

ANALYSE DE PROJET

Commission permanente sur l'habitation

101^e Séance – 1 juin 2016

Document distribué pour information

Mise à jour de la politique d'habitation : Document de réflexion

Mise en contexte :

Adoptée en 2006, la politique d'habitation a comme but de permettre à tous les Gatinois d'avoir accès à un logement adéquat, à un prix abordable et situé dans un environnement favorable. La politique identifie plusieurs enjeux toujours pertinents tels que l'accès aux logements, l'offre d'habitation, le vieillissement de la population et la préservation du parc de logements. La complexité des problèmes rencontrés dans les secteurs de l'habitation fait en sorte que la recherche de solutions est la responsabilité de tous les acteurs et intervenants. Ainsi, cinq orientations ont guidé les actions de la Ville et de ses partenaires. Chacun à sa façon et selon leurs possibilités d'action a participé à la réalisation de la politique d'habitation.

Au terme d'une évaluation réalisée en 2014 qui a démontré plusieurs impacts concrets (ex. : construction de logements abordables disséminés sur le territoire de la ville et des investissements en rénovation), il a été retenu de maintenir les éléments fondamentaux de la politique tels que les enjeux et les orientations et de mettre à jour les moyens d'action.

Description :

Lors de la séance du 4 mai 2016, les membres de la Commission ont pris connaissance du plan de travail pour la mise à jour de la politique d'habitation. Conformément à ce plan, les membres sont invités le 1^{er} juin à réfléchir afin de mettre à jour la politique d'habitation notamment en proposant de nouveaux moyens d'action à mettre en œuvre pour les prochaines années. Les objectifs de la rencontre sont :

- Confirmer les attentes des membres de la CPH;
- Déterminer l'ampleur des changements;
- Identifier les moyens d'action.

Afin de stimuler les échanges entre les membres, le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) en collaboration avec le consultant M. Allan Gaudreault a préparé un document de réflexion (en annexe) contenant une mise à jour du profil sociodémographique et économique, un bref rappel sur les constats du processus d'évaluation réalisé en 2014 ainsi qu'une série de questions qui s'articulent autour des cinq orientations de la politique d'habitation. Il est suggéré de préparer des réactions aux questions correspondantes à vos intérêts. L'idée est de tenter de formuler des moyens d'action de façon à maximiser les effets concrets de la Politique d'habitation et identifier des cibles précises (ex : mettre en œuvre un programme de rénovation résidentielle de façon à diminuer le pourcentage des logements qui nécessitent des réparations majeures). Il est aussi possible pour les membres d'exprimer des attentes et des défis que la politique d'habitation devra prendre en considération.

Voici une proposition de déroulement de la rencontre :

1. Mise en contexte (David Leclerc)
2. Bref retour sur le document de réflexion (Allan Gaudreault)
3. Échanges entre les membres sur les questions relatives à chacune des orientations (Allan Gaudreault)
4. Conclusion de la rencontre (David Leclerc)

Les résultats de cette rencontre ainsi que d'autres rencontres de travail avec notamment les services municipaux permettront de rédiger une ébauche de la version préliminaire de la politique qui sera soumise pour consultation à l'automne prochain.

VERS UNE MISE À JOUR DE LA POLITIQUE D'HABITATION
DE LA VILLE DE GATINEAU

Document de réflexion et faits saillants du
profil socioéconomique et démographique

Préparé en vue des rencontres de travail avec les
services municipaux et les membres de la
Commission permanente de l'habitation

Juin 2016

**ALLAN
GAUDREULT**
ANALYSTE-CONSEIL

Tél. : 514.278.1043
Cell. : 514.915.1043
info@allan-gaudreault.ca
www.allan-gaudreault.ca

Introduction

Le présent document est un outil de réflexion en vue de la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau, adoptée en 2006. Il a pour but de stimuler les échanges entre des représentants de services municipaux, ainsi que lors d'une session de travail des membres de la Commission permanente de l'habitation, prévue le 1^{er} juin 2016.

Le projet de politique qui sera rédigé à la suite de cette réflexion fera l'objet d'une consultation à l'automne 2016, pour être adopté au conseil municipal à l'hiver 2017.

On y présente d'abord les faits saillants du profil socioéconomique et démographique. Par la suite on aborde des éléments mis en lumière lors de l'évaluation conjointe de la Politique par la Ville et par l'ÉNAP, en août 2014. Le profil socioéconomique et démographique complet, comprenant les données et les commentaires, est placé en annexe. Il résume les principaux indicateurs socioéconomiques et démographiques influant sur les besoins en habitation des Gatinois. Il s'alimente principalement de données compilées par l'économiste Pierre Bélanger¹ et d'autres documents réalisés par la Ville de Gatineau.

Faits saillants du profil socioéconomique et démographique

Le profil socioéconomique et démographique fait principalement état des constats suivants de 2006 à 2014:

- La population : on observe que la population gatinoise est en croissance, mais que le bilan migratoire apparaît récemment négatif. La croissance populationnelle est par contre un facteur favorable à la demande de logements. Il existe donc un besoin de promouvoir Gatineau comme lieu de résidence, au sein de la grande région de l'Outaouais. On note par ailleurs l'importance démographique croissante de la périphérie est de la ville de Gatineau, notamment dans les municipalités de Cantley, L'Ange-Gardien et Val-des-Monts.
- Les mises en chantier : dans un contexte de baisse des mises en chantier touchant l'ensemble de la grande région de l'Outaouais, on note une augmentation de la construction de maisons unifamiliales de type urbain. On assiste à une croissance de la proportion de maisons isolées dans ces villes périphériques.
- Le vieillissement de la population : les personnes âgées, âgées de 65 ans et plus, représentent un poids relatif croissant et le marché résidentiel locatif est très influencé par l'abondance des résidences privées pour aînés (RPA). On observe sur le marché l'apparition de nouvelles

¹ 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.

ANNEXE 1(suite)

formes d'habitation mieux adaptées à la diversité des groupes d'âge chez les aînés, y compris une offre prenant en compte les besoins d'adaptabilité résidentielle.

- Le taux d'inoccupation a connu une hausse de 2011 à 2014 et s'est ajusté à la baisse en 2015.

Le marché locatif a amorcé une mutation qui est déterminée par deux phénomènes simultanés : l'aménagement de nombreuses RPA et l'apparition du marché locatif dit « secondaire » des logements en copropriété offerts en location.

- L'abordabilité réduite : on note une augmentation du nombre et de la proportion des ménages ayant un taux d'effort financier pour le logement de 30 % et plus. Ce phénomène affecte davantage les ménages locataires, ce qui justifie le maintien et l'augmentation des investissements en logement social et abordable, dans les programmes d'aide à la pierre et d'aide à la personne.
- L'offre de logements abordables et communautaires est croissante et le parc du territoire de la ville de Gatineau a dépassé le cap des 6 000 logements en 2015.

Processus de mise à jour de la Politique d'habitation

De manière générale, la Politique d'habitation adoptée par la Ville de Gatineau en 2006 est considérée pertinente. Découlant du Plan d'urbanisme de 2005 et du Plan stratégique 2002-2007, la Politique a permis de guider et de justifier nombre d'interventions municipales en matière d'habitation.

Le bilan des activités ainsi que l'évaluation complétée en collaboration avec l'ÉNA² ont permis de formuler plusieurs recommandations en vue de mieux opérationnaliser les orientations et de les arrimer avec les autres outils dont la Ville s'est dotée, notamment le Schéma d'aménagement et de développement durable et la Politique de développement social. Le présent exercice de réflexion doit permettre de déterminer par quels moyens on pourra actualiser et maximiser les effets concrets de la Politique d'habitation et identifier des cibles plus précises.

Les tableaux qui suivent résument les constats du processus d'évaluation et les recommandations formulées. Le processus de mise à jour et de rédaction de la Politique sera plus fructueux si l'on recueille les avis des partenaires réunis au sein de la Commission permanente de l'habitation, dont le secteur communautaire, le secteur privé et celui du milieu paragouvernemental.

C'est pourquoi certaines questions s'adressant aux services municipaux et aux partenaires de la Commission permanente de l'habitation sont ici posées. Il est suggéré de préparer des réactions aux questions correspondant à vos intérêts, pour les partager lors des rencontres de travail du 1^{er} juin 2016. Il serait particulièrement utile de formuler des moyens concrets que la Ville pourra

² Documents disponibles sur le site Internet de la Ville de Gatineau

³ : http://www.gatineau.ca/portail/default.aspx?p=la_ville/administration_municipale/politiques_vision/politique_habitation.



ANNEXE 1(suite)

mettre en œuvre au cours des prochaines années, dans le cadre de sa nouvelle politique d'habitation.

Rappelons que la Politique adoptée en 2006 comportait les orientations suivantes autour desquelles le texte est construit:

1. L'encadrement plus serré du développement et la création de milieux de vie de qualité.
2. Une intensification résidentielle dans les quartiers existants et les nouveaux secteurs.
3. Une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et toutes les Gatinoises.
4. Une offre suffisante de logements sociaux de qualité et adaptés aux besoins de la population.
5. La rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine intégrée.

Orientation/Objectifs	Constats : bilan et évaluation	Recommandations
<p>Orientation 1 : L'encadrement plus serré du développement et la création de milieux de vie de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.1 Développer une meilleure connaissance du marché... • 1.2 Assurer la consolidation résidentielle des villages urbains... • 1.3 Rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de correspondance entre la Politique et la consolidation des villages urbains et projets novateurs. • Politique perçue comme énoncé général devant être concrétisé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Revoir le rôle de la Politique en ce qui a trait à la qualité et à l'aspect novateur. • Trouver des moyens d'agir en complémentarité.
<p>Éléments de discussion</p> <p>Le Schéma d'aménagement et de développement durable prévoit un certain nombre d'actions portant sur l'habitation, dont:</p> <ul style="list-style-type: none"> • appuyer des mesures encourageant la construction d'habitation à haute efficacité énergétique (toit vert, enveloppe thermique, énergie renouvelable); • garantir la construction de différents types d'habitation dans tous les quartiers; • mettre en place une stratégie d'inclusion de logements abordables et communautaires; • intégrer les principes d'accessibilité universelle dans la planification des projets privés; • consolider et densifier progressivement le milieu bâti. <p>Parfois, ces approches innovantes sont susceptibles de contribuer à l'apparition de certaines formes de résistance chez les promoteurs résidentiels et chez les citoyens.</p> <p>Questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Devrait-on reformuler les orientations 1 et 2 et les fusionner pour faire en sorte que les objectifs d'aménagement (développement durable et densification) et les objectifs sociaux (mixité et inclusion) soient mieux intégrés et qu'ils s'inscrivent comme prédominants? • Si oui, quelle formulation proposeriez-vous à des fins de discussion? • Quels moyens la Politique peut-elle prévoir pour sensibiliser davantage les promoteurs privés et communautaires aux nouvelles approches de développement résidentiel préconisées? • Par quels moyens la Politique peut-elle favoriser l'acceptabilité sociale des projets résidentiels au sein de la population? 		

Orientation/Objectifs	Constats : bilan et évaluation	Recommandations
<p>Orientation 2 : Une intensification résidentielle dans les quartiers existants et les nouveaux secteurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.1 Encourager la mise en valeur des secteurs de redéveloppement identifiés ... et la réalisation de projets d'insertion. • 2.2 Favoriser la densification résidentielle des nouveaux projets. 	<ul style="list-style-type: none"> • Densification résidentielle accrue dans les deux types de secteurs visés, malgré certaines variations. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleur arrimage entre les objectifs de densification et la réglementation municipale pour influencer davantage les actions des propriétaires et promoteurs.
<p>Éléments de discussion Voir Orientation 1</p>		

Orientation/Objectifs	Constats : bilan et évaluation	Recommandations
<p>Orientation 3 : Une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et toutes les Gatinoises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.1 : Maintenir l'accès au logement et encourager la construction de logements abordables par le secteur privé. • 3.2 : Répondre aux changements sociodémographiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentations de loyers inférieures aux autres grandes villes québécoises et à la RMR Ottawa. • Augmentation du prix des maisons plus importante dans la région de Gatineau par rapport aux grandes villes de la province et à la RMR d'Ottawa. • Baisse de la construction de maisons unifamiliales. • Hausse de construction en multifamilial. • Persistance des problèmes d'abordabilité chez les locataires gatinois. 	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les efforts de diversification du parc tout en maintenant l'attractivité de Gatineau pour tous les groupes d'acheteurs. • Mieux connaître les besoins des ménages ayant un taux d'effort important. • Répondre davantage aux besoins des jeunes familles cherchant une propriété abordable.
<p>Éléments de discussion</p> <p>Le secteur privé réalise la grande majorité du parc résidentiel. On a observé que l'abordabilité de l'habitation a diminué en Outaouais. La mobilisation du secteur privé comme fournisseur de logements abordables présente des enjeux de développement, de partenariat et de financement.</p> <p>Questions</p> <p>En ce qui a trait à la réalisation de logements abordables par le secteur privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par quels moyens la Politique peut-elle faciliter la construction de logements abordables par le secteur privé? <ul style="list-style-type: none"> ○ Ce défi peut-il être relevé en mode locatif et en accession à la propriété? ○ Quelles sont les difficultés particulières au milieu gatinois rencontrées par les promoteurs privés impliqués ou souhaitant s'impliquer dans la réalisation de logements abordables? ○ Quels moyens la Politique doit-elle prévoir pour réduire les obstacles identifiés? • Par quels moyens le secteur privé peut-il contribuer à l'implantation d'une stratégie d'inclusion de logements abordables et communautaires? <p>En ce qui concerne la réponse aux changements sociodémographiques, le plan d'action sur l'accessibilité universelle a comme résultat attendu une plus grande disponibilité de logements accessibles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par quels moyens concrets la Politique peut-elle contribuer à l'atteinte de ce résultat ? • Par quels moyens la Politique peut-elle mobiliser les promoteurs vers une offre accrue de logements adaptés, adaptables ou visitables? 		

Orientation/Objectifs	Constats : bilan et évaluation	Recommandations
<p>Orientation 4 : Une offre suffisante de logements sociaux de qualité et adaptés aux besoins de la population :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.1 Répondre à la population ayant les besoins les plus immédiats en logement. • 4.2 Construire 700 logements sociaux de 2006 à 2009. • 4.3 Maintenir en bon état le parc de logements publics et communautaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investissements importants de la Ville (13,6 M\$ sur 92,3 M\$) par 6 programmes. • Perception de taxes de 2,5 M\$. • Réduction de la demande de logements abordables. • Besoin de travailler plus efficacement avec les partenaires communautaires pour mieux identifier les besoins. • Besoin de mieux ancrer l'objectif quantitatif à autres règlements et politiques de la Ville. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriser le logement abordable et communautaire. • Accroître la connaissance de l'offre et des besoins. • Mieux cibler les interventions. • Définir un nouvel objectif quantitatif de réalisation de nouveaux logements abordables et communautaires et créer des quartiers avec davantage de mixité sociale.
<p>Éléments de discussion</p> <p>Les logements abordables et communautaires sont réalisés à l'initiative d'organismes de la collectivité, notamment les coopératives d'habitation et les OSBL d'habitation.</p> <p>L'accessibilité à un logement abordable est l'une des orientations de la politique de développement social. Les résultats attendus à cet égard sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une augmentation du nombre de logements abordables; • une plus grande diversité sociale et de type de logements dans les quartiers; • la diversification des options visant le soutien aux ménages. <p>Questions :</p> <p>En ce qui concerne les besoins les plus immédiats en logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À votre avis, quels groupes devraient être mieux desservis au cours des cinq prochaines années? • Comment équilibrer la réponse aux besoins d'aide à la personne et la construction de nouveaux logements abordables et communautaires? <p>En ce qui concerne l'objectif quantitatif de production de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comment le rôle de Gatineau comme ville mandataire de la SHQ peut-il évoluer pour faciliter la réalisation des projets AccèsLogis? • Considérant le niveau du taux d'inoccupation, serait-il approprié d'encourager l'acquisition et la rénovation d'immeubles résidentiels ou de terrains par des organismes d'habitation communautaires ou municipaux? Si oui, comment? • En termes quantitatifs, quelle cible la Politique doit-elle viser en matière de logements abordables et communautaires? <p>Relativement au maintien en bon état du parc de logements publics et communautaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quel est l'état de préparation des organismes communautaires arrivant à la fin de leur convention? • Est-on en mesure d'identifier les projets à risque? • Considérant les impacts envisageables pour la Ville, notamment les risques de perte de logements sociaux et la demande accrue en suppléments au loyer, quels moyens la Politique peut-elle prévoir quant à cette question? 		



Orientation/ Objectifs	Constats : bilan et	Recommandations
<p>Orientation 5 : La rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine intégrée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5.1 Maintenir les logements en bon état, partout dans la ville. • 5.2 Concentrer les efforts de revitalisation dans les secteurs identifiés au plan d'urbanisme présentant des enjeux particuliers : centre-ville, secteurs de revitalisation et secteurs de rénovation résidentielle. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investissements municipaux de 12 M\$ en rénovation en plus 26 M\$ par les propriétaires et la SHQ. • Diminution du nombre de logements nécessitant des travaux majeurs dans les zones PRQ. • Augmentation des plaintes d'insalubrité. • Besoin de subventions à la rénovation aux propriétaires privés. • Besoin de volonté politique d'appliquer le règlement sur la salubrité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier l'entretien et la rénovation dans les vieux quartiers. • Clarifier l'approche municipale en matière d'intervention en salubrité et agir plus sévèrement lors de cas extrêmes. • Élaborer des moyens d'arrêter la diminution de la population dans les vieux quartiers et le centre-ville (à reformuler).
<p>Éléments de discussion</p> <p>On constate que le parc résidentiel gatinois est relativement en bon état. Dans la foulée du bilan des interventions en matière d'insalubrité, la Ville souhaite mobiliser ses partenaires, les propriétaires et les locataires et développer une approche préventive pour améliorer l'état du parc résidentiel, plus particulièrement en ce qui concerne les cas d'insalubrité.</p> <p>Les initiatives de revitalisation sont propices à l'élaboration de stratégies participatives et à l'éclosion de partenariats.</p> <p>Questions :</p> <p>Considérant l'objectif municipal de maintenir les logements en bon état, partout dans la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelles mesures la Politique doit-elle mettre en œuvre pour prévenir les cas d'insalubrité? <p>En ce qui concerne les efforts de revitalisation dans les secteurs identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville doit-elle actualiser ses programmes d'aide pour tenir compte du vieillissement du parc résidentiel dans l'ensemble de son territoire? • Par quels moyens la Politique pourrait-elle soutenir les efforts de revitalisation? 		

Annexe – Profil socioéconomique et démographique

L'économie

Répartition de l'emploi entre les deux rives de l'Outaouais

Sur la rive québécoise de la RMR de Gatineau-Ottawa, on observe un bond de 35 000 emplois entre 2001 et 2014, contre une augmentation supérieure à 90 000 sur la rive ontarienne. De 2010 à 2013, on note de manière particulière une perte de 7 500 emplois liés à l'administration publique dans l'Outaouais québécois. Toutefois, en 2013-2014, on constate l'implantation de nouveaux édifices administratifs fédéraux au centre-ville de Gatineau (ex : 22 rue Eddy et 30 rue Victoria) .

Le taux de croissance de l'emploi, pour la période 2001 à 2014, a été légèrement supérieur dans le Gatineau métropolitain, à 25 %, comparativement à celui d'Ottawa, à 21 %. On ne constate aucun changement notable dans la répartition globale des emplois au sein de la RMR : la part gatinoise du marché de l'emploi oscille autour de 25 % depuis 2001.

Flux résidence-travail

Les « flux pendulaires résidence-travail », qui indiquent les mouvements quotidiens entre le lieu de résidence et le lieu de travail, ont peu évolué au cours des quatre dernières décennies.

- Le nombre de personnes de Gatineau allant travailler à Ottawa était de 49 380 en 2011, à savoir 11 % de l'emploi total à Ottawa.
- Le nombre de personnes d'Ottawa allant travailler à Gatineau s'élevait à 17 700, soit 17 % de l'emploi total à Gatineau. Le seuil varie autour d'un emploi sur six.
- Par ailleurs, le ratio de personnes habitant la ville de Gatineau et y travaillant se maintient sous la barre de 70 %.

Le marché du travail

Après une forte progression avant 2010, le volume d'emplois est fluctuant dans la partie québécoise de la RMR de Gatineau-Ottawa. Il a oscillé entre un plancher de 169 800 en juin 2013 et un plafond de 177 300 en juin 2015.

Le taux de chômage a franchi le seuil de 7 % en décembre 2014, pour atteindre 7,7 % en juin 2015. La rémunération hebdomadaire moyenne a également progressé jusqu'à un niveau de 989 \$ en juin 2014, mais a fléchi à 931 \$ en juin 2015.

L'évolution démographique

Croissance de la population

En 2014, la population de la ville de Gatineau atteignait 277 764 individus. Cela représente une augmentation de 51 078 personnes (23 %) depuis le recensement de 2001. Pendant la même

ANNEXE 1(suite)

période, la ville d'Ottawa a vu sa population croître dans une proportion comparable, atteignant 951 725 habitants.

Durant la première décennie des années 2000, la population a fortement progressé dans les secteurs de Gatineau (14 %), Masson-Angers (32 %) et Aylmer (51 %). Mais de 2011 à 2015, les villes de la banlieue Est ont pris le relais de la croissance : on a assisté à une explosion démographique dans les territoires périphériques de Cantley (82 %), L'Ange-Gardien (52 %) et Val-des-Monts (57 %).

Bilan migratoire

En 2012-2013, le bilan migratoire de la ville de Gatineau demeurait légèrement positif, à 948 individus, après une pointe de 2 658 en 2010-2011, suivie d'une chute à 1 293 en 2011-2012.

La migration nette internationale semble dépasser annuellement les 1 000 individus depuis 2006; elle contribue de manière prédominante au bilan. Mais les migrations interprovinciale et intra provinciale négatives – respectivement moins 597 et moins 25 individus – fragilisent le bilan, après plusieurs années de contribution positive.

Si l'on examine de façon particulière les mouvements populationnels entre Gatineau et Ottawa, on constate que le bilan positif en faveur de Gatineau a prévalu de 2001 à 2011, avec une pointe de 1100 individus en 2002-2003 et 2003-2004. Mais le mouvement s'est inversé à l'avantage d'Ottawa en 2011-2012, avec une migration nette de moins 242 personnes, suivie de moins 354 en 2012-2013.

Les perspectives démographiques

Pour les deux prochaines décennies, dans la ville de Gatineau, le marché de l'habitation sera très influencé par les changements prévisibles à la structure d'âge des Gatinois.

- D'ici 2036, le segment de population des 20-64 ans progressera à un rythme plus lent: seulement 6 500 personnes s'ajouteront à ce groupe. Il comprendra 187 000 personnes, mais il ne représentera que 55 % de la population, contre 64 % en 2016.
- Le nombre de personnes de 20 à 39 ans, comprenant des jeunes locataires et des accédants à la propriété, demeurera sous le seuil des 80 000 ménages et terminera la période sous 70 000. La même tendance s'appliquera aux ménages de ce groupe.
- Chez les 40-49 ans, une reprise de croissance n'aurait lieu qu'après 2026.
- Le groupe des 50-59 ans ne reprendra la croissance (plus de 5 000 personnes) que plus tard, vers 2036, selon les prévisions envisagées.
- Par contre, d'ici 20 ans, le nombre des 65 ans et plus doublera. Il atteindra près de 80 000 et son poids relatif passera de 14 à 23 %, une personne sur quatre.

Les besoins en habitation découlant des perspectives démographiques

Considérant les prévisions relatives aux jeunes cohortes, on peut ainsi estimer que « Les besoins de construire des maisons neuves ou condominiums-appartements pour les accédants à la propriété ne seront pas vraiment au rendez-vous lors de la prochaine décennie

ANNEXE 1(suite)

Pour les cohortes plus âgées, qui représenteront globalement le quart des ménages, la pression à la construction de nouvelles unités se maintiendra.

Il en sera de même pour les besoins en adaptation et en rénovation du parc existant, en vue de répondre aux besoins évolutifs des aînés, particulièrement ceux qui souhaitent continuer à habiter leur demeure, en conformité avec les orientations gouvernementales, dont Vieillir et vivre ensemble Chez soi, dans sa communauté, au Québec.

Les promoteurs devront toutefois adapter l'offre aux nouveaux besoins qui se manifesteront chez ces ménages. Comme l'indique Pierre Bélanger, « Les formules d'habitation qui verront le jour dans le futur sont cependant de nature différente de celles qui ont percé le marché gatinois des résidences pour personnes âgées lors des 10 – 15 dernières années. Les attentes des « baby-boomers » d'aujourd'hui et de demain, ne sont pas nécessairement les mêmes que celles de leurs parents. La politique d'habitation de la Ville de Gatineau qui gagnera à être mise de l'avant ne pourra que s'ajuster à la nouvelle réalité démographique ci-avant comme à celle générale. »⁴

Le parc résidentiel

Le parc résidentiel de la RMR de Gatineau comptait 131 615 logements, en 2011. L'ENM de 2011 nous indique que :

- 1 260 logements sont de taille insuffisante; cette situation affecte moins de 1 % des ménages gatinois; les locataires (au nombre de 725 ou 1,7 %) sont plus touchés que les propriétaires (535 ou 0,6 %) à cet égard. Parmi les locataires, 10 % des couples avec enfants déclarent plus d'une personne par pièce.
- Pour le territoire de la ville de Gatineau, on dénombrait 7 450 logements ayant besoin de réparations majeures. Il s'agit d'une augmentation en nombre absolu depuis 2001 (6 240 logements), mais la proportion a légèrement baissé, de 6,8 % à 6,6 % durant la période.
- Signe encourageant quant aux investissements publics en rénovation résidentielle, dans les zones dites PRQ (désignant les territoires où les propriétés à rénover sont admissibles au Programme rénovation Québec dit PRQ), le nombre de logements nécessitant des travaux majeurs a diminué de 335 unités entre 2006 et 2011.

Le parc de logements sociaux et communautaires

Le territoire de la ville de Gatineau comptait environ 5 966 logements sociaux et communautaires, selon une compilation de 2015. Selon les informations disponibles, ces logements ont été réalisés entre 1969 et 2015.

Le tableau 1 montre que 20 % du parc de logements sociaux et communautaires appartiennent à des coopératives d'habitation. Les OSBL d'habitation détiennent 36 % du parc et l'Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG), 44 %.



ANNEXE 1(suite)

Tableau 1 : Répartition des logements sociaux et communautaires de la ville de Gatineau selon le mode de gestion, 2015

Mode de gestion	N. logements	%
Coopérative	1212	20%
OSBL	2154	36%
OMHG	2600	44%
Total	5966	100%

Source : SUDD, présentation et calcul Allan Gaudreault.

En comptabilisant l'ensemble des projets engagés en 2015 ainsi que les projets dont on prévoit la réalisation en 2016 et en 2017, environ 600 logements, on peut estimer que le parc atteindra alors environ 6 495 unités. À ce moment, les projets seront distribués dans 14 des 16 villages urbains. Seuls les secteurs Du Parc et Les Rapides ne comptent pas de logements sociaux. Si l'on examine la production de logements sociaux et communautaires sur la période 2002-2017, on constate que certains secteurs sont particulièrement accueillants.

- Dans Gatineau, les secteurs Du Moulin, Rivière Blanche et La Cité accueillent 885 unités répartis dans 27 projets.
- Dans Hull, les secteurs Le Plateau et Centre-Ville démontrent une activité notable avec 200 unités.
- On recense six projets totalisant 283 logements dans le pôle Des Explorateurs d'Aylmer.
- Pour Buckingham et Masson-Angers, on note la réalisation de cinq projets totalisant environ 200 unités.

Les populations rejointes par les projets réalisés depuis 2002, à Gatineau, englobent pratiquement toutes les clientèles qualifiées de vulnérables. Le tableau 2 indique que la majorité des logements (61 %) vise les groupes des familles et des personnes seules, des clientèles dites autonomes. Les personnes âgées sont visées par 18 % des logements réalisés. Un logement sur cinq (21 %) s'adresse à des personnes ayant des besoins particuliers en habitation, répartis en cinq clientèles distinctes. Le volet « itinérance » représente 9 % du total des unités et 43 % des unités répondant aux besoins particuliers

Notons également que plus de 1 100 suppléments au loyer ont été octroyés aux projets ci-décrits, ce qui permet aux bénéficiaires de payer un loyer proportionnel à leur revenu.

Tableau 2 : Populations rejointes par les logements sociaux et communautaires dans la ville de Gatineau, 2002-2017*

Population rejointe	N. Logements	%
Familles et personnes seules	1198	61%
Personnes âgées	359	18%
Besoins particuliers*	408	21%
*Itinérance	173	
*Santé mentale	111	
*Pers. handicapées	30	
*Pers. en difficulté	88	
*Ex-détenus	6	
	1965	

Source : SUDD, présentation et calcul Allan Gaudreault.

*Note : les données comprennent les prévisions de réalisation pour 2016 et 2017.

L'activité immobilière résidentielle

Mises en chantier

Sur une période de dix ans, le volume des mises en chantier a fléchi dans l'ensemble du territoire de l'Outaouais, d'un plafond de 11 285 unités en 2004 à 8 190 unités en 2014.

- De 2004 à 2014, la rive québécoise de l'Outaouais a accusé un recul des mises en chantier, comparativement à la grande région Gatineau-Ottawa. Sa part a diminué sous le seuil de 25 % en 2013 et en 2014, alors qu'elle accueillait auparavant environ 30 % des logements construits annuellement dans la grande région de Gatineau-Ottawa.
- Les mises en chantier dénombrées sur le territoire de la ville de Gatineau, totalisant 1 572 logements, représentent 19 % de la production de la grande région en 2014.

Types de logements

Malgré certains traits communs, les deux rives de la grande RMR de Gatineau-Ottawa présentent des particularités pour la période 1990-2014:

- La maison unifamiliale représente un peu plus de 40 % du volume des mises en chantier dans les deux territoires.
- La maison jumelée occupe environ 21 % de la production de la rive québécoise, ce qui représente les deux tiers de la production de ce type de bâtiment de la RMR Gatineau-Ottawa.
- La rive ontarienne est plus propice au développement de la maison en rangée, laquelle occupe 30 % des constructions résidentielles et de seulement 6 % dans la partie p a r t i e québécoise. Ce type de logement se prête à la propriété libre ou à la copropriété.
- On constate également que près du tiers des mises en chantier de la RMR de Gatineau (32 %) sont des appartements, alors que cette proportion n'est que de 21 % dans celle d'Ottawa. Environ 40 % des logements en appartements dans la RMR Gatineau-Ottawa sont construits sur la rive québécoise. C'est dans ce type de construction que l'on retrouve le logement locatif privé, le logement locatif social et communautaire ainsi que la plupart des logements en copropriété.

Évolution de l'offre résidentielle

La construction de maisons unifamiliales est en baisse constante dans la RMR de Gatineau. On y construisait plus de 2 000 unités de ce type en 2004; la production s'est limitée à moins de 1 000 maisons en 2014.

- Le produit résidentiel unifamilial s'est par contre diversifié au cours de la dernière décennie. Le marché était dominé par l'unifamilial isolé en 2004, alors que ce type de logement occupait les trois quarts du créneau unifamilial.
- La maison unifamiliale urbaine, sous forme de maison en rangée et de maison jumelée, atteint maintenant la parité avec le modèle isolé, qu'il a rattrapé en 2010. En 2013 et en 2014, on dénombrait moins de 500 logements construits par modèle.

ANNEXE 1(suite)

Le secteur du logement multifamilial de la dernière décennie a vu la construction de 11 036 appartements.

- Les secteurs de la copropriété et de la location occupent des proportions de marché presque équivalentes. De 2004 à 2014, on a mis en chantier 5 382 appartements en copropriété, alors que la construction de logements locatifs atteignait le niveau de 5 654 unités, incluant les résidences privées pour aînés (RPA).
- Le bâtiment multifamilial demeure un produit urbain : c'est dans la ville de Gatineau qu'ont été construits 90 % des logements multifamiliaux de la RMR de Gatineau.

Localisation des mises en chantier

Malgré une baisse marquée des mises en chantier au niveau régional, on note leur importance proportionnelle croissante dans la périphérie de la ville de Gatineau.

- La courbe des mises en chantier est relativement stable dans les villes périphériques – une moyenne annuelle de 520 unités – même si la production de 2004 (703 unités) n'a pas été égalée.
- Sur le territoire de la RMR de Gatineau, la construction en périphérie est majoritairement concentrée dans les municipalités de la MRC Les Collines (plus de 75 %).
- On a aménagé en périphérie entre 300 et 450 maisons unifamiliales annuellement, une moyenne de 360 unités depuis 2004 : la proportion de mises en chantier concernant les maisons isolées a doublé.
- De 2004 à 2011, la ville de Gatineau a capté plus de 75 % de la production annuelle de maisons unifamiliales. Pour la période de 2012 à 2014, sa part du marché unifamilial a diminué pour se situer autour de 70 %, avec une chute marquée à environ 60 % en 2013.

Le marché de l'habitation

Le marché de la revente

Dans l'ensemble de la RMR de Gatineau, le marché de la revente montre des signes de faiblesse. Après un sommet en 2013, où le prix moyen des maisons unifamiliales a atteint 250 000 \$, on note une légère baisse tant en milieu urbain qu'en banlieue. Le fléchissement est d'ailleurs plus marqué dans les municipalités de la périphérie que dans la ville de Gatineau.

Par contre le marché de la revente des logements en copropriété se maintient en hausse constante et les prix semblent se stabiliser à 181 000 \$.

En ce qui concerne les propriétés de deux à cinq logements, la hausse des prix se maintient et le prix moyen s'élève à 300 000 \$ en 2015.

Le marché du logement locatif

Sur le territoire de la RMR de Gatineau, le loyer mensuel d'un logement de deux chambres atteignait 750 \$ en 2014. Cela représente une augmentation de 13 % depuis 2004. En comparaison, les augmentations de loyer sur la rive ontarienne ont été de 20 % pour la même période. Le loyer moyen pour le logement de deux chambres s'y élève à 1 131 \$, un écart de 381 \$.

En ce qui a trait au taux d'inoccupation, il s'est situé sous le seuil d'équilibre de 3 % sur les deux rives de l'Outaouais, jusqu'en 2011. En 2012, on a constaté une hausse du côté québécois; ce mouvement s'est maintenu pour atteindre 6,5 % en 2014; il est tombé à 5,9 % en 2015.⁵

La hausse du taux d'inoccupation global est fortement liée à l'explosion des mises en chantier des RPA qu'a connu la RMR de Gatineau, au cours de la dernière décennie. Les investisseurs ont alors envahi ce marché d'avenir et se sont positionnés stratégiquement pour capter la clientèle croissante des 65 ans et plus. Cela a entraîné un gonflement conjoncturel du taux. Le taux d'inoccupation des appartements loués dans les RPA a ainsi amorcé une évolution à la baisse, de 19 % en 2012 à 8 % en 2015. Selon la SCHL, « Cette baisse découle d'une offre relativement stable et d'une légère progression de la demande soutenue par la croissance de la population de plus de 75 ans dans la région. »⁶

Les prix de location moyens chargés dans les RPA de la RMR de Gatineau, 1 965 \$ toutes typologies confondues, peuvent également contribuer à un taux d'inoccupation fort. Ils sont les plus élevés au Québec et l'on constate un écart supérieur de 300 \$, comparativement aux RMR de Montréal et de Québec.

L'autre facteur qui influe sur le taux global d'inoccupation est le développement d'un marché secondaire : il est constitué des 2 882 appartements en copropriété offerts en location. Ils représentent 28 % des 10 387 condominiums répertoriés par la SCHL.⁷ Une partie de la nouvelle demande locative est en effet comblée par cette offre parallèle au marché locatif traditionnel.

Les revenus des Gatinois et l'abordabilité du logement

On admet généralement qu'un ménage qui consacre plus de 30 % de son revenu avant impôt au logement supporte un taux d'effort trop élevé. Cet indicateur n'est pas considéré comme absolu, car il ne prend pas en considération d'autres facteurs comme par exemple, la qualité du logement ou le nombre d'enfants et que l'impact de ces coûts est moindre chez les ménages ayant des revenus élevés. Ainsi, Pierre Bélanger rappelle que « Dans le cas des propriétaires, une partie des coûts consacrés à leur résidence représente toutefois un investissement, voire une épargne forcée. Une norme de 40 % peut alors être considérée comme acceptable pour nombre desdits ménages. »⁸

Les données compilées par ce dernier montrent qu'entre 2005 et 2010, l'abordabilité du logement a régressé sur l'ensemble du territoire de la ville de Gatineau. Le nombre et la proportion de ménages en difficulté ont augmenté pour tous les pourcentages de taux d'effort : 30 % et plus, 40 % et plus et 50 % et plus des revenus. C'est dans les secteurs Hull et Gatineau que se concentrent le plus grand nombre de ménages éprouvant des difficultés.

Rappelons qu'en 2011, les ménages gatinois se distribuent comme suit en rapport à leur mode d'occupation résidentiel :

⁵ SCHL (2015). Rapport sur le marché locatif – RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec). Automne 2015, p.1.

⁶ SCHL (2015). Rapport sur les résidences pour personnes âgées (Québec). P. 4.

⁷ Idem, p. 17.

⁸ Bélanger (2015), p. 32.

ANNEXE 1(suite)

- 72 166 ménages propriétaires, à savoir 64 % des ménages gatinois. Cette proportion est légèrement supérieure au taux de propriété québécois qui se situe à 61 %.
- 40 594 ménages locataires, ou 36 % des ménages; dans certains secteurs, la proportion de logements occupés par un ménage locataire peut atteindre huit sur dix, comme c'est le cas dans l'Île Hull⁹.

C'est la ville de Gatineau qui accueille la quasi-totalité des ménages locataires en difficulté de la RMR : on y dénombre plus de 15 000 de ces ménages affectés d'un taux d'effort de 30 % ou plus, contre 500 ménages habitant la périphérie. En 2000, on recensait 12 500 ménages dans cette situation et environ 10 000 en 2005. Pour le territoire du Québec, de 2006 à 2011, on a observé le même phénomène de croissance du nombre et de la proportion de ménages aux prises avec un taux d'effort de 30 % plus. À Gatineau, les données révèlent la localisation particulière des ménages vulnérables, selon le territoire des CLSC couvrant le territoire :

- Les territoires des CLSC de Hull et de Gatineau sont les milieux résidentiels « où la quantité de ménages ayant des difficultés financières est plus ou moins du double de celle en place dans Aylmer et Vallée-de-la Lièvre ».¹⁰
- Dans les secteurs des CLSC de Hull et d'Aylmer, c'est chez les 25-44 ans que l'effort logement apparaît le plus haut.
- Dans les secteurs desservis par les CLSC de Gatineau et De-la-Lièvre, les 45-64 ans sont quantitativement les plus touchés.

Outre leur situation sur le territoire gatinois, le pourcentage de ménages ayant un taux d'effort trop élevé varie selon divers facteurs, notamment l'âge, le genre de ménage et le mode d'occupation.

- Selon l'âge : les ménages plus jeunes (moins de 25 ans) et les plus vieux (75 ans et plus) sont les plus touchés par un taux d'effort problématique. Chez les plus jeunes, on observe des proportions de 40 à 54 % ayant un taux d'effort de 30 % ou plus. Chez les ménages les plus âgés, les proportions varient entre 22 et 36 %.
- Selon le genre de ménage : dans chaque secteur de la ville de Gatineau, les ménages les plus affectés proportionnellement sont les « personnes seules » et les « autres familles », constitués de familles monoparentales et de ménages multifamiliaux. Entre 32 et 43 % des personnes seules – 14 000 des 35 000 personnes habitant seules à Gatineau – ont un taux d'effort égal ou supérieur à 30 %. Selon leur répartition par territoire de CLSC, entre 47 et 63 % des locataires habitant seuls ont un taux d'effort trop élevé. Globalement, un locataire sur deux habitant seul assume des coûts d'habitation inabordables. C'est parmi ces ménages que l'on constate l'écart le plus grand avec la moyenne générale.
- Selon le mode d'occupation : on constate que 38 % des ménages locataires de la ville de Gatineau (15 215 ménages) ont un taux d'effort de 30 % ou plus. Parmi eux, se trouve un groupe de 7 415 ménages ayant un taux d'effort de 50 % ou plus. La proportion varie

⁹ Ville de Gatineau (2016). Outils complémentaires au programme de revitalisation de l'Île de Hull pour encourager la mixité sociale. Réalisé par le Service de l'urbanisme et du développement durable, janvier 2016, p. 14.

¹⁰ Bélanger (2015), p. 43.

ANNEXE 1(suite)

entre 33 %, dans le territoire du CLSC d'Aylmer et 43 %, dans celui De-la-Lièvre. Chez les propriétaires, le pourcentage de ménages en difficulté évolue entre 6 %, dans le secteur De-la-Lièvre, et 9 % dans Hull.
