

Mise à jour de la politique d'habitation

Ville de Gatineau

Atelier de travail auprès des organismes en matière  
d'habitation

23 Novembre 2016

Compte rendu



**CONVERCITÉ**  
L'HUMAIN AU CŒUR  
DU PROJET URBAIN

# Atelier de travail auprès des organismes en matière d'habitation

23 Novembre 2016

## Compte rendu

### Table des matières

1. Mandat de Convergence et mise en contexte .....	3
2. Compte rendu de l'atelier avec les partenaires de l'habitation .....	3
2.1 Objectifs.....	3
2.2 Participants.....	4
2.3 Déroulement.....	4
2.4 Rapport des discussions.....	5

## 1 MANDAT DE CONVERCITÉ ET MISE EN CONTEXTE

Obtenu de la Section de la Planification stratégique, et du Service de l'urbanisme et du développement durable, le mandat de l'agence Convercité consiste à animer les activités de consultation publique, facilitant la mise à jour de la politique d'habitation, dans un contexte de gouvernance participative de l'intervention municipale de la Ville de Gatineau.

Plus spécifiquement, le processus consultatif inclut :

- Un atelier de travail auprès des organismes en matière d'habitation, tenu le 23 novembre 2016, qui est résumé dans le présent document ;
- Une audience publique se divisant en deux parties :
  - La première partie pour informer les citoyens et partenaires de l'évaluation de la politique et de sa mise à jour, le 5 décembre 2016 ;
  - La deuxième partie pour l'expression des préoccupations et attentes par rapport à la politique d'habitation, prévue le 16 janvier 2017, ainsi que la réception et l'analyse des mémoires par la Commission de révision des mémoires.

Pour mener à bien cette démarche de participation, l'agence Convercité doit donc :

- Faciliter la participation de la population ;
- S'assurer que la démarche est juste, objective et évolutive ;
- S'assurer que l'information livrée est exacte, complète et compréhensible pour tous ;
- Permettre l'expression d'une variété de points de vue et d'intérêts ;
- Agir avec les participants de manière équitable, transparente, et respectueuse de la diversité des points de vue et des intérêts exprimés.

## 2 COMPTE RENDU DE L'ATELIER AVEC LES PARTENAIRES DE L'HABITATION

### 2.1 Objectifs

La politique d'habitation, qui découle du plan d'urbanisme de 2005, a formulé quatre orientations à savoir :

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

L'atelier de travail du 23 novembre avec les partenaires de l'habitation avait pour objectifs :

- De les sensibiliser aux enjeux entourant la mise à jour de la politique d'habitation ;

- De faire ressortir leurs préoccupations et attentes face à la mise à jour de la politique ;
- De discuter de la place des organismes dans la mise en œuvre de la politique d'habitation.

Une invitation a été remise à plus de cent organismes.

## 2.2 Participants

Au total une trentaine de représentants d'organismes partenaires du milieu de l'habitation ont participé à l'atelier, soient :

- Logement de Hull inc.
- Habitat urbain de l'Outaouais
- Habitations des rivières de l'Outaouais
- Office municipal d'habitation de Gatineau (OMHG)
- Coopérative de solidarité de services aux OSBL d'habitation en Outaouais (ROHSCO)
- Les Habitations partagées de l'Outaouais urbain
- Logemen'occupe
- Les Œuvres Isidore Ostiguy
- Habitations Mon Chez Nous
- Association des résidents des Jardins Taché
- Chambre de commerce de Gatineau
- Chambre immobilière de l'Outaouais
- Regroupement des associations des personnes handicapées de l'Outaouais (RAPHO)
- Centre intégré des services sociaux de la Petite Nation (CISSO)
- Centre intégré des services sociaux de Gatineau (CISSO)
- Collectif régional de lutte à l'itinérance de l'Outaouais
- Association de l'ouïe de l'Outaouais
- Association du patrimoine d'Aylmer
- Association de la construction du Québec (ACQ)
- Vivre en ville
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

## 2.3 Déroulement

La rencontre s'est tenue le 23 novembre de 13 heures 30 à 16 heures 30.

Après une ouverture de la rencontre par la Présidente de la Commission permanente de l'habitation, la conseillère Myriam Nadeau, et un rappel des objectifs de la rencontre et de son déroulement par Convercité, une mise contexte a été présentée par David Leclerc, responsable de projets, sur l'évaluation de la politique d'habitation réalisé avec la collaboration de l'ENAP entre 2006 et 2013 et par Allan Gaudreault, analyste -conseil, sur la mise à jour de la politique d'habitation, le tout suivi d'une période de questions d'éclaircissements.

Par la suite, les représentants ont été regroupés en 4 tables de discussion animées par des représentants du Service d'urbanisme et du développement durable, de la Section de la planification stratégique et de Convercité. Des questions ont été posées aux participants de manière personnelle d'abord, puis en discussion de groupe par la suite. Ces questions étaient les suivantes :

**Q1 Qu'est-ce que vous appréciez de la mise à jour de la politique d'habitation, telle que proposée ?**

**Q2 Quelles sont vos préoccupations par rapport à la mise à jour de la politique d'habitation, telle que proposée ?**

**Q3 Que pensez-vous des enjeux identifiés, tel que proposés ?**

**Q4 Quelles sont vos suggestions d'orientations pour la mise à jour de la politique ?**

**Q5 Quelles sont vos suggestions d'objectifs pour la mise à jour de la politique ?**

**Q6 Quels sont les moyens pour mettre en œuvre la politique d'habitation ?**

Après la discussion, une plénière a permis de partager les éléments de discussion des quatre tables. Après des remerciements aux participants par Convercité, la suite du processus a été expliquée, à savoir :

- Une audition publique pour s'informer de l'évaluation et de la mise à jour de la politique, prévue le 5 décembre en soirée ;
- La formation d'une Commission de révision des mémoires animée par la Présidente de la Commission permanente de l'habitation, de deux de ses membres et du directeur de projets de Convercité ;
- La remise des mémoires le 9 janvier ou avant ;
- L'expression des opinions et des mémoires le 16 janvier 2017 ;
- La rédaction d'un rapport de consultation ;
- L'entrée en vigueur de la nouvelle politique d'habitation en avril 2017.

## **2.4 Rapport des discussions**

**Q1 Qu'est-ce que vous appréciez de la mise à jour de la politique d'habitation, telle que proposée ?**

- Le contexte du projet de la politique d'habitation ; le fait que Gatineau soit une ville frontalière, entraînant la migration des résidents d'Ottawa et de ceux de l'Outaouais à Gatineau ; cet état de fait crée une pression à la hausse pour les logements à Gatineau, et un déséquilibre sur le prix;
- Le rapport d'évaluation de la politique d'habitation pour la période 2006-2013 est utile et apprécié des participants ; on sent qu'on prend en compte les tendances démographiques et l'évolution des types de ménages ;

- L'approche réaliste axée sur le vieillissement de la population de Gatineau et la nécessité de répondre aux divers groupes de population tout en favorisant des habitations multigénérationnelles ;
- Les aspects de diversité, d'inclusion (bien senti), d'accessibilité, de mixité sociale, d'abordabilité et de développement durable ; il faudra définir ce que constitue un logement abordable à Gatineau ;
- Le besoin de diversifier l'offre de logements est bien nommé ;
- La mise à jour de la politique encourage la revitalisation des quartiers ;
- La nécessité de revoir de nouveaux outils juridiques pour prévenir les logements insalubres ;
- La consultation et la synergie des organismes communautaires.

**Q 2 Quelles sont vos préoccupations par rapport à la mise à jour de la politique d'habitation telle que proposée ?**

- On aimerait avoir une idée claire de la gouvernance de la politique d'habitation (partage des responsabilités et programmes) ;
- Il faut bonifier le pourcentage actuel (10%) de logements accessibles pour les personnes à mobilité réduite dans les programmes Accès Logis ; 15% serait acceptable;
- On souhaite une analyse prospective de la taille des ménages et des phénomènes de AIRbnb ;
- On aimerait également des cibles précises pour les logements visitables ;
- Il faut définir la bonne échelle d'intervention dans les unités territoriales (village urbain, quartier, voisinage...) ;
- Il faut mieux cibler les villages urbains et les quartiers qui pourront accueillir des logements abordables ; une seule règle ne peut convenir pour tout ;
- L'abordabilité des logements peut changer d'un village urbain à un autre ;
- L'offre actuelle de logements s'adresse à une clientèle plutôt familiale ;
- L'offre d'appartements locatifs en copropriété suscite plus de mises en chantier à Gatineau qu'à Ottawa. Est-ce une réponse aux changements des types de ménages ? Est-ce l'effet d'un embourgeoisement ?
- Il faut prendre en considération l'écart entre les revenus des ménages et leur effet sur le transport collectif, la sécurité alimentaire, l'environnement et la qualité de vie. Un arrimage avec la politique de développement social est important pour assurer une inclusion de tous ;
- L'amélioration de la situation au centre-ville de Gatineau devrait se faire avec la population en place ;
- Les vieux quartiers en dévitalisation nécessitent une revitalisation avec l'inclusion d'espaces verts, de commerces et services de proximité, de logements abordables et accessibles, ainsi que des aménagements appropriés pour permettre la marchabilité et le transport durable... et de la sécurité - surtout pas de ghettoïsation ;
- La densification doit tenir compte des milieux homogènes et éviter la démolition du patrimoine gatinois. Il faut donc se préoccuper des bâtiments d'intérêt patrimonial

existants et permettre leur transformation en plusieurs logements avec possiblement du commerce au rez-de-chaussée ;

- La densification, soit la création d'habitations de forte densité et l'étalement vers le haut, peut créer un embourgeoisement, qui entraîne un déplacement de la clientèle ;
- Il ne faut pas construire des ghettos de clientèles, mais plutôt prôner la mixité et le multigénérationnel ;
- Il y a un réel besoin de logements accessibles et abordables pour les aînés, et les programmes d'adaptation et de maintien au domicile des personnes en perte d'autonomie devraient être intégrés à la politique d'habitation. Comment faire pour aider les personnes âgées à demeurer le plus longtemps possible dans leur habitat et favoriser la rénovation ou la requalification de leur résidence ?
- L'offre actuelle de résidences pour personnes âgées est stéréotypée et non adéquate, pour répondre aux besoins variés des clientèles aînées et elle ne reflète pas l'importance des enjeux multigénérationnels ;
- Le développement du logement social et abordable doit se faire dans le cadre d'une approche intégrée incluant les commerces et services de proximité, les infrastructures de transport collectif et actif, des espaces verts, et une préoccupation pour la sécurité;
- L'accessibilité financière est aussi importante que l'accessibilité physique ;
- L'itinérance n'est pas prise en compte dans la politique d'habitation ;
- Il faut permettre des logements de transition et éviter le « pas dans ma cour ». Il faudrait développer une stratégie pour favoriser l'acceptabilité sociale des projets ;
- La transversalité entre la politique de l'habitation et les autres politiques de la ville de Gatineau, n'est pas assez démontrée (par exemple... le déneigement des édifices municipaux).

### Q3 Que pensez-vous des enjeux identifiés, tels que proposés ?

- L'inclusion de logements abordables est impossible sans la présence d'incitatifs pour les promoteurs immobiliers ; il faut un vrai partenariat entre la Ville et les promoteurs pour leur inclusion ;
- L'offre de logements sociaux et abordables devrait être modulée selon les besoins des quartiers et des villages urbains, avec une meilleure intégration de l'offre de commerces et services de proximité ;
- Une approche plus flexible de la Ville pour permettre des habitations multigénérationnelles serait souhaitable ;
- Avant de parler de densification, il faut un cadre pour assurer la qualité des milieux de vie à créer, donc permettre des espaces verts en abondance et des commerces et services et des infrastructures de transport collectif et actif ;
- La densification peut entraîner une spéculation sur le prix des terrains ;
- Il faut assurer la rétention des commerces et services de proximité essentiels (épicerie, écoles, transports en commun et services...) avant de construire ou de densifier ;
- La rénovation plutôt que la nouvelle construction est aussi bonne pour l'économie sociale et permet aux aînés de demeurer dans leur quartier ;
- Les logements pour familles (trois chambres et plus) sont en demande et ne sont pas pris en considération dans la politique.

#### Q4 Quelles sont vos suggestions d'orientations pour la mise à jour de la politique ?

- La politique devrait indiquer qui est responsable de quoi ; donc la responsabilité des différents intervenants en matière de logement. De même, il faudra préciser les arrimages souhaités entre les services municipaux et le cheminement des projets immobiliers ;
- Les orientations devraient être plus précises et quantifiées ;
- Il faut rendre les quartiers collectifs ; les améliorer avec l'aide de la population résidente ;
- Il faut que l'offre de logements soit équilibrée et qu'elle reflète la demande ; d'où la nécessité d'avoir une veille continue sur la situation de l'habitation à Gatineau ;
- Il faut développer des projets novateurs sur le territoire de Gatineau ;
- Il faut tenir compte de la situation globale d'un village urbain et de sa capacité de desserte avant de le densifier.

#### Q5 Quelles sont vos suggestions d'objectifs pour la mise à jour de la politique ?

- Il faut répondre aux besoins des différents villages urbains donc mieux connaître le profil démographique de chaque village urbain ;
- Il faut permettre la densification du centre -ville et le retour des familles au centre-ville, - ce qui constitue deux actions différentes ;
- Il faut acquérir des terrains pour mettre en œuvre la politique d'habitation ;
- On devrait davantage parler de revitalisation et de redéveloppement ;
- Il faut prôner la mixité des usages dans le zonage, selon les zones ;
- Il faudrait définir les milieux homogènes qui ne devraient pas être densifiés et tester l'approche du « form-based code » ;
- Il faudrait cartographier les zones favorables au développement de projets pour les aînés ;
- Il faut mettre en œuvre une banque de terrains pour promouvoir le développement de projets stratégiques de la politique d'habitation ;
- Il faut profiter du besoin de requalification des centres commerciaux de première génération pour promouvoir des projets d'habitation mixte ;
- Il faut favoriser la diversification des projets résidentiels.

#### Q6 Quels sont les moyens pour mettre en œuvre la politique d'habitation ?

- Établir un pont avec les organismes communautaires pour s'adapter aux besoins des logements abordables et sociaux ;
- Développer des habitations de type Cohabitât avec des espaces communs (cuisine collective, jardins communautaires) et mettre en place des infrastructures et services



qui favoriseront la vraie vie de quartier, particulièrement dans des milieux accueillants pour les personnes vulnérables ;

- Définir un seuil de production de logements pour inciter les promoteurs à inclure une provision de logements abordables, dans leurs projets. Le seuil pourrait varier selon les secteurs ;
- Assurer l'accessibilité à des terrains publics que ce soient ceux de la CCN ou la Ville pour développer des projets d'habitation par l'entreprise privée ;
- Bonifier et accélérer le traitement des programmes d'adaptation au domicile ;
- Mettre en œuvre des mécanismes coercitifs pour les propriétaires fautifs qui négligent l'entretien du parc locatif ;
- Améliorer la concertation entre les citoyens, la Ville et les promoteurs immobiliers pour que l'offre de logement soit en fonction de la demande et ne nuise pas à l'échelle ni à l'harmonie des quartiers ;
- Préparer un répertoire des vieux bâtiments à protéger, à recycler et assurer leur pérennité ;
- Soutenir la construction et la rénovation de logements évolutifs ;
- Offrir à nouveau la cueillette des meubles et des biens lors des évictions ;
- Obtenir plus facilement des programmes de supplément au loyer pour les logements privés et communautaires ;
- Visualiser et cartographier les zones favorables à développer en fonction des commerces et services, et du transport en commun et durable ;
- Assouplir ou réviser les règlements d'urbanisme afin de faciliter le vieillissement des aînés dans leur résidence (accessibilité universelle, logements accessoires et secondaires...) ;
- Mettre en œuvre un prix ou une récompense pour les projets novateurs et une bourse du logement abordable ;
- Favoriser le développement de coopératives d'habitation ;
- Collaborer avec l'industrie de la construction pour faire connaître la politique d'habitation.