions du public

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

4. Approbation et signature du procès-verbal de la 2^e séance tenue le 8 juin 2022

Le procès-verbal de la 2^e séance tenue le 8 juin 2022 est approuvé par les membres.

5. Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée – Recommandation

Ce dossier a été présenté pour une première fois à la Commission en février 2021, et a fait l'objet d'une réflexion lors de l'élaboration du Plan d'urbanisme dans le cadre des travaux de concordance au Schéma d'aménagement et de développement.

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 :

- Objectifs de la présentation;
- Rappel des étapes réalisées à ce jour;
- Rappel des éléments présentés à la CDTH du 8 juin 2022;
- Résultats de l'analyse d'impact financier;
- Perspectives vers une stratégie d'inclusion;
- Recommandations.

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

- On ne démontre pas d'attachement au mécanisme du règlement d'inclusion proprement dit. Par contre, on souhaite la démonstration très forte de leadership au niveau politique et au niveau de l'administration pour remettre en question le modèle de production d'unités résidentielles qui ne permet pas de répondre à la demande en termes d'abordabilité. Quels que soient les mécanismes, les points importants sont la disponibilité des terrains et la disponibilité des sommes;
- La recommandation proposée n'est d'aucune façon l'abandon de la volonté de créer des logements abordables. Par l'entremise de la CDTH et du comité choc, la réflexion se poursuivra. Trois éléments de la présentation font état de champs d'actions à explorer : le foncier, la mise en place d'une banque de terrain et le financement de projet. On pourrait reconduire le *Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée l'Île de Hull*, mais en y ajoutant des obligations liées à la création de logements abordables. Les programmes déjà disponibles peuvent possiblement être mis à profit. L'expertise et la contribution des partenaires gouvernementaux doit également être mise à profit, notamment le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH);
- La réflexion doit porter sur l'objectif à atteindre, soit la création de logements abordables. L'analyse de l'impact financier démontre qu'un règlement d'inclusion rendrait d'autres unités moins abordables. S'il y a lieu, on invite les membres à partager d'autres mécanismes intéressants avec l'administration, pour étude en 2023;
- On croit que le logement abordable peut se créer automatiquement par l'offre et la demande. La situation actuelle n'est pas favorable à la création de logements abordables, en raison d'une crise du logement. On voit plusieurs situations de « pas dans ma cour » dernièrement, ce qui nuit à la création de logements. On souhaite la reconduction du *Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée l'Île de Hull*, mais à l'échelle de la Ville et pour le développement de logements abordables. On apprécie la suggestion de construire des logements abordables sur les sites des Parc-O-Bus;
- Le *Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée l'Île de Hull* prendra fin en juin 2023 ou lorsque 4 000 unités de logement auront été construites. Une réflexion accélérée devra être menée pour évaluer quelle forme pourrait prendre sa reconduction;

- Une membre est contre la recommandation de l'administration et n'est pas convaincue par l'argumentaire présenté. Si le marché répondait à la demande, il n'y aurait pas de crise du logement. Une intervention de l'État est nécessaire. Elle voit des conclusions différentes de celles de l'administration concernant les résultats obtenus par le Règlement pour une métropole mixte à Montréal. On fait des suppositions sur une contribution du gouvernement provincial, mais il est peu probable que des fonds supplémentaires soient alloués aux villes. Le mécanisme de règlement d'inclusion est à notre disposition et on le laisse tomber trop rapidement. On ne peut pas compter sur la bonne volonté des promoteurs pour créer des logements abordables;
- On remet en question la méthodologie et la conclusion de l'étude du Groupe Altus. Il est évoqué qu'à Montréal, la stratégie d'inclusion a été un levier majeur à la construction de 7 250 logements sociaux et 6690 logements abordables. On répond, sans connaître les spécificités de l'approche montréalaise, que la modélisation utilisée par l'administration utilise des données locales et suggère un prix plafond d'un ménage ayant un revenu de 26 000 \$. Dans cette situation, les projets ne se réaliseraient probablement pas, car il n'y aurait pas de rentabilité pour les promoteurs immobiliers. Si les projets se réalisaient, on constate que deux options s'offriraient alors aux promoteurs, soit d'absorber les coûts ou les transférer aux locataires des logements non abordables. S'ils doivent absorber les coûts, les projets ne se réaliseront tout simplement pas, faute de rentabilité. Pour sa part, un membre doute qu'on puisse dire que le règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal est un succès puisque ce règlement est entré en vigueur le 1^{er} avril 2021. À ce jour, aucun bilan n'a été réalisé. Dans la stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal adoptée en 2005, il n'y avait pas de règlement pour une métropole mixte puisqu'il aurait été illégal de le faire à cette époque. Par contre, on pourrait possiblement dire que la Ville de Montréal a eu du succès par le biais de sa stratégie d'inclusion de logements abordables. On ne doit pas confondre le règlement pour une métropole mixte adoptée en 2021 qui est coercitif et la stratégie d'inclusion de logements abordables adoptée en 2005 qui est plutôt incitative;
- On souhaiterait pouvoir choisir les locataires qui auraient accès aux logements abordables, comme on le fait pour les personnes à faible revenu qui veulent accéder aux programmes de subvention de la Ville. On répond qu'il est facile de forcer une sélection des locataires lorsqu'un projet est financé en partie par un programme de subvention de la Ville, comme Accès-Logis ou Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ), car ça devient partie intégrante du contrat entre le promoteur et la Ville. Par contre, tous les ans, les baux devront être envoyés au Service de l'urbanisme et du développement durable pour validation et la capacité opérationnelle de l'administration ne peut se permettre l'ajout d'une telle charge;
- Actuellement les terrains disponibles pour la construction sont majoritairement de propriété privée. La Ville n'a pas de banque de terrains propices à la construction de logements abordables;
- Si aucune action n'est prise maintenant, la crise du logement empirera;
- L'étude du Groupe Altus prévoit une augmentation du prix des loyers entre 2 % et 12 %, alors qu'à Montréal cet écart se situe entre 2 % et 3 %. On croit que l'écart est assez grand pour raffiner l'analyse. On ne comprend pas comment on peut prédire de combien le promoteur augmentera le coût des loyers non abordables, puisque le règlement n'existe pas. On doit consulter d'autres personnes, des experts et des universitaires. De plus, les personnes qui dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour le logement n'ont pas été consultées. On répond que les personnes consultées comprenaient des groupes communautaires, des promoteurs immobiliers et un membre du CISSSO. Il est toujours possible d'aller plus loin et d'inclure des universitaires. Le Groupe Altus est celui qui réalise le plus ce type d'analyse à l'échelle du Québec;
- Un loyer plafond bas à 26 000 \$ a été utilisé pour l'étude, et son impact sur la rentabilité est assez important. Plus le loyer plafond est haut, plus l'impact sur la rentabilité s'atténue, mais plus la notion d'abordabilité s'estompe. La Ville de Montréal a probablement utilisé un loyer plafond plus haut que celui utilisé pour l'étude de la situation à Gatineau. Une membre estime que l'hypothèse de base est discutable et devrait peut-être être semblable à celle de Montréal;
- Les impacts financiers semblent remettre en cause la pertinence de l'adoption d'un règlement d'inclusion. D'autres solutions doivent être explorées, car on doit améliorer l'offre de logements. Certaines provinces sont prises avec de sévères pénuries de logements dans de grandes villes comme Toronto et Vancouver. Les gouvernements provinciaux étudient la possibilité d'adopter des lois qui vont toucher très directement les pouvoirs municipaux en restreignant leur capacité d'agir dans leurs domaines de compétence, dans le but de réduire les procédures d'approbation et d'accélérer la construction de logements. On demande si la Ville de Gatineau a déjà fait une étude sur ses processus municipaux, sur ce qu'elle peut faire de plus.

En créant plus de logements, on diminue nécessairement la pénurie, ce qui a un impact potentiel sur le loyer moyen. Dans le budget fédéral de 2022, l'idée d'un fonds d'accélération de création de logements a été avancée. Ce fonds n'est pas encore constitué, mais le sera à l'avenir, et viendra en aide aux municipalités à travailler sur leurs règlements et la densification;

- Concernant l'acceptabilité sociale des projets, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) travaille dans le cadre prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Loi sur les cités et villes. Dans les secteurs plus sensibles, on recommande aux promoteurs de mener des consultations citoyennes pour s'assurer d'une certaine acceptabilité sociale;
- On est d'avis qu'il faut continuer à chercher des alternatives plus incitatives que coercitives;
- On enjoint à garder en tête les dynamiques de pouvoir qui sont en cours avant de choisir ou d'évaluer à quel moment on peut évacuer certaines notions d'acceptabilité sociale. On est d'accord qu'on doit bonifier l'offre de logements, mais on suggère d'imaginer d'autres façons de mise en œuvre pour conserver la discussion entre les parties;
- Les logements abordables ne devraient jamais être réalisés au profit des logements sociaux et communautaires. On émet des inquiétudes face au programme PHAQ qui s'inscrit en complémentarité de la Stratégie d'inclusion de logements abordables. Pour améliorer cette stratégie, la notion d'abordabilité doit être revue, considérant que les loyers les plus chers au Québec sont à Gatineau. D'ailleurs, la notion d'abordabilité de la Stratégie nationale du logement est en cours de révision par la SCHL. On suggère aussi de protéger le pourcentage d'unités qui seraient réservé pour les logements abordables pour s'assurer qu'ils s'adressent à la bonne clientèle. Les logements familiaux devraient aussi être inclus à la stratégie, car la demande est extrêmement forte. De plus, il faut protéger les terrains vacants lorsqu'il est possible de le faire pour permettre la construction de logements sociaux et communautaires, ou donner un premier droit de regard sur ces terrains aux organismes communautaires. Enfin, on suggère d'aller voir les exemples de réussite à l'international. On répond qu'on peut imaginer la possibilité de dédier un pourcentage de la superficie d'un terrain aux logements abordables, par exemple sur le terrain de la Fonderie, pour assurer une mixité. On cite le secteur de la Cité comme une réussite de ce genre;
- Une membre préfère de s'abstenir d'appuyer la recommandation du SUDD;
- On croit qu'il manque des éléments d'information pour émettre une recommandation à la présente séance. On devrait continuer à étudier la possibilité d'adopter un règlement d'inclusion de logements abordables. On demande une présentation au comité plénier. On répond que la Commission s'est engagée à se positionner à la présente séance;
- Concernant la répartition de la charge fiscale à l'ensemble de la population, on souligne que personne ne souhaite une augmentation des taxes municipales;
- On estime que la modélisation présente une qualité de logement assez luxueuse. Pour permettre la réalisation de logements abordables, les coûts des promoteurs devront être réduits;
- Si les différents programmes sociaux pour la création de logements fonctionnaient bien, plus de logements seraient disponibles. On attend des programmes sociaux qui vont régler les problèmes de logements sociaux, mais on restera avec le même problème pour les logements abordables. On aimerait que le projet de règlement d'inclusion de logements abordables demeure et qu'il soit bonifié. On répond que la Commission continuera à travailler sur une stratégie d'inclusion de logements abordables;
- On est d'accord de ne pas recommander le règlement présenté sous cette forme, mais on est en désaccord de ne pas adopter un règlement d'inclusion de logements abordables. Les impacts sociaux n'ont pas été considérés dans l'étude, et ces impacts sont notables. L'étude doit aller plus loin. On répond que l'on continuera à travailler sur une stratégie d'inclusion de logements abordables qui assurera une forme de mixité;
- La Commission doit se prononcer sur la possibilité d'adopter un règlement d'inclusion de logements abordables, tel permis par l'article 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

R-CDTH-2022-09-14/05

CONSIDÉRANT QUE le conseil, par sa résolution numéro CM-2020-636 du 17 novembre 2020, a adopté le plan d'urbanisme de la Ville de Gatineau et que ce dernier est entré en vigueur le 2 décembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme prévoit l'adoption d'une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée, à titre de moyen de mise en œuvre de l'orientation 4 visant à «Créer des milieux de vie complets et écoresponsables»;

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit qu'une municipalité, si elle a adopté un règlement en ce sens, peut assujettir la délivrance d'un permis de construction à la conclusion d'une entente en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial (article 145.30.1);

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a mandaté la Commission sur le développement du territoire et l'habitation en vue d'évaluer l'opportunité de doter Gatineau d'un règlement d'inclusion;

CONSIDÉRANT QUE l'acte de réglementation par la Ville n'est pas anodin, puisqu'il a pour objectif de contraindre les conditions de marché, face à des dysfonctionnements reconnus;

CONSIDÉRANT QU'un plan de réalisation du mandat en cinq volets a été accepté par la CDTH en février 2021;

CONSIDÉRANT QU'une partie du mandat visait à recueillir les perspectives des parties prenantes sur l'opportunité d'un règlement d'inclusion et qu'à cet effet le conseil a mis sur pied une Table des partenaires qui s'est réunie le 28 septembre 2021 ;

CONSIDÉRANT QU'une présentation visant la définition de l'abordabilité, les lignes directrices, ainsi que les conditions de succès associées à une stratégie d'inclusion de logements abordables pour Gatineau a été faite à la CDTH le 8 juin 2022;

CONSIDÉRANT QU'une analyse d'impact financier démontre qu'un règlement d'inclusion aurait un impact financier direct sur les loyers et les prix de vente des nouvelles unités au marché;

CONSIDÉRANT QU'une tendance générale à la diminution de la rentabilité des projets immobiliers au cours des dernières années rend peu probable une absorption des coûts additionnels par les promoteurs immobiliers et qu'un transfert de ces coûts aux locataires / acheteurs des unités au prix du marché est plausible;

CONSIDÉRANT QUE l'augmentation moyenne des loyers dans la RMR de Gatineau au cours des 5 dernières années a été de 3,9 %, un taux principalement explicable par l'inflation;

CONSIDÉRANT QUE le transfert des coûts additionnels liés à un règlement d'inclusion aux locataires/acheteurs s'ajouterait à une forte hausse déjà observée du prix et des loyers des unités résidentielles;

CONSIDÉRANT QUE le *Programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans la partie de son centre-ville identifiée l'Île de Hull* a permis de démontrer les bénéfices de l'action publique afin d'encourager, dans un cadre spécifiquement défini, le développement immobilier;

CONSIDÉRANT QUE ce programme arrivera bientôt à échéance;

CONSIDÉRANT QUE d'autres outils incitatifs, comme le Programme habitation abordable Québec, permettent d'encourager la construction d'unités abordables;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Gatineau doit poursuivre la démarche visant l'adoption d'une stratégie d'inclusion, comme prescrit à son plan d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, cette Commission recommande au conseil de ne pas procéder à l'élaboration d'un règlement d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels d'initiative privée, tel permis par l'article 145.30.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

POUR	CONTRE	ABSTENTION	ABSENCE
9	1	1	1

RECOMMANDÉ

6. Varia

a) Travaux sur le boulevard Saint-Joseph

On remarque quelques problématiques sur le chantier des travaux sur le boulevard Saint-Joseph, notamment des chemins piétons bloqués qui prennent quelques jours avant d'être adaptés au rythme des travaux, l'absence d'accessibilité universelle et l'absence d'information sur la gestion des collectes de matières résiduelles. Pour encourager une opinion favorable des gens aux transformations urbaines en général, on souhaite des chantiers avec plus de considérations pour le voisinage. On répond qu'on est tout à fait d'accord qu'on doit rendre les chantiers urbains plus conviviaux.

b) Plan de travail 2023-2024 de la CDTH

Les travaux pour élaborer un plan de travail 2023-24 de la CDTH débuteront prochainement. Le président rappelle qu'il préfère un seul sujet à l'ordre du jour, ce qui permet plus de temps pour échanger et des discussions plus poussées.

Une membre demande que la CDTH soit informée des travaux du comité choc. On répond que deux angles sont visés par le comité choc : l'angle des projets de construction soumis, et l'angle du gouvernement fédéral pour permettre une meilleure collaboration. Un point pour résumer l'avancement des travaux du comité choc peut être inscrit à la fin de l'ordre du jour de la CDTH.

7. Levée de la séance.

La séance est levée à 17 h 32.