



POLITIQUE D'HABITATION DE LA VILLE DE GATINEAU **2017-2021**

Version finale pour le conseil municipal
du 13 juin 2017

Table des matières

Introduction	3
1 Mise en contexte	4
Une vision de l'habitation : créer les produits résidentiels de l'avenir	4
Les buts de la Politique d'habitation	4
Une approche d'accompagnement.....	4
La participation citoyenne et le partenariat.....	5
La Ville de Gatineau.....	5
Les principaux acteurs.....	6
L'élaboration de la mise à jour de la Politique d'habitation.....	7
2 Les enjeux en habitation.....	8
La croissance de la population.....	8
Le vieillissement de la population.....	9
La baisse tendancielle des mises en chantier.....	9
La transformation du marché locatif	10
La croissance du nombre et de la proportion de ménages ayant un taux d'effort trop élevé	10
Les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers	11
La lutte aux changements climatiques	12
3 Les orientations, les objectifs et les moyens de la Politique d'habitation	13
Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat.....	13
Orientation 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises.....	15
Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements abordables et communautaires de qualité adaptés aux besoins de la population	17
Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine.....	19
4 Suivi de la politique.....	22
5 Remerciements	22
6 Sources et bibliographie.....	23
7 Lexique et acronymes	24
Lexique.....	24
Liste des acronymes	25
Annexe – Actions inscrites au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)	26

INTRODUCTION

En 2006, la Ville de Gatineau adoptait sa première politique d'habitation. Avec ce cadre de référence, Gatineau souhaitait contribuer au mieux-être de sa population en agissant sur ses conditions de vie et sur son habitat.

Découlant du Plan d'urbanisme de 2005 et du Plan stratégique 2002-2007, la politique a permis de guider et justifier de nombreuses interventions municipales en matière d'habitation. Au cours des dix dernières années, des plans d'action annuels ont été mis en œuvre. Plusieurs réalisations liées à la Politique doivent être mentionnées :

- La construction de plus de 2600 logements de typologie variée dans les zones de revitalisation et de redéveloppement;
- L'adaptation, pour les personnes à mobilité réduite, de plus de 700 logements;
- La rénovation de plus de 2100 logements dans le cadre des programmes d'aide;
- La réalisation de plus 1200 logements communautaires.

En 2014, des évaluations internes et externes ont confirmé la pertinence de cette politique et ont suggéré une meilleure concordance entre les interventions en habitation et les divers politiques municipales. C'est pourquoi le conseil municipal a mandaté la Commission permanente sur l'habitation de procéder à une mise à jour visant à répondre à l'évolution des besoins au cours des prochaines années.

La politique d'habitation (2017-2020) est le résultat d'une démarche concertée avec les partenaires, à l'écoute des attentes de la population et respectueuse des mandats des diverses organisations présentent sur le territoire gatinois.

Elle contribuera à relever les défis du soutien à la diversification de l'offre résidentielle, à l'amélioration du parc de logements existants, ainsi qu'à la réalisation de logements communautaires et abordables dans un habitat respectueux des orientations d'aménagement durable.

L'adoption de la politique a lieu dans un contexte où à l'échelle nationale les questions d'habitation occupent une place de plus en plus importante. D'ailleurs, on assiste à un retour du financement fédéral dans le logement abordable et à une réflexion de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour des programmes d'aide mieux adaptés aux réalités des villes et des régions.

Au cours des prochaines années, par une politique d'habitation à jour et par ses actions, la Ville de Gatineau assumera son leadership, renforcera sa capacité d'intervention et se dotera d'outils appropriés. Elle participera à tout partenariat susceptible de contribuer à l'amélioration des conditions de logement de sa population.

1 MISE EN CONTEXTE

Une vision de l'habitation : créer les produits résidentiels de l'avenir

Avec le programme du conseil municipal 2014-2017, la Ville a choisi de déployer plusieurs actions visant à bâtir une ville inclusive, verte, active et en santé. La Politique d'habitation s'inscrit dans cette vision du conseil municipal avec une concordance conséquente par rapport aux grandes orientations municipales en continuité avec les plans d'action de la dernière décennie.

Le succès de la politique reposera sur la capacité de la Ville, et ses partenaires, à relever le principal défi; celui de prévoir et créer les produits résidentiels de l'avenir. Les tendances identifiées montrent la nécessité de diversifier les solutions résidentielles et d'agir pour une plus grande adéquation aux besoins des différents groupes et sous-groupes d'âge. Les actions municipales en habitation favoriseront la mixité sociale, contribueront à réduire les inégalités et permettront de vieillir dans son quartier.

Les buts de la Politique d'habitation

La politique permettra aux Gatinoises et Gatinois d'accéder :

- à plus de logements de qualité, sécuritaires et de taille adéquate;
- à plus de logements universellement accessibles;
- à des formes de logement variées et évolutives;
- à des logements abordables pour plus de ménages.

Avec cette politique, la Ville de Gatineau souhaite créer un climat propice à l'éclosion de projets innovants. Elle favorisera l'apparition de nouvelles façons de se loger, inspirées des meilleures pratiques contemporaines, « de belles histoires urbaines ».

Une approche d'accompagnement

La politique suscitera des investissements pour créer des milieux de vie stimulants. Idéalement, chaque projet résidentiel contribuera à l'amélioration de l'habitat. Les services municipaux accompagneront les citoyens, des groupes communautaires, des professionnels et des constructeurs dans la réalisation de leurs projets.



La participation citoyenne et le partenariat

Sur le territoire de Gatineau, le développement harmonieux de l'habitation repose sur un réseau de relations complexes entre la Ville, les gouvernements provincial et fédéral et leurs institutions, le secteur privé, le milieu communautaire et les citoyens. Ces partenaires sont confrontés aux mêmes défis sociétaux :

- la qualité de vie au sein du périmètre urbanisé dans un contexte de densification et de consolidation;
- la protection de la santé publique et la lutte à l'exclusion sociale;
- la revitalisation et le redéveloppement des quartiers centraux;
- le développement des transports actifs;
- la croissance des coûts des terrains et des coûts de construction

Comme le rapporte la Ville dans sa première politique d'habitation, « aucune solution simple, unique et permanente n'existe et ne peut prétendre être en mesure d'améliorer la situation résidentielle de tous et chacun des ménage gatinois.¹ » La Ville s'est ainsi engagée dans une démarche transparente et participative avec plusieurs partenaires.

La Ville de Gatineau

La Ville est responsable de l'aménagement du territoire. Elle fournit le cadre de gouvernance et les incitatifs permettant aux acteurs de relever ces défis. Ses efforts portent principalement sur :

- L'encadrement réglementaire et l'accompagnement des promoteurs et des citoyens durant le processus menant à l'obtention de permis de construction et de rénovation;
- Une marge de manœuvre plus étendue quant à la gestion locale des programmes d'habitation en tant que ville mandataire de la SHQ. Par exemple, comme les villes de Québec et de Montréal, elle reçoit une allocation annuelle réservée comme ville mandataire de la SHQ pour le programme AccèsLogis Québec (ACL). En sa qualité de ville mandataire, elle gère localement le programme, reçoit les demandes des propriétaires et des groupes promoteurs, et sélectionne les projets de logements communautaires qui lui sont soumis;
- Le versement de la contribution financière du milieu prévue au programme ACL;
- La responsabilité quant au parc de logement social existant : elle absorbe 10 % du déficit de l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG) et assume sa part du Programme de supplément au loyer (PSL) pour des logements privés et communautaires;
- Une capacité juridique accrue, notamment en matière de salubrité résidentielle et pour favoriser l'inclusion de logements abordables au sein des développements d'initiatives privées;
- L'utilisation de ses propres fonds pour financer des mesures incitatives conformes à ses orientations et à sa politique d'habitation, tout en assurant des représentations constantes auprès des gouvernements et de leurs organismes;
- Coordination et participation à divers comités et commissions.

¹ Ville de Gatineau (2006). *Habiter ma ville – Politique d'habitation*, p. 14.

Les principaux acteurs

En plus d'être propriétaire d'un parc d'environ 63 000 habitations à loyer modique (HLM), la Société d'habitation du Québec (SHQ) administre les programmes d'aide à l'habitation du gouvernement du Québec, dont ACL, PSL et le Programme d'adaptation de domicile (PAD). Elle est la répondante de la Ville de Gatineau, à titre de ville mandataire pour les programmes ACL et PAD.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) met une panoplie d'outils de financement à la disposition des promoteurs d'habitations abordables. En collaboration avec la SHQ, elle finance certains programmes administrés par cette dernière.

La construction de nouveaux logements et la préservation du parc résidentiel existant reposent avant tout sur l'initiative du secteur privé. Les entreprises de construction privées construisent la quasi-totalité des logements mis en chantier, y compris ceux initiés par les promoteurs de logements communautaires que sont les OH, les OSBL et les CH.

Différents organismes spécialisés en gestion immobilière ou en développement offrent des services aux CH et aux OSBL de la région.

- Certaines CH s'appuient sur la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH), ayant un point de service à Gatineau et la nouvelle Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais (FIHAB). D'autres CH sont affiliées à l'organisme Habitat Urbain.
- Les OSBL d'habitation de l'Outaouais ont comme ressource le Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais (ROHSCO).

Par ailleurs, le développement de nouveaux projets de logement communautaire au Québec est généralement soutenu par des groupes de ressources techniques en habitation (GRT). Les GRT sont des organismes d'économie sociale dont le principal mandat est d'accompagner les groupes promoteurs et de coordonner les démarches nécessaires à la réalisation de leurs projets. Deux GRT reconnus par la SHQ sont actifs sur le territoire gatinois :

- Loge-Action Outaouais, affilié à la CQCH;
- GRT-ROHSCO, affilié au ROHSCO.

Enfin, on compte de nombreux organismes communautaires, municipaux et gouvernementaux préoccupés par les questions d'habitation, telles l'accessibilité, le soutien à domicile pour les aînés, la défense des droits des locataires et des propriétaires et la qualité de vie dans les quartiers.

L'élaboration de la mise à jour de la Politique d'habitation

Assistée par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD), la Commission permanente sur l'habitation est responsable de la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

Au cours des dernières années, les membres de la Commission ont recueilli de nombreux avis et consulté plusieurs études relatives aux pratiques innovantes et aux tendances marquantes dans le domaine du logement, en plus de bénéficier de l'évaluation de la Politique d'habitation (2006-2016) réalisée en collaboration avec l'École nationale d'administration publique (ENAP). Aussi, un nouveau profil sociodémographique et économique a été réalisé en 2015, par l'économiste Pierre Bélanger, afin de saisir la dynamique de l'habitation au plan régional et d'orienter la mise à jour vers la satisfaction des besoins actuels et futurs des Gatinoises et Gatinois. Par la suite, des documents de discussion ont été élaborés par l'analyste-conseil Allan Gaudreault. Ces documents ont fait l'objet d'échanges au sein des services municipaux et entre les membres de la Commission.

Un projet préliminaire de la politique, préparé par les services municipaux avec le soutien du consultant, de concert avec les partenaires de la Commission, a été soumis à la population pour consultation. Les citoyens ont eu l'occasion de s'informer et de s'exprimer lors d'audiences publiques tenues le 5 décembre 2016 et le 16 janvier 2017. Une synthèse des mémoires et des propositions formulés durant le processus consultatif a été réalisée par la firme Convercité. Une Commission de révision des mémoires (CRM) a ensuite proposé des recommandations d'amélioration au projet préliminaire de la politique d'habitation. Après analyse par le SUDD et validation avec la Commission permanente de l'habitation, la Politique d'habitation a finalement été adoptée par le conseil municipal le 13 juin 2017.



2 LES ENJEUX EN HABITATION

Les principaux constats du nouveau profil sociodémographique et économique² sont :

- la croissance de la population;
- le vieillissement de la population;
- la baisse tendancielle des mises en chantier résidentielles;
- la transformation du marché locatif;
- la croissance du nombre et de la proportion de ménages ayant un taux d'effort trop élevé;
- les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers.

L'examen détaillé de ces constats révèle des enjeux que la politique d'habitation devra aborder en opérationnalisant des plans d'action pouvant influencer les phénomènes observés.

Le développement urbain, qui se manifeste entre autres par une expansion du périmètre habité, pose également des enjeux en matière de lutte aux changements climatiques. La politique d'habitation identifiera les résultats attendus permettant à la Ville d'y contribuer de manière plus cohérente, conformément au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR).

La croissance de la population

On observe que la population gatinoise est en croissance, ce qui constitue un facteur favorable à la demande de logements. Il existe donc un réel besoin de promouvoir Gatineau comme lieu de résidence dans l'environnement concurrentiel de la région de l'Outaouais et d'Ottawa.

Cette croissance n'est toutefois pas uniforme, car elle se manifeste par le mouvement de nombreuses familles vers les municipalités de la périphérie Est et Nord de la ville de Gatineau, notamment dans les municipalités de Cantley, L'Ange-Gardien et Val-des-Monts. On note également un récent bilan migratoire légèrement négatif.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Répondre à la demande quantitative par de nouveaux développements résidentiels;
- + Offrir des produits résidentiels diversifiés permettant la rétention des familles dans les quartiers urbains;
- + Réduire l'étalement urbain vers les municipalités en périphérie.

² Bélanger, Pierre (2015). *Mise à jour des données socio-économiques et démo-résidentielles relative à la politique d'habitation de la Ville de Gatineau*. Rapport réalisé pour la Ville de Gatineau.

Le vieillissement de la population

Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent un poids relatif croissant. Par rapport aux autres groupes de population, leur proportion augmentera durant les deux prochaines décennies.

Les aînés ne constituent pas un groupe homogène : ils forment plusieurs sous-groupes dont les besoins en logement sont très diversifiés. Malgré l'apparition de nouvelles formes d'habitation, l'offre résidentielle demeure relativement stéréotypée, comme le montre la quantité de résidences privées pour aînés (RPA) construites au cours des années 2000.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Adapter l'offre de produits résidentiels à la diversité des groupes d'âge chez les aînés;
- + Améliorer l'accessibilité physique des nouveaux logements et du parc résidentiel existant.

La baisse tendancielle des mises en chantier

La baisse des mises en chantier affecte l'ensemble de la RMR de Gatineau. Elle résulte de nombreux facteurs, dont l'offre abondante de logements en copropriété, le ralentissement de la création de nouveaux ménages et les incertitudes du marché locatif. Comparativement à d'autres formes d'habitation, les logements de type collectif – appartements locatifs et en copropriété – implantés dans des environnements plus denses, suscitent proportionnellement plus de mises en chantier à Gatineau qu'à Ottawa. Ce phénomène indique que les orientations municipales favorisant la densification de l'habitat ont une incidence sur l'offre de logement.

On note également une augmentation de la construction de maisons unifamiliales de type urbain à Gatineau, notamment les maisons jumelées, plus abordables. Toutefois, on assiste à une croissance de la proportion de maisons isolées dans les villes périphériques de l'Est de Gatineau. Cela se traduit par l'étalement urbain pour une partie de la population qui ne trouve pas de produit résidentiel adapté à ses besoins et à ses moyens.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Développer le partenariat en vue de soutenir la vitalité de l'industrie de la construction à Gatineau;
- + Assurer la qualité de vie au sein des développements résidentiels de plus forte densité;
- + Expérimenter de nouvelles formes d'habitations urbaines attrayantes et abordables.

La transformation du marché locatif

On remarque que le marché locatif a amorcé une transformation déterminée par deux phénomènes simultanés : l'aménagement de nombreuses RPA et l'apparition d'un marché locatif, dit « secondaire », constitué de logements en copropriété offerts en location. Ces facteurs ont entraîné une hausse notable du taux d'inoccupation entre 2011 à 2014, après une période de pénurie et de faible taux durant la première décennie des années 2000. Certains créneaux du marché sont relativement saturés, notamment celui des RPA. Néanmoins, on constate un fléchissement récent du taux d'inoccupation, ce qui explique que des investisseurs se positionnent stratégiquement en vue de capter la population croissante des personnes âgées de 65 ans et plus. Par ailleurs, on constate une demande pour des logements de plus grande taille visant les familles.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Faciliter la diversification de l'offre vers les groupes de population moins bien desservis par le marché;
- + Encourager l'aménagement résidentiel multigénérationnel.

La croissance du nombre et de la proportion de ménages ayant un taux d'effort trop élevé

Comme on l'observe partout au Québec, le nombre et la proportion des ménages gatinois ayant un taux d'effort financier de 30 % et plus pour le logement a augmenté significativement entre 2005 et 2010³. Ce phénomène affecte davantage les ménages locataires dont le taux d'effort dépasse 50 %. Malgré la récente construction de plusieurs centaines de logements abordables et communautaires, dont le parc dépasse actuellement 6000 unités, la demande pour ce type d'habitation est en augmentation. Le rapport entre le nombre de logements abordables et communautaires et le nombre total de logements à Gatineau demeure stable, ayant augmenté au même rythme que le nombre de logements.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Maintenir et, si possible, augmenter la production de logements communautaires et abordables comme ressource durable au service de la collectivité;
- + Optimiser les enveloppes budgétaires d'aide à la personne;
- + Diversifier les sources de financement permettant la production de logements abordables et communautaires.

³ Bélanger, Pierre (2015). *Mise à jour des données socio-économiques et démo-résidentielles relative à la politique d'habitation de la Ville de Gatineau*. Rapport réalisé pour la Ville de Gatineau. P. 32-48.



Les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers

Les investissements de la Ville et des gouvernements, en matière de rénovation résidentielle et de revitalisation des quartiers, ont entraîné des impacts positifs. L'Enquête nationale auprès des ménages 2011 de Statistique Canada (ENM) montre que le parc résidentiel gatinois est relativement en bon état : on observe une baisse du nombre de bâtiments nécessitant des travaux majeurs dans les zones concernées par les programmes de subvention à la rénovation, même si ce nombre a augmenté au niveau de la ville.

Par ailleurs, les questions d'insalubrité posent des défis de santé publique et d'exclusion sociale complexes. La Ville de Gatineau s'est dotée d'un règlement sur la salubrité et l'entretien des logements après l'adoption de sa politique d'habitation. Un plan d'action municipal a été adopté pour améliorer l'efficacité du règlement.

Concernant la revitalisation, on note une baisse de la population dans les plus vieux quartiers de la Ville, notamment les familles.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Maintenir les programmes d'aide financière à la rénovation et à la revitalisation;
- + Compléter les outils juridiques et réglementaires de la Ville en matière de lutte à l'insalubrité;
- + Créer des instances de partenariat entre les secteurs privé, institutionnel et communautaire pour prévenir les cas d'insalubrité et intervenir adéquatement auprès des propriétaires et des locataires;
- + Ramener et maintenir les familles au centre-ville et dans les vieux quartiers et mettre en œuvre des interventions et des programmes visant cette clientèle.

La lutte aux changements climatiques

Pour être conforme à ses orientations relatives à l'aménagement durable du territoire, la Ville doit contribuer à la lutte aux changements climatiques. Plusieurs facteurs liés aux questions d'habitation influencent le climat et l'environnement.

On a constaté que la croissance de la population gatinoise s'accompagnait de mouvements vers les municipalités de la banlieue. L'expansion du territoire habité menace les écosystèmes fragiles. En raison de l'augmentation de l'usage de l'automobile et du temps de déplacement, elle requiert une consommation accrue de sources d'énergies fossiles polluantes, ce qui génère des impacts négatifs sur la qualité de vie des ménages et sur la santé.

La construction des habitations est également en cause, notamment en raison de la pollution liée à la production et à l'usage de certains matériaux synthétiques, de la production excessive de déchets de construction et de leur transport, ainsi que de l'utilisation de matériaux non durables.

En utilisant presque 20 % de l'énergie au Canada, le logement est responsable de presque 20 % des gaz à effet de serre.⁴

La Politique d'habitation doit permettre de réaliser des progrès en matière de lutte aux changements climatiques et contribuer à résoudre plusieurs enjeux s'y rattachant.

ENJEUX PRINCIPAUX :

- + Mettre à jour la réglementation de manière à encourager l'usage de matériaux de construction et de techniques de construction durables;
- + Encourager les modes de transport actif et collectif;
- + Favoriser la densité des aménagements résidentiels à proximité des réseaux de transport actif et collectif;
- + Encourager le recours aux énergies renouvelables et aux pratiques de conservation de l'eau et de l'énergie en habitation.

4 Archibio (2008). *Possibilités, conditions et modalités de développement du Cohabitat écologique au Québec*. Société d'habitation du Québec, p. 23.

3 LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE LA POLITIQUE D'HABITATION

Les initiatives en matière d'habitation doivent se conformer aux grandes orientations municipales et contribuer à l'atteinte des résultats attendus. Dans ce contexte, le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) contribue à orienter les actions des services municipaux et des groupes promoteurs vers la création de milieux de vie dynamiques au sein des villages urbains et des communautés. En matière de logement, des attentes sont également exprimées dans des politiques municipales, comme celle du développement social.

La Politique d'habitation y puise son inspiration; elle présente des orientations plus concrètes et propose des moyens d'intervenir efficacement sur le terrain.

Les orientations sont les suivantes :

- Orientation 1: Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat.
- Orientation 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises.
- Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements abordables et communautaires de qualité et adaptés aux besoins de la population.
- Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation.

ORIENTATION 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat

Le SADR propose d'orienter les projets résidentiels sur le principe du développement durable, la création d'écoquartiers et de zones axées sur le transport en commun (ZATC). Il avance différentes actions relatives au développement résidentiel responsable, notamment celle d'appuyer des mesures encourageant la construction d'habitations à haute efficacité énergétique (toit vert, enveloppe thermique, énergie renouvelable), de garantir la construction de différents types d'habitation dans tous les quartiers, et de consolider et densifier progressivement le milieu bâti.

Le développement responsable repose en premier lieu sur la consolidation des quartiers et leur densification, conséquentes à l'offre optimale de commerces et de services de proximité. Il est également porteur d'inclusion et de mixité sociale en favorisant l'accès physique aux aînés et aux personnes à mobilité réduite. En effet, il existe un consensus à l'effet qu'il est plus facile et plus économique de fournir des services et du soutien communautaire aux ménages qui en ont besoin dans un contexte de densification de l'habitat.

Globalement, on estime qu'un développement résidentiel responsable, novateur et stimulant les initiatives d'efficacité énergétique, contribuera à la lutte aux gaz à effet de serre (GES). On souhaite ainsi assurer un développement résidentiel plus convivial et optimiser la participation citoyenne à la création de la ville

par des actions concrètes, adaptées aux besoins de chaque milieu de vie. Les moyens proposés par la politique traduisent le leadership municipal, tout en permettant aux promoteurs communautaires et privés de formuler des projets novateurs. Ils permettent également au citoyen de mieux comprendre les objectifs municipaux et de participer à résoudre les enjeux identifiés dans son milieu.

Les résultats attendus sont les suivants :

1. Développer une connaissance pointue des enjeux et des défis liés à l'habitation à Gatineau, et des impacts prévisibles pour la Ville, afin de répondre adéquatement aux besoins de l'ensemble des citoyens, notamment par la diffusion d'indicateurs clés en lien avec la politique;
2. Assurer la consolidation résidentielle des villages urbains, en conformité aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé;
3. Rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement résidentiel et/ou mixte, lors d'interventions sur le cadre bâti existant ou l'insertion de nouveaux projets;
4. Poursuivre une approche d'amélioration continue de consultation citoyenne et d'évaluation de projets en amont des processus, et après analyse, prévoir un mécanisme indépendant de consultation, afin de considérer les préoccupations des citoyens dans la recherche de solutions;
5. Maintenir une certaine flexibilité pour répondre aux besoins émergents de la population et des nouveaux enjeux d'aménagement, notamment par un accueil favorable de la Ville aux projets pilotes.

L'atteinte de ces résultats est intrinsèquement liée aux outils d'urbanisme dont dispose la Ville, tel que la réglementation en lien avec le zonage et les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Au cours des prochaines années, il est prévu que ces outils soient bonifiés dans le cadre des travaux de concordance des règlements d'urbanisme au SADR et lors de son déploiement. Dans la perspective des attentes de la politique d'habitation, ce travail de bonification proposera des moyens d'actions concrets, tels que favoriser la construction de toits verts et réviser les règlements afin de consolider la réalisation de projets, notamment au centre-ville et les coeurs de villages.

Les actions liées à l'habitation qui sont prévues au SADR sont inscrites en annexe.



ORIENTATION 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises

Le SADR propose notamment de « privilégier la diversification des typologies résidentielles ». Afin de répondre aux besoins évolutifs de la population gatinoise, la diversité de l'offre est au cœur des préoccupations municipales. Le marché résidentiel est en constante évolution. Les promoteurs devront relever le défi de créer des produits résidentiels non seulement pour le présent, mais aussi pour le futur.

Les personnes de 25 à 44 ans ont longtemps été la locomotive du développement résidentiel. Ils formaient la famille nucléaire traditionnelle des années d'après-guerre. Leur poids démographique comparatif n'a plus la même importance aujourd'hui. Les groupes plus âgés influenceront davantage l'offre de logement dans les prochaines décennies, notamment les groupes de personnes seules. L'abolition des obstacles architecturaux dans les logements et dans les espaces collectifs doit guider l'aménagement des nouveaux quartiers.

La Politique d'habitation, tout en soutenant la réalisation de logements communautaires, lance au secteur privé le défi de créer de nouveaux logements abordables et accessibles. À l'instar de diverses expériences concluantes, dont celles de la Ville de Montréal, la Ville de Gatineau privilégie l'adoption d'une stratégie d'inclusion. Celle-ci consiste à réaliser, au sein des développements résidentiels d'initiative privée, des logements correspondant aux critères d'abordabilité qui seront formulés par la Ville. Ces logements abordables pourront être construits pour loger des premiers acheteurs ou des locataires. Dans certains cas, les logements abordables seront offerts par le secteur privé, alors que d'autres projets pourraient être réalisés en partenariat avec des promoteurs communautaires.

OBJECTIFS

2.1 Faciliter le développement d'une offre diversifiée de logements fondée sur la mixité sociale.

MOYENS

- 2.1.1 Sensibiliser les constructeurs à l'adéquation de la typologie de l'offre résidentielle avec les besoins de la population, en diffusant des mises à jour sur l'évolution des profils sociodémographiques.
- 2.1.2 Élaborer un programme de reconnaissance de qualité, pour souligner les bonnes pratiques associées à l'accessibilité physique et à l'abordabilité résidentielle.
- 2.1.3 Prévoir des outils réglementaires adaptés qui facilitent la réalisation de projets résidentiels afin d'encourager une diversité d'habitations accessibles et abordables, soit des logements pour les familles, les personnes seules et les aînés.
- 2.1.4 Réaliser un diagnostic sur le cadre réglementaire actuel pour appuyer la pertinence de procéder à des modifications relatives à l'aménagement de logements accessoires, notamment en cour arrière.

OBJECTIFS

2.2 Encourager la construction de logements abordables par le secteur privé.

MOYENS

- 2.2.1 Définir la référence municipale de logement abordable et préciser les attentes de la Ville en matière de mixité sociale applicables aux logements destinés aux propriétaires occupants et aux logements locatifs.
- 2.2.2 Consulter les partenaires afin de clarifier les enjeux liés à l'inclusion des logements abordables et communautaires, et de conseiller la Ville lors de l'élaboration de sa future stratégie d'inclusion.
- 2.2.3 Proposer une stratégie d'inclusion de logements abordables pour les développements résidentiels d'initiative privée qui précisera :
 - la taille minimale des projets de développement résidentiel soumis à la stratégie d'inclusion;
 - la proportion minimale de logements abordables devant être réalisés;
 - les mécanismes de collaboration avec les partenaires communautaires.
- 2.2.4 Demander au gouvernement du Québec le pouvoir habilitant pour obliger la construction de logements abordables dans les projets privés.

OBJECTIFS

2.3 Faciliter l'accessibilité physique des nouveaux développements résidentiels.

MOYENS

- 2.3.1 Construire, annuellement, un minimum de 10 % de nouveaux logements visitables, accessibles, adaptables ou adaptés bien desservis en transport en commun et en services de proximité.⁵
- 2.3.2 Réfléchir à des mesures incitatives permettant aux promoteurs privés d'atteindre l'objectif d'aménager un minimum de 10 % de logements visitables, accessibles, adaptables ou adaptés, dans la mesure où les moyens anticipés ne sont pas rencontrés.
- 2.3.3 Intégrer les normes minimales de visibilité résidentielle au règlement de construction.
- 2.3.4 Ajouter aux règlements d'urbanisme des règles assurant l'intégration des principes d'accessibilité universelle et d'adaptation de domicile à tout projet de plus de 24 logements.

⁵ Un logement visitable comporte minimalement une entrée sans marche, des portes larges et une salle de bain au rez-de-chaussée.

-
- 2.3.4 Offrir aux entrepreneurs et aux professionnels un lieu d'échange et de formation relatif aux besoins en accessibilité, en collaboration avec les organismes reconnus pour leur expertise et diffuser les pratiques exemplaires en matière d'accessibilité physique des immeubles et des logements.
 - 2.3.5 Produire et diffuser des documents d'information sur les pratiques optimales de développement résidentiel, notamment celles concernant l'adaptabilité des logements.
 - 2.3.6 Assurer, par une collaboration du milieu, la création d'un registre des logements visitables, accessibles, adaptables et adaptés portant sur l'ensemble du parc résidentiel.

Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements abordables et communautaires de qualité adaptés aux besoins de la population

Dans la mesure de ses moyens, et dans le respect de la capacité de développement du milieu, la Ville souhaite contribuer à augmenter la construction de logements abordables et communautaires, car ils représentent un actif durable pour les milieux de vie. De plus, le soutien communautaire offert par les groupes promoteurs aux personnes fragilisées, notamment celles en situation d'itinérance contribue à une plus grande autonomie et à l'inclusion de celles-ci. En complémentarité aux interventions portant sur l'offre de nouveaux logements, la Ville souhaite aussi étendre, dans certaines circonstances, l'aide à la personne pour assister rapidement les ménages admissibles et favoriser la mixité sociale.

En complément aux efforts du secteur privé, qui construit environ 80 % des logements locatifs du territoire de Gatineau, le soutien aux projets, dans le cadre des programmes gouvernementaux et municipaux, accordera une attention particulière aux groupes moins bien desservis par le marché, notamment :

- les ménages ayant un taux élevé d'effort pour se loger;
- les personnes ayant des besoins en soutien communautaire;
- les familles nombreuses;
- les personnes âgées.

La Ville entend poursuivre son implication financière dans différents partenariats, notamment ceux des programmes à contributions partagées instaurés par les autres paliers gouvernementaux.

Par ailleurs, il importe de bien comprendre les impacts économiques et sociocommunautaires de la fin des subventions aux coopératives et OSBL liée à la fin des accords d'exploitation, un phénomène concernant plusieurs centaines de logements communautaires à Gatineau. Sans se substituer aux gouvernements fédéral et provincial, la Ville doit évaluer ces impacts, considérant l'importance des investissements municipaux dans ce patrimoine collectif.

OBJECTIFS

3.1 Répondre à la population ayant les besoins les plus immédiats en logement.

MOYENS

- 3.1.1 Réviser le guide de sélection des projets de logement abordable et communautaire, notamment en favorisant la mise en œuvre de projets de logement répondant aux besoins des ménages de grande taille, des aînés et des groupes de population ayant des besoins particuliers qui ne sont pas desservis par le secteur privé.
- 3.1.2 Soutenir la réalisation d'une étude des besoins et du mode d'attribution des suppléments au loyer.
- 3.1.3 Soutenir l'élaboration, en collaboration avec les partenaires, d'une liste commune des demandeurs d'aide au logement indiquant les quartiers dans lesquels se manifeste la demande.
- 3.1.4 Produire et mettre à jour, en collaboration avec les partenaires, l'inventaire des logements abordables sur le territoire de la ville de Gatineau.
- 3.1.5 Appuyer les démarches auprès du ministère de la Santé et des Services sociaux afin d'accorder un financement adéquat et prévisible aux organismes ayant des besoins en soutien communautaire.
- 3.1.6 Continuer à participer au Programme d'adaptation de domicile (PAD) pour les personnes à mobilité réduite.
- 3.1.7 Appuyer la table de concertation en logement qui réunit les partenaires dont les objectifs sont de partager de l'information et d'arrimer les actions.
- 3.1.8 Travailler avec les partenaires privés, communautaires et institutionnels et élaborer avec eux des mécanismes de soutien aux personnes vivant dans des logements insalubres ou évincées de leur logement.

OBJECTIFS

3.2 Aider 1750 ménages à revenu modeste à se loger pour la période 2017-2021.

MOYENS

- 3.2.1 Soutenir financièrement la construction d'un minimum de 175 logements communautaires par année, dans le cadre d'un programme gouvernemental, et encourager la construction de 125 logements abordables par d'autres mécanismes ou programmes d'OSBL, de coopératives ou du secteur privé.

-
- 3.2.2 Participer à l'octroi d'un minimum de 50 nouvelles unités de supplément au loyer (marché privé) par année.
 - 3.2.3 Encourager une répartition sur l'ensemble du territoire gatinois des suppléments de loyers (marché privé), notamment dans les villages urbains moins bien desservis en logements abordables.
 - 3.2.4 Poursuivre les démarches auprès de la SHQ, en vue de maintenir et de renforcer le rôle de la Ville de Gatineau comme mandataire du programme AccèsLogis ou de tout nouveau programme gouvernemental.
 - 3.2.5 Poursuivre les efforts de sensibilisation auprès de la SHQ pour la bonification des programmes d'aide et l'octroi d'enveloppes budgétaires suffisantes et prévisibles.
 - 3.2.6 Poursuivre et compléter l'inventaire des terrains vacants, publics ou privés, offrant des opportunités de requalification.
 - 3.2.7 Créer la réserve foncière de terrains et d'immeubles stratégiques.
 - 3.2.8 Adapter le mécanisme d'aliénation des biens de la Ville en considérant les particularités du logement communautaire et abordable.

OBJECTIFS

3.3 Maintenir le parc de logements publics et communautaires en bon état.

MOYENS

- 3.3.1 Comprendre les enjeux de pérennité du parc de logements publics et communautaires du territoire gatinois et les impacts prévisibles pour la Ville.
- 3.3.2 Évaluer les besoins des organismes communautaires d'habitation en matière de gestion immobilière.

Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine

La qualité du milieu de vie, le dynamisme des populations et la qualité du bâti sont les bases d'une communauté en santé. La Ville souhaite donc valoriser ses différentes communautés et ses villages urbains, en concentrant ses ressources dans des opérations visant la rénovation du parc résidentiel existant et en ancrant la population dans les quartiers centraux. La préservation du parc locatif privé, lequel loge la majorité des locataires à faible revenu, est d'une importance stratégique.

Dans cette perspective, la lutte à l'insalubrité apparaît prioritaire en raison de ses impacts sur la santé publique, notamment lors d'infestations parasitaires, de cas de bâtiments affectés par les moisissures ou par

l'insalubrité morbide. De nouveaux pouvoirs lui permettraient d'agir plus efficacement en cas de négligence continue. Elle privilégie toutefois une approche préventive et le partenariat; elle prévoit donc développer des outils de sensibilisation des parties prenantes, et de mobiliser les propriétaires et les locataires des immeubles concernés.

Tout en demandant l'appui du gouvernement québécois pour l'aide financière à la rénovation résidentielle, la Ville entend poursuivre son soutien aux propriétaires privés, en comptant sur ses propres programmes de rénovation. Par ailleurs, sensible aux besoins des propriétaires de logements locatifs, elle souhaite que le gouvernement québécois porte une attention particulière aux questions fiscales en matière d'entretien et de réparation, afin d'encourager davantage les initiatives des propriétaires.

Conformément aux objectifs de rétention des familles, la Ville protégera le parc de logements de grande taille en interdisant leur subdivision et en révisant la réglementation relative à la conversion en copropriété.

OBJECTIFS

4.1 Maintenir en bon état les logements partout dans la ville.

MOYENS

- 4.1.1 Améliorer le processus d'intervention en matière de salubrité résidentielle en :
 - Uniformisant les procédures et les pratiques administratives ainsi que les barèmes de classification des plaintes relatives à l'insalubrité.
 - Réduisant les délais de réaction municipaux.
 - Assurant la formation continue des inspecteurs.
 - Assurant l'adéquation et la stabilité des ressources professionnelles.
 - Améliorant les systèmes d'information municipaux.
- 4.1.2 Assurer que la Ville ait toute la capacité juridique lui permettant d'intervenir dans les cas de négligence continue.
- 4.1.3 Développer des outils de promotion pour sensibiliser les propriétaires et les locataires au règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, des logements et des chambres (508-2007).
- 4.1.4 Participer aux programmes d'économie énergétique et écologique initiés par les gouvernements et par les distributeurs d'énergie.
- 4.1.5 Sensibiliser le gouvernement du Québec à la nécessité de modifier le cadre fiscal des propriétaires afin d'encourager l'entretien du parc de logement locatif.
- 4.1.6 Revoir, et au besoin, mettre à jour le règlement relatif à la conversion de logements locatifs en copropriété dans le secteur de Hull.

-
- 4.1.7 Déterminer le potentiel et les contraintes d'adaptation du parc de logements familiaux d'après-guerre en vue de son appropriation par de jeunes ménages, ou d'assurer son bon maintien par les propriétaires actuels.
 - 4.1.8 Encourager l'accès à des ressources professionnelles de qualité en habitation.

OBJECTIFS

4.2 Concentrer les efforts de la Ville afin de revitaliser certains secteurs identifiés dans le plan d'urbanisme, présentant des enjeux particuliers :

- **centre-ville;**
- **secteurs de revitalisation urbaine;**
- **secteurs de rénovation résidentielle.**

MOYENS

- 4.2.1 Poursuivre le financement des programmes d'aide financière à la rénovation afin d'éviter la détérioration et la spéculation des immeubles vétustes et vacants et d'assurer la préservation des bâtiments résidentiels patrimoniaux.
- 4.2.2 Développer des mesures favorisant le développement et le financement d'habitations abordables dans les zones de revitalisation ciblées, afin de favoriser la rétention des ménages dans des quartiers bien établis.
- 4.2.3. Mettre en œuvre le programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans l'île de Hull.
- 4.2.4 Adopter un programme d'accession à la propriété visant à attirer et accroître la rétention des familles au centre-ville.
- 4.2.5 Faire le monitorage des effets des programmes de subvention à l'habitation, diffuser l'information et ajuster au besoin les paramètres.
- 4.2.6 Promouvoir, en termes simples et clairs, les programmes d'aide financière en lien avec l'habitation.
- 4.2.7 Interdire la subdivision des logements de trois chambres ou plus au centre-ville.

4 SUIVI DE LA POLITIQUE

La Politique d'habitation de la Ville de Gatineau se concrétisera par la réalisation de plans d'action annuels.

Le suivi et des ajustements qui y seront apportés durant la période de 2017 à 2021 sera effectuée grâce aux mesures suivantes :

- Instaurer un plan de monitorage appuyant les indicateurs reliés aux objectifs poursuivis par la mise à jour de la politique;
- Réaliser un bilan annuel de l'avancement de la politique et, s'il y a lieu, procéder à des ajustements des moyens de mise en œuvre de la politique.

5 REMERCIEMENTS

La Politique d'habitation 2017-2021 a été réalisée sous l'égide de la Commission permanente sur l'habitation avec le soutien du Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville Gatineau. La coordination du dossier a été assurée par David Leclerc, responsable de la Section habitation, accompagné par Allan Gaudreault, analyste-conseil.

La Commission permanente sur l'habitation est composée des personnes suivantes :

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

6 SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

Bélanger, Pierre (2015). *Mise à jour des données socio-économiques et démo-résidentielles relative à la politique d'habitation de la Ville de Gatineau*. Rapport réalisé pour la Ville de Gatineau.

Bélanger, Pierre (2009). *Perspectives du marché de l'habitation de la Ville de Gatineau et analyse des aires résidentielles*. Rapport réalisé pour la Ville de Gatineau.

Bérard, L.S. (2011). *La visibilité, ses gains socio-économiques et son application concrète en région*. Mémoire soumis à la SHQ dans le cadre de son Rendez-vous de l'habitation, le 3 octobre 2011.

Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Répertoire des bonnes pratiques – Le soutien communautaire et l'aide à la personne en logement social et abordable*.

Communauté métropolitaine de Montréal (2012). *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable* (2012).

Gaudreault, Allan (2015). *Discussion sur la situation du logement à Gatineau – Apports du logement social et privé*. Document de discussion produit pour la Commission permanente sur l'habitation de la Ville de Gatineau, le 2 décembre 2015.

Gaudreault, Allan (2006). *Bienvenue dans notre quartier. Guide à l'intention des promoteurs de logements communautaires*. AGRTQ, 2006.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2015). *Perspectives du marché de l'habitation (Gatineau)*. Automne 2015.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2015). *Rapport sur le marché locatif – RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec)*. Automne 2015.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2015). *Rapport sur les résidences pour personnes âgées (Québec)*.

Ville de Gatineau et ENAP (2014). *Rapport d'évaluation de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau*. Préparé par le Service de l'urbanisme et du développement durable et l'École nationale d'administration publique.

Ville de Gatineau (2015). *Bilan annuel sur les plaintes en salubrité*. Service de l'urbanisme et du développement durable.

Ville de Gatineau (2016). *Outils complémentaires au programme de revitalisation de l'Île de Hull pour encourager la mixité sociale*. Service de l'urbanisme et du développement durable.

7 LEXIQUE ET ACRONYMES

Lexique

Voici une courte définition des termes fréquemment utilisés aux fins de la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

AccèsLogis Québec (ACL) : programme d'aide financière administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ). ACL est, depuis 1997, la principale source de financement gouvernemental permettant la réalisation de nouveaux logements abordables et communautaires. Sont admissibles les offices d'habitation (OH), les organismes sans but lucratif (OSBL) et les coopératives d'habitation (CH).

Habitat : le voisinage du logement et l'ensemble des composantes physiques et sociales qui caractérisent un milieu de vie.

Logement : Statistique Canada définit le logement comme un ensemble de pièces d'habitation. On reconnaît deux genres de logements : collectifs et privés.

Logement abordable : logement d'initiative privée, publique ou communautaire, dont les coûts sont inférieurs à ceux du marché. Il peut s'agir de logements locatifs ou de logements destinés à des propriétaires occupants. Les critères varient selon les localités. On estime généralement qu'un logement est abordable si un ménage dépense moins de 30 % de son revenu mensuel avant impôt pour s'y loger.

Logement social public : logement propriété d'un organisme public, généralement un office d'habitation (OH) ou une société paramunicipale. Les habitations à loyer modique (HLM) sont des logements sociaux publics.

Logement social communautaire : logement propriété d'un organisme sans but lucratif (OSBL) ou d'une coopérative d'habitation (CH).

Ménage : personne ou ensemble de personnes vivant dans un même logement.

Parc résidentiel : fait référence à l'ensemble des logements que l'on retrouve dans la ville en propriété libre, en copropriété ou en location.

Village urbain et milieu de vie champêtre : inscrits au plan stratégique de la Ville depuis 2003, les villages urbains et les milieux de vie champêtre sont les unités privilégiées de planification et d'intervention. On compte 17 villages urbains et 4 milieux de vie champêtre.

Ville mandataire : Par le biais d'une entente de gestion, la Ville de Gatineau est mandataire de la SHQ pour l'administration du programme AccèsLogis Québec (ACL) et du Programme d'adaptation de domicile (PAD); à ce titre, elle bénéficie d'une allocation budgétaire annuelle et assume diverses responsabilités dans la gestion de ces programmes.

Visibilité : la qualité d'une habitation dite visitable, laquelle dispose minimalement d'une entrée sans marche, de portes larges et d'une salle de bain au rez-de-chaussée.

Quartier : un quartier se compose de voisinages, auxquels les résidents s'identifient, comme leur environnement immédiat. Chaque quartier abrite entre 5 000 et 10 000 personnes.

RMR de Gatineau : la région métropolitaine de recensement de Gatineau comprend la ville de Gatineau et la MRC des Collines-de-l'Outaouais (excluant L'Ange-Gardien et Notre-Dame-de-la-Salette).

RMR de Gatineau-Ottawa : la région métropolitaine de recensement de Gatineau-Ottawa comprend la ville de Gatineau et la MRC des Collines-de-l'Outaouais (excluant L'Ange-Gardien et Notre-Dame-de-la-Salette) dans la partie québécoise ainsi que les villes d'Ottawa, de Russell et de Clarence-Rockland dans la partie ontarienne.

Liste des acronymes

Voici les principaux acronymes utilisés dans le cadre de la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

- ACL : AccèsLogis Québec
- CH : coopérative d'habitation
- CLSC : centre local de services communautaires
- CQCH : Confédération québécoise des coopératives d'habitation
- ENM : Enquête nationale auprès des ménages
- FIHAB : Fédération intercoopérative en habitation de l'Outaouais
- GES : gaz à effet de serre
- GRT : groupe de ressources techniques
- MRC : municipalité régionale de comté
- MSSS : ministère de la Santé et des Services sociaux
- OBNL : organisme à but non lucratif
- OH : office d'habitation
- OMHG : Office municipal d'habitation de Gatineau
- OSBL : organisme sans but lucratif
- PAD : Programme d'adaptation de domicile
- PAL : Programme allocation-logement
- PDS : Politique de développement social
- PSL : Programme de supplément au loyer
- RMR : région métropolitaine de recensement
- ROHSCO : Regroupement des OSBL d'habitation et d'hébergement avec support communautaire en Outaouais
- SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement
- SHQ : Société d'habitation du Québec
- SUDD : Service de l'urbanisme et du développement durable
- SADR : Schéma d'aménagement et de développement révisé
- ZATC : zone axée sur le transport en commun

ANNEXE - Actions inscrites au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)

Le SADR de la Ville de Gatineau prévoit un ensemble d'actions qui viendront répondre aux résultats attendus de la politique d'habitation. Ces actions sont :

- Adopter et mettre en œuvre des mesures incitatives (accompagnement, crédits de taxes, programme de subventions, programme de relocalisation d'activité de nuisances) pour stimuler le développement ou la requalification des terrains situés dans les pôles structurants;
- Lever les obstacles à la réalisation de projets de mixité, d'insertion et de réaménagement;
- Soutenir la rénovation des logements et la revitalisation des vieux quartiers par des programmes d'aide;
- Aménager des infrastructures de transport collectif et actif à proximité des lieux de résidence ou de travail;
- Favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité au cœur des villages urbains, et encadrer l'insertion de certains types de commerces de proximité au sein des quartiers résidentiels accessibles à distance de marche;
- Concevoir et bonifier la qualité de nouveaux projets résidentiels au moyen d'une grille d'analyse soutenue par des critères de performance;
- Appuyer des mesures encourageant la construction d'habitations à haute efficacité énergétique et la réalisation de projets de type écoquartier sur des sites stratégiques;
- Implanter une stratégie pour les bâtiments permettant une enveloppe thermique améliorée, des équipements d'économie d'eau potable et un système de diminution des impacts des eaux de ruissellement, préféablement par réutilisation;
- Favoriser la préservation et la mise en valeur des éléments distinctifs du patrimoine gatinois;
- Prioriser la revitalisation du centre-ville afin de renforcer son rayonnement autant au sein de la ville que de la capitale nationale et de la région de l'Outaouais, par la mise en œuvre de la vision d'aménagement et de développement élaborée dans le cadre du programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville (PPU centre-ville);
- Évaluer le potentiel des secteurs de revitalisation et d'aménagement dans les zones urbaines existantes et mettre en œuvre des mesures incitatives pour stimuler leur transformation.