



COMMISSION PERMANENTE SUR L'HABITATION
PROCÈS-VERBAL
101^e séance tenue le mercredi 1^{er} juin 2016 à 17 h
Maison du Citoyen, salle Mont-Bleu, 1^{er} étage
25 rue Laurier

PRÉSENCES :

Membres

M^{me} Myriam Nadeau, présidente – Conseillère – District de Pointe-Gatineau (n° 11)
M. Jean Lessard, membre – Conseiller – District de la Rivière-Blanche (n° 16)
M. Cédric Tessier, membre – Conseiller – District de Limbour (n° 9)
M. Gaétan Beaudoin, secteur privé
M. Sébastien Demers, secteur privé
M. Mario Gauthier, secteur paragouvernemental
M^{me} Sophie Lamothe, membre citoyen
M^{me} Stéphanie Rajotte, secteur communautaire

Secrétaire

M. Charles Hoffman, chargé de projets à l'habitation

Personnes-ressources

M. Paul Drouin, agent de développement des communautés
M. David Leclerc, responsable de la Section habitation
M. Réjean Martineau, chef de division aménagement et revitalisation
M. Gaétan Rodrigue, chargé de projets à l'habitation

ABSENCES :

Membres

M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
M. Xavier Daneau-Ferland, membre citoyen

Personne-ressource

M. Ghislain Deschênes, responsable commissions et comités

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre l'assemblée à 17 h 35.

2. Adoption de l'ordre du jour

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion
2. Adoption de l'ordre du jour;
3. Mise à jour de la politique d'habitation
 - 3.1 Mise en contexte
 - 3.2 Bref retour sur le document de réflexion

DISTRIBUTION :

Aux membres de la CPH, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et au Greffier.

PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE

- 3.3 Échanges entre les membres sur les questions relatives à chacune des orientations
- 3.4 Conclusion de la rencontre (David Leclerc)
- 4. Date de la prochaine assemblée le 6 juillet 2016
- 5. Période de questions des citoyennes et citoyens
- 6. Levée de la séance

3. Mise à jour de la politique d'habitation

3.1. Mise en contexte

Une mise en contexte est présentée en insistant sur l'historique de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau et sur l'importance d'effectuer une mise à jour de cette politique.

3.2. Bref retour sur le document de réflexion

On résume les principaux éléments du document de réflexion préparé en vue des rencontres de travail avec les Services municipaux et les membres de la CPH ainsi que les faits saillants du profil socioéconomique et démographique de la population de la Ville de Gatineau.

3.3. Échanges entre les membres sur les questions relatives à chacune des orientations

Orientations 1 et 2

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 ?

- Un consensus ressort afin de jumeler les orientations 1 et 2;
- On rappelle l'importance de créer des milieux de vie de qualité avec des services de proximité, notamment pour les nouveaux quartiers en prévoyant les équipements.

Quels moyens la Politique peut-elle prévoir pour sensibiliser davantage les promoteurs privés et communautaires aux nouvelles approches de développement résidentiel préconisées ?

- Il est important de bien définir les attentes en matière de nouvelles approches (LEED, écoquartier, TOD, etc.);
- On souligne que ces approches peuvent avoir un impact sur l'abordabilité des logements. Il faut faire attention avant de contraindre;
- On suggère d'avoir des règles qui soient adaptées selon la grandeur des projets. Par exemple, on pourrait à partir d'un bâtiment de 10 logements et plus, imposer des obligations en matière d'efficacité énergétique qui vont au-delà du code de construction;
- La rigidité des règles d'urbanisme rend difficile le développement, notamment pour des petits terrains;
- Un assouplissement de la réglementation est souhaité, afin de mieux répondre aux besoins qui évoluent (ex. : la clientèle des aînés);
- On insiste sur la cohérence, dans le cadre de l'exercice de concordance avec les outils en urbanisme (schéma d'aménagement, plan d'urbanisme, etc.).

Par quels moyens la Politique peut-elle favoriser l'acceptabilité sociale des projets résidentiels au sein de la population ?

- On souhaite une ouverture sur la venue de projets «pilotes» avec possibilité de rétroaction;
- Mettre en valeur les belles histoires de rénovations et d'insertions résidentielles;
- Encourager les petits entrepreneurs et l'auto-construction;
- Produire des documents d'information et de sensibilisation;
- Montrer des projets à succès;
- Mettre en place un processus de consultation neutre. On donne l'exemple de Montréal avec son bureau de consultation qui pourrait être adapté pour Gatineau.

Orientation 3

Par quels moyens la Politique peut-elle faciliter la construction de logements abordables par le secteur privé ? Ce défi peut-il être relevé en mode locatif et en accession à la propriété ?

- Prioriser le parc de logements existants avant d'autoriser la construction de nouveaux projets;
- Encourager la mixité sociale dans un immeuble;
- Exiger comme à Montréal, 15 % de logements abordables dans les projets privés.

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 ?

- Revoir l'attribution et l'ensemble des critères concernant les logements subventionnés;
- En priorité, on suggère de cibler l'aide à la personne avant de construire de nouveaux projets de logements;
- Mieux évaluer les besoins des locataires en premier lieu;
- Développer un programme d'aide financière pour aider à la construction de logement par le secteur privé;
- Lors de discussions pour un changement de zonage, prévoir un mécanisme afin d'encourager les promoteurs à réaliser du logement abordable.

Par quels moyens le secteur privé peut-il contribuer à l'implantation d'une stratégie d'inclusion de logements abordables et communautaires ?

- On souligne l'importance d'avoir une définition commune du logement abordable;
- Introduire une plus grande flexibilité dans le cadre des négociations afin de prévoir des projets de logements;
- Consulter les promoteurs avant de mettre en œuvre une stratégie d'inclusion.

En ce qui concerne la réponse aux changements sociodémographiques, par quels moyens concrets la Politique peut-elle contribuer à l'atteinte de ce résultat ?

- Mieux cibler les besoins pour les nouveaux projets de logements;
- Permettre la transformation des bâtiments pour prendre en considération l'évolution des besoins;
- Mettre sur pied un registre avec tous les logements adaptés;
- Obliger, dans les immeubles de 5 logements et plus, des unités accessibles;
- La Ville de Gatineau doit instaurer des normes ainsi qu'une certification afin d'optimiser le parc existant, et ce, en terme d'accessibilité;
- Permettre une offre plus diversifiée et plus abordable pour les aînés;
- Introduire le concept de la micro-maison sur le territoire de la ville ainsi que la venue d'un parc de micro-maisons;
- Documenter les bonnes pratiques.

Par quels moyens la Politique peut-elle mobiliser les promoteurs vers une offre accrue de logements adaptés, adaptables ou visitables ?

- Accroître la connaissance des entrepreneurs et les sensibiliser aux données socioéconomiques et sociodémographiques afin de mieux planifier la construction de nouveaux.

Orientation 4

À votre avis, quels groupes devraient être mieux desservis au cours des cinq prochaines années ?

- On suggère de prioriser les personnes itinérantes et celles avec des problèmes en santé mentale;
- On rappelle qu'il y a un manque de services au niveau de l'accompagnement pour ces deux groupes. Il y aurait lieu d'augmenter les budgets au soutien communautaire (Ex. le volet III d'AccèsLogis);
- Porter une attention aux familles nombreuses et aux jeunes qui quittent les familles d'accueil;
- Introduire la venue de logements de transition pour les jeunes pour qu'ils puissent éviter de se retrouver dans la rue comme itinérants.

Comment équilibrer la réponse aux besoins d'aide à la personne et la construction de nouveaux logements abordables et communautaires ?

- Cibler les gens qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger;
- On souligne le biais de la Ville pour construire davantage de logements sociaux au détriment du parc existant;
- L'aide à la pierre offre une solution structurante et à long terme;
- Le secteur privé reçoit des crédits d'impôt pour l'aider à maintenir en bon état le parc de logements;
- Le modèle coopératif doit être encouragé;
- La Ville a un devoir d'aider les plus pauvres et le privé n'a pas tous les outils pour le faire.

Comment le rôle de Gatineau, comme ville mandataire de la SHQ, peut-il évoluer pour faciliter la réalisation des projets AccèsLogis ?

- La Ville peut aider au niveau du bâti, des infrastructures et de la personne;
- Sentiment de fierté d'avoir le statut de ville mandataire;
- Assumer un leadership afin d'amener la SHQ à améliorer le programme 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 ?

- Aucun commentaire pour cette question.

En termes quantitatifs, quelle cible la Politique doit-elle viser en matière de logements abordables et communautaires ?

- On souligne l'importance de se donner une cible même si elle n'est pas atteinte;
- On propose un objectif de 1000 logements sur une période de quatre ans;

Quel est l'état de préparation des organismes communautaires arrivant à la fin de leur convention ?

- La Ville doit porter ce dossier au niveau politique. Elle ne doit pas se substituer aux gouvernements.

Orientation 5

Quelles mesures la Politique doit-elle mettre en œuvre pour prévenir les cas d'insalubrité ?

- Encourager la production de bilan de santé dans le cadre de l'obtention d'une subvention pour la rénovation;
- Doter la Ville d'outils légaux pour intervenir en matière de salubrité;
- Faire des inspections préventives dans les quartiers;
- Préconiser des mesures d'encouragement à l'entretien du bâtiment. Pas nécessairement financier, mais une récompense afin de mettre en valeur les bons propriétaires;
- Poursuivre le financement du programme de rénovation résidentiel;

- Encourager le soutien au développement du savoir-faire. On donne l'exemple d'un programme de la FTQ qui encourage la formation des jeunes dans le domaine de la construction et la rénovation.

La Ville doit-elle actualiser ses programmes d'aide pour tenir compte du vieillissement du parc résidentiel dans l'ensemble de son territoire ?

- Faire pression auprès des gouvernements fédéral et provincial afin de ramener le programme provincial PRQ ;
- On souligne que certaines exigences du gouvernement du Québec sont très dommageables. La Ville peut-elle appuyer certaines demandes de la Corpiq visant à faciliter la rénovation du parc de logements ?
- Au niveau du PRRG, on s'interroge à savoir si on doit cibler uniquement certains secteurs. En contrepartie, on se demande si cela n'aura pas comme effet de saupoudrer les subventions;
- On se demande si l'on doit cibler uniquement les bâtiments qui nécessitent des réparations majeures;
- Le programme de rénovation est un outil important pour aider à la remise en état du parc de logements et la revitalisation des vieux quartiers.

4. Date de la prochaine assemblée

On confirme que la prochaine séance régulière aura lieu le 6 juillet 2016.

5. Période de questions des citoyennes et citoyens

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

6. Levée de la séance

La séance est levée à 20 h 35.