

A collection of abstract, pink, geometric shapes of various sizes and orientations, including rectangles, squares, and curved forms, scattered across the upper half of the page.

Rapport de la Commission de révision des mémoires sur la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau à la Ville de Gatineau

Mars 2017

TABLE DES MATIÈRES

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF	1
2. INTRODUCTION, MISE EN CONTEXTE ET DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE	5
2.1 Introduction et mise en contexte	5
2.2 Démarche de participation publique	6
3. RÉSUMÉ DES MOYENS PROPOSÉS ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION	8
3.1 Enjeux	8
3.1.1 Propositions des participants sur les enjeux	9
3.1.2 Analyse et recommandations de la Commission	11
3.2. Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l’habitat	12
3.2.1 Propositions des participants.....	12
3.2.2 Analyse et recommandations de la Commission	13
3.3. Orientation 2 : Assurer une offre équilibrée et diversifiée d’habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises	15
3.3.1 Propositions des participants.....	15
3.3.2 Analyse et recommandations de la Commission	17
3.4 Orientation 3 : Contribuer à une offre suffisante de logements sociaux et communautaires adaptés aux besoins de la population	19
3.4.1 Propositions des participants	19
3.4.2 Analyse et recommandations de la Commission	20
3.5 Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine	22
3.5.1 Propositions des participants	22
3.5.2 Analyse et recommandations de la Commission	23
4. CONCLUSION	24
ANNEXE A : TABLEAUX RÉSUMANT LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DES ORIENTATIONS 2, 3 ET 4, PROPOSÉS DANS LE PROJET DE MISE À JOUR DE LA POLITIQUE D’HABITATION	25
ANNEXE B : LEXIQUE	28
ANNEXE C : LISTE DES ACRONYMES	29
ANNEXE D : LISTE DES MÉMOIRES DÉPOSÉS ET DES PERSONNES AYANT EXPRIMÉ UN COMMENTAIRE LORS DE L’AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 JANVIER 2017	30

1. SOMMAIRE EXÉCUTIF

En 2015, le conseil municipal a mandaté la Commission permanente sur l'habitation pour mettre à jour sa politique d'habitation. La première politique d'habitation de la Ville de Gatineau, *Habiter ma ville*, avait été adoptée en 2006, dans la foulée du plan d'urbanisme de 2005 et du Plan stratégique 2002-2007 de la Ville de Gatineau. Le contexte dans lequel la politique s'est inscrite en 2006 est en constante évolution, de nouveaux enjeux émergent et des leçons peuvent être tirées de l'expérience.

Une version préliminaire de la mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021¹, coordonnée par le Service de l'urbanisme et de développement durable (SUDD) en collaboration avec l'expert-conseil Allan Gaudreault, a été soumise à la consultation à partir de novembre 2016. Afin d'encadrer la démarche, une Commission de révision des mémoires a été constituée, et un protocole de participation publique a été établi.

La démarche de participation publique a comporté une phase informative et une phase consultative, tant auprès des partenaires de l'habitation que des citoyens. Un atelier de travail avec les partenaires de l'habitation a tout d'abord eu lieu le 23 novembre 2016. Cet atelier comportait un volet informatif sur le bilan des premières années de la politique d'habitation et sur le projet de mise à jour de cette politique. Les participants étaient ensuite appelés à faire part de leurs préoccupations et suggestions relatives aux enjeux et aux orientations soulevés par le SUDD en matière d'habitation. Par la suite, une audience publique s'est déroulée en deux temps : une première rencontre d'information sur le bilan de l'ancienne politique, la mise à jour proposée et la démarche de consultation, le 5 décembre 2016, suivie de l'expression des mémoires devant les membres de la Commission de révision des mémoires, le 16 janvier 2017. Des propositions ont été formulées par écrit par des participants à la consultation ou recueillies lors de l'audience publique suite à la diffusion du projet de mise à jour de la politique. Ces propositions ainsi que les présentations orales, lors de l'audience publique du 16 janvier, ont nourri la réflexion des membres de la Commission de révision des mémoires qui transmettent leurs réflexions et leurs recommandations à travers ce rapport.

La Commission de révision des mémoires témoigne de la pluralité des participants à la consultation et de plusieurs points de convergence qui ressortent, dont le souhait de travailler de manière concertée, avec un éventail d'intervenants de divers horizons et dont les enjeux peuvent varier, afin de se doter d'outils concrets et pertinents et de prendre des décisions éclairées. La Commission de révision des mémoires constate que les personnes et les organismes qui ont participé à la démarche de consultation publique sur la mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau appuient dans ses grandes lignes la version préliminaire de cette mise à jour. De plus, ces derniers se sont montrés enthousiastes face à la démarche de consultation amorcée et à sa profondeur (session d'information, ateliers avec les organismes, audience publique avec la possibilité de déposer un mémoire, etc.).

Les commissaires ont noté la qualité des mémoires déposés et la volonté des participants d'agir en concertation et de manière significative et durable en matière d'habitation à Gatineau. La majorité des mémoires déposés proviennent de groupes communautaires intéressés par le logement, d'associations de résidents et de citoyens, ainsi que de l'APCHQ.

1

http://www.gatineau.ca/docs/la_ville/administration_municipale/politiques_vision/politique_habitation/versions_preliminaire_2017_2021.fr-CA.pdf

Recommandations de la Commission de révision des mémoires

Enjeux

Recommandation 1 : Au nombre des enjeux à considérer dans la mise à jour de sa politique d'habitation, la Commission recommande à la Ville d'inscrire le rôle que peut jouer l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques.

Recommandation 2 : Il est recommandé par la Commission que la Ville ait recours à divers incitatifs pour revitaliser d'autres noyaux centraux ou villages urbains, en plus du secteur Hull, et d'identifier ces secteurs qui pourrait en bénéficier (secteurs identifiés comme ayant besoin de revitalisation tels : Wrightville, Pointe-Gatineau, Vieux-Gatineau, rue Notre-Dame, Vieux-Aylmer, Village de Deschênes, Buckingham, Masson-Anger, etc.). Un incitatif pourrait être par exemple une aide aux premiers acheteurs sous la forme d'un crédit correspondant à la valeur des droits de mutation; cette aide pourrait être accordée lors de l'achat d'une première habitation dans les secteurs ciblés.

Orientation 1 :

Promouvoir le développement responsable et innovateur de l'habitat

Recommandation 3 : La Commission recommande la création d'un outil de référence sur le territoire, accessible en ligne tel sur un site web par exemple, et rejoignant les préoccupations de l'ensemble des parties prenantes (Services Infoterritoire du SUDD, groupes d'aide au logement, promoteurs, décideurs municipaux, partenaires institutionnels, privés, communautaires, citoyens et autres). Cet outil devrait avoir pour objectif de permettre une meilleure connaissance du territoire et de favoriser la planification de l'habitation (établissement de critères pour l'application de mesures incitatives, etc.). On pourrait y retrouver différentes couches d'information cartographiées, comme par exemple le revenu et le taux d'effort des ménages selon l'aire de diffusion, le cadre bâti, les secteurs de revitalisation urbaine, la desserte en transport en commun, la localisation des logements sociaux, communautaires et abordables, les projets autorisés pas encore construits, etc.).

Recommandation 4 : La Commission recommande que des incitatifs financiers ou autres soient étudiés et mis en place pour inciter les promoteurs résidentiels à construire dans les secteurs indiqués au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) et à valoriser le cadre bâti existant.

Recommandation 5 : La Commission recommande qu'un monitoring des résultats des mesures et programmes de la politique soit fait, sur la base de certains indicateurs à déterminer. Une reddition de comptes pourrait se faire sur une base régulière.

Recommandation 6 : La Commission, bien qu'elle reconnaisse que le SADR prévoit déjà des mesures et des outils pour favoriser le transport actif et collectif ainsi qu'une densification respectant certains critères au centre-ville, rappelle à la Ville de s'assurer de la cohérence des interventions en lien avec les enjeux du centre-ville, dans le sens des orientations du PPU.

Recommandation 7 : La Commission recommande que la Ville établisse des canaux de communication avec les associations de résidents existantes et les citoyens afin que ceux-ci puissent être informés et consultés en amont des projets. Dans le cas de certains projets, comme par exemple des projets majeurs ou nécessitant des changements importants, la Commission est d'avis qu'un mécanisme indépendant de consultation, prévu en amont du dépôt des projets au conseil municipal, devrait être mis en place.

Recommandation 8 : La Commission recommande la réalisation d'un inventaire des terrains vacants, publics ou privés, offrant des opportunités de requalification situés dans les zones de consolidation ou de redéveloppement identifiées au SADR, et de procéder à l'acquisition ou à la valorisation de terrains stratégiques.

Recommandation 9 : La Commission recommande de modifier le libellé du résultat attendu *Encourager la réalisation de projets pilotes* pour le formuler comme suit : « *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* ».

Recommandation 10 : La Commission recommande de créer des incitatifs pour les promoteurs résidentiels qui proposeront des projets intégrant qualité du design, efficacité énergétique et mixité.

Recommandation 11 : La Commission recommande que les outils existants visant à rehausser la qualité et l'aspect novateurs des projets, notamment la réglementation, soient évalués et bonifiés au besoin (ex. : Politique du patrimoine).

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

Recommandation 12 : La Commission recommande à la Ville de mieux définir ce qu'elle entend par mixité, notamment en termes de catégories de revenus, de groupes d'âges, d'appartenance à une communauté culturelle, et ce, pour faciliter la compréhension du cadre de la réglementation qui en résultera.

Recommandation 13 : La Commission recommande que la Ville diffuse à l'intention des promoteurs immobiliers, des constructeurs et des citoyens, des exemples de meilleures pratiques et de projets innovants, des guides ainsi que les études pertinentes réalisées au sujet du marché immobilier et des tendances et nouvelles pratiques, notamment en ce qui a trait à l'adaptabilité des logements.

Recommandation 14 : La Commission recommande à la Ville d'évaluer différentes mesures qui pourraient être mises en place pour permettre aux aînés de demeurer à leur domicile de manière sécuritaire le plus longtemps possible.

Recommandation 15 : La Commission recommande à la Ville de consulter l'ensemble des parties prenantes (Ville, constructeurs, groupes communautaires, spécialistes du logement et autres) et d'encourager le dialogue, avec pour objectif d'entreprendre une démarche visant à mieux comprendre les enjeux de l'inclusion de logements communautaires et abordables, d'étudier des exemples de pratiques, de projets et de résultats de villes qui ont adopté une stratégie d'inclusion, et ce, afin d'aiguiller la Ville de Gatineau.

Recommandation 16 : La Commission recommande la mise place d'un comité incluant des personnes à mobilité réduite pour répertorier, caractériser et évaluer les logements visitables, adaptables, accessibles et adaptés sur le territoire de Gatineau.

Recommandation 17 : La Commission recommande de moduler les cibles à atteindre en matière de logements visitables, adaptables, accessibles et adaptés en fonction des secteurs visés. Ces secteurs devront être bien desservis en transport en commun, ainsi qu'en services et offre commerciale et communautaire de proximité.

Recommandation 18 : La Commission recommande que dans le cas où un constructeur ne rencontrerait pas les normes prescrites pour faciliter l'accès physique des nouveaux développements résidentiels, une compensation financière puisse être envisagée et que celle-ci soit déposée dans un fonds dédié aux projets d'adaptation de domiciles.

Recommandation 19 : La Commission recommande de fusionner les moyens 2.3.4 et 2.3.5 pour en faire un seul, formulé comme suit : « *Offrir aux entrepreneurs et aux professionnels un lieu d'échange et de formation relatif aux besoins en accessibilité résidentielle, en collaboration avec les organismes reconnus pour leur expertise en la matière, ainsi que diffuser les pratiques exemplaires en matière d'accessibilité physique de logements* ».

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

Recommandation 20 : Dans le cas où la Ville désire aller en appel de propositions pour des projets AccèsLogis, la Commission recommande que celle-ci définisse en amont, et de façon plus précise avec les organismes, les critères d'attribution des fonds.

Recommandation 21 : La Commission recommande à la Ville d'offrir sa collaboration, dans le cadre d'une démarche impliquant d'autres partenaires, à la recherche d'une solution viable pour répondre à la problématique des ménages qui sont évincés de leur logement

Recommandation 22 : La Commission recommande de reformuler ainsi le libellé du moyen 3.2.1 évoqué comme suit : « *Soutenir la construction d'un minimum de l'équivalent de 300 logements communautaires et abordables par année, dans le cadre de programmes gouvernementaux, sous la forme d'OBNL et de coopératives* ».

Recommandation 23 : La Commission recommande que la Ville continue à investir 15 % des coûts admissibles dans la construction de logement communautaire et abordable, en autant qu'un autre financement public, fédéral ou provincial, vienne appuyer au minimum à la même hauteur cet effort de la municipalité.

Recommandation 24 : La Commission recommande de reformuler 3.2.6 en deux points distincts, de manière à être plus spécifique sur ce moyen dont la Ville se dotera :

- 3.2.6 *Adapter le mécanisme d'aliénation des biens de la Ville en prenant en compte les besoins et les ressources existantes en matière de logement abordable;*
- 3.2.7 *Procéder à la création d'une banque de terrains et d'immeubles destinés à la construction de logements sociaux et abordables.*

Orientation 4 : Encourager la revitalisation résidentielle et la revitalisation

Recommandation 25 : La Commission recommande de remplacer le mot prévention par le mot promotion dans le libellé du moyen 4.1.3 afin qu'il soit ainsi libellé : « *Développer des outils de promotion pour sensibiliser les propriétaires et les locataires au règlement municipal sur la salubrité des logements* ».

Recommandation 26 : La Commission recommande que la Ville indique dans sa politique quelques exemples de moyens coercitifs pouvant être développés pour illustrer les conséquences possibles de la non-conformité à la réglementation (amendes, possibilité de faire les travaux aux frais du propriétaire, l'émission d'un avis d'insalubrité récurrente, possibilité d'acquérir l'immeuble, etc.).

Recommandation 27 : La Commission recommande à la Ville d'élaborer des outils pour :

- Encourager la rénovation résidentielle dans des secteurs ciblés comme étant à revitaliser;
- Favoriser la rétention des ménages dans des quartiers bien établis;
- Éviter la détérioration de bâtiments vétustes ou vides et la spéculation, en commençant par les immeubles résidentiels ayant un intérêt patrimonial.

2. INTRODUCTION, MISE EN CONTEXTE ET DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

2.1 Introduction et mise en contexte

Introduction

Ce document présente les résultats de la démarche de participation publique sur la mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

La première partie décrit la démarche de participation publique, ses objectifs et ses étapes.

La seconde partie présente :

- Les propositions du Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) pour mettre à jour la politique d'habitation de la Ville de Gatineau;
- Les commentaires et suggestions des participants aux différentes activités de consultation publique en réponse à ces propositions;
- L'analyse de l'ensemble des propositions du SUDD et des participants à l'audience publique par la Commission de révision des mémoires;
- Les recommandations de la Commission de révision des mémoires à la Ville de Gatineau.

Mise en contexte

En 2006, la Ville de Gatineau s'est dotée d'une première politique d'habitation, *Habiter ma ville* découlant du Plan d'urbanisme de 2005 et du Plan stratégique 2002-2007.

Un rapport d'évaluation de la première politique d'habitation de la Ville de Gatineau a été produit par le Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD) en collaboration avec l'École nationale d'administration publique (ÉNAP). Ce rapport indique que la politique d'habitation a permis la construction de 2 600 logements de typologies variées dans les zones de revitalisation et de redéveloppement, l'adaptation de plus de 700 logements pour personnes à mobilité réduite, la rénovation de plus de 2 100 logements et la création de plus de 1 200 logements communautaires pour la période 2006-2013.

En 2015, dans le but de favoriser un meilleur arrimage entre les interventions municipales et le développement social sur le territoire de la ville de Gatineau, le conseil municipal a mandaté la Commission permanente sur l'habitation afin de mettre à jour cette politique. La mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau relève du SUDD. Ce dernier a été accompagné par M. Allan Gaudreault, analyste-conseil, pour rédiger une version préliminaire de la politique pour la période 2017-2021. Ce projet de mise à jour identifie de nouveaux phénomènes à prendre en compte en matière d'habitation et s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et innovateur 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 sociaux et communautaires de qualité et adaptés aux besoins de la population;
- Orientation 4 : Encourager la revitalisation résidentielle et la revitalisation.

Ces orientations, à l'exception de l'orientation 1, sont assorties d'objectifs et de moyens.

2.2. Démarche de participation publique

Une vaste démarche de participation publique sur la mise à jour a été amorcée à l'automne 2016. Cette démarche, incluant les travaux de la Commission de révision des mémoires et la production de ce rapport de consultation, s'est déroulée entre novembre 2016 et mars 2017. La démarche de participation publique a été initiée par le SUDD et la Section de la planification stratégique, et encadrée par la Commission de révision des mémoires. Afin de favoriser une plus grande autonomie de la Commission par rapport aux services municipaux, la Section de la Planification stratégique et le Service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville (SUDD), ont mandaté l'agence Convercité pour présider les rencontres de la Commission et animer les activités de consultation publique, de même que pour rédiger les différents rapports de consultation.

Les membres de la Commission se sont réunis à 5 reprises pour préparer les rencontres et analyser les propositions formulées et émettre des recommandations. Ces rencontres étaient préparées et animées par l'agence Convercité.

L'entrée en vigueur de la nouvelle politique d'habitation est prévue en juin 2017.

La Commission de révision des mémoires était composée des personnes suivantes :

- Madame Myriam Nadeau, conseillère municipale et présidente de la CPH;
- Madame Sophie Lamothe, architecte associée A4 Architecture + Design et membre de la CPH;
- Monsieur Gaétan Beaudoin, propriétaire des Industries CAMA et membre de la CPH.

La Commission a également pu compter sur les conseils de Monsieur James McGregor, du Groupe habitat conseil, spécialiste du domaine de l'habitation.

Le processus consultatif a comporté :

- Un atelier de travail, le 23 novembre 2016, avec des organismes œuvrant en habitation, afin de les sensibiliser aux divers enjeux entourant la politique d'habitation de la Ville de Gatineau, de faire ressortir les préoccupations et les attentes des organismes face à la mise à jour de la politique d'habitation et de discuter de leur place dans la réalisation de la politique²;
- Une audience publique qui s'est déroulée en deux volets, soit :
 - Le premier volet : S'informer, s'est déroulé le 5 décembre 2016. Cette activité avait pour objectif d'informer les citoyens et les organismes du bilan de la politique de 2006 (2006 - 2013) et de son projet de mise à jour (2017-2021) de même que de la possibilité de déposer un mémoire relativement à ce projet à la Commission de révision des mémoires;
 - Le deuxième volet : S'exprimer, s'est déroulé le lundi 16 janvier de 15 h à 20 h. Cette activité a permis aux commissaires d'entendre les citoyens et représentants d'organisations diverses qui avaient déposé des mémoires sur leurs propositions en lien avec celles contenues dans la mise à jour de la politique, ainsi que les commentaires d'autres personnes souhaitant être entendues.

Le 23 novembre 2016, l'atelier de travail avec les organismes œuvrant en habitation a réuni une trentaine de représentants des organismes, sur la centaine d'invitations envoyées par la Ville. Cette rencontre de travail a débuté par un volet information, volet qui a été repris à l'intention des citoyens lors de la première partie de l'audience publique, soit le 5 décembre 2016. L'information présentée lors de ces rencontres (23 novembre et 5 décembre) a comporté :

- Une mise en contexte présentée par David Leclerc, responsable de projets de mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau pour le SUDD;

² En appui à cette rencontre de travail du 23 novembre et à la séance d'information du 5 décembre avec les citoyens, la documentation portant sur le projet a été mise en ligne sur le site web de la Ville de Gatineau.

- Une évaluation de la politique d'habitation pour la période 2006-2013, réalisée avec la collaboration de l'ENAP et présentée par Allan Gaudreault, analyste-conseil, sur la mise à jour de la politique d'habitation;
- Une période de questions d'éclaircissements;
- Une invitation à déposer un mémoire avant le 9 janvier 2017 auprès de la Commission de révision des mémoires.

La démarche de participation publique a permis de recueillir 14 mémoires écrits et d'entendre 7 groupes présenter leur mémoire écrit et 5 personnes présenter leur point de vue oralement lors de l'audience du 16 janvier 2017.

La liste des mémoires déposés se trouve en annexe, tandis que les mémoires écrits de même que le compte-rendu des audiences publiques sont disponibles sur le site internet de la Ville³.

À la suite du dépôt de ces mémoires et des audiences publiques, la Commission de révision des mémoires s'est réunie à deux reprises, soit le 30 janvier et le 16 février 2016, afin d'analyser les mémoires déposés et les commentaires reçus et de formuler des recommandations à la Ville de Gatineau.

3

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

3. RÉSUMÉ DES MOYENS PROPOSÉS ET RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION

La version préliminaire de la mise à jour de la Politique d’habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021, soumise à la consultation publique, soulève divers enjeux relatifs à des phénomènes observés qui continueront d’influencer l’habitation sur le territoire au cours des prochaines années.

Elle s’articule autour de quatre orientations, assorties d’objectifs et de moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins de l’ensemble de population en matière de logement tout en favorisant un développement cohérent, dynamique, harmonieux et durable de la ville.

3.1 Enjeux

À la lumière des informations contenues dans la *Mise à jour des données socio-économiques et démographiques relatives à la politique d’habitation de la Ville de Gatineau*⁴, les principaux phénomènes qui influenceront l’habitation sont les suivants :

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

Ces phénomènes soulèvent différents enjeux qui devront être pris en compte dans l’application de la politique d’habitation de la Ville de Gatineau à travers des plans d’action visant à y répondre.

En ce qui a trait à la croissance de la population, les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- 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.

En lien avec le vieillissement de la population, les principaux enjeux soulevés sont les suivants :

- 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 indique que la politique et la planification devront tenir compte de ces enjeux :

- 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.

Les enjeux en lien avec la croissance du nombre et de la proportion de ménages ayant un taux d’effort trop élevé sont de :

- 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 sociaux et abordables.

⁴ Rapport réalisé par Pierre Bélanger en 2015 pour la Ville de Gatineau

Quant à la transformation du marché locatif, les enjeux nommés sont :

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

Enfin, pour répondre aux besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers, les enjeux suivants devront être considérés :

- Maintenir les programmes d'aide financière à la rénovation et à la revitalisation;
- Compléter les outils juridiques et règlementaires de la Ville en matière de lutte contre 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 mettre en œuvre des interventions et des programmes visant cette clientèle.

3.1.1 Propositions des participants sur les enjeux

Quelques participants ont commenté les enjeux soulevés dans le cadre du projet de mise à jour de la politique. Leurs principaux commentaires et leurs suggestions se résument ainsi :

Face à la croissance de la population, il est proposé :

- D'améliorer les connaissances des besoins immobiliers de la population pour permettre l'émergence d'un parc de logements concordants;
- Que la Ville de Gatineau ne choisisse pas des moyens ou n'impose pas des obligations au secteur de la construction résidentielle ou aux acheteurs qui seraient au détriment de l'abordabilité pour les acheteurs d'habitations ou encore nuisibles à l'accès à la propriété.

Par rapport au vieillissement de la population, voici les commentaires et les suggestions formulés :

- Orienter l'offre immobilière destinée aux aînés dans les zones et les pôles de quartiers situés près des services de proximité et bien desservis en transport collectif;
- En plus des jeunes familles, prioriser les ménages comportant des aînés et des personnes à mobilité réduite dans la mise en place de programmes visant la préservation du parc résidentiel, la revitalisation des quartiers et l'adaptation des logements;
- Prôner la diversité et l'adaptabilité des habitations, mieux définir la mixité, préciser le type de services que l'on souhaite dans certains projets et repenser l'aménagement pour faciliter les déplacements actifs;
- Accroître l'offre, mais aussi s'adapter à une population aux moyens financiers parfois limités et aux capacités physiques progressivement amoindries. La nouvelle approche en habitation devra tenir compte de ces nouvelles réalités et favoriser l'adaptation du parc immobilier à ces nouveaux besoins.

Face à la baisse tendancielle des mises en chantier, qui se sont déplacées en périphérie de Gatineau, il est suggéré :

- Que des incitatifs soient créés pour favoriser la construction et la densification résidentielle dans les secteurs identifiés au SADR comme étant à consolider ou à revitaliser;
- Que la Ville de Gatineau offre une aide aux premiers acheteurs sous la forme d'un crédit correspondant à la valeur des droits de mutation lors de l'achat d'une première maison.

Les commentaires et suggestions relative à la croissance du nombre et de la proportion des ménages ayant un taux d'effort trop élevé sont les suivants :

- Constituer une réserve foncière;

- Identifier des localisations judicieuses pour un développement résidentiel durable avec une approche collaborative incluant citoyens, organismes et partenaires privés, institutionnels, gouvernementaux et autres;
- Mieux définir la mixité et la favoriser;
- Miser sur une densification à échelle humaine et sur des aménagements accessibles;
- Clarifier les critères de priorisation des Programmes de supplément au loyer (PSL) afin d'en optimiser la portée;
- Identifier des sources alternatives de financement et des nouveaux modèles de développement dont on pourrait s'inspirer;
- Favoriser la concertation et le partenariat.

Enfin, les principaux commentaires et les suggestions recueillis en lien avec les besoins de préservation du parc résidentiel et de revitalisation des quartiers se résument ainsi :

- Réaliser des actions de sensibilisation et de développement de la connaissance sur l'habitation, tant pour la Ville que pour ses partenaires en habitation;
- Proposer des mesures incitatives ciblées;
- Appliquer au besoin des mesures coercitives;
- Optimiser et consolider les ressources et les mesures pour la préservation du parc résidentiel et la revitalisation des quartiers.

À ces phénomènes décrits dans le projet de mise à jour de la politique et comportant leur lot d'enjeux, des participants expriment le souhait de voir inscrire à la politique le rôle que peut jouer l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques. Sur ce, les participants ont émis les commentaires suivants :

- Il importe d'insister sur les impacts énergétiques associés à la localisation et à la qualité de construction des logements pour un véritable développement social;
- Au-delà des actions individuelles, le bilan carbone des ménages est dépendant du milieu où résident les citoyens. Un logement mal isolé ou surdimensionné sera davantage consommateur d'énergie par personne qu'un logement bien conçu et intégrant des normes exigeantes d'efficacité énergétique. C'est aussi vrai pour les émissions de transport. Dans un secteur éloigné des commerces et mal desservi en transport en commun, la voiture aura la part modale prédominante, ce qui aggravera le bilan carbone et financier des ménages.

3.1.2 Analyse et recommandations de la Commission

Les mises en chantier se sont déplacées en périphérie de Gatineau. Certaines décisions municipales pourraient favoriser une planification plus optimale du territoire.

La Commission est d'avis que dans sa planification urbaine, la Ville doit considérer la densification et les incitatifs de revitalisation dans d'autres secteurs que le centre-ville, tels que Wrightville, Pointe-Gatineau, Vieux-Gatineau, rue Notre-Dame, Vieux-Aylmer, Village Deschênes, Buckingham, Masson-Anger, etc. On doit examiner le cadre bâti de ces secteurs, les besoins de leur population, l'accès à des commerces et à des services de proximité et l'offre de services en matière de transport en commun, la présence de terrains et de bâtisses présentant des opportunités ainsi qu'un ensemble d'autres facteurs, pour créer des projets viables qui répondent aux besoins actuels et futurs des citoyens de Gatineau. Il importe vraiment d'identifier des localisations judicieuses pour un développement résidentiel durable et une amélioration des conditions de logement de tous les Gatinois et les Gatinoises.

Gatineau doit se doter d'une offre diversifiée en matière d'habitation afin de répondre aux besoins variés des citoyens. Pour faire face à la croissance de la population, tout comme à son vieillissement, la Commission est d'avis qu'outre la construction neuve, il serait intéressant d'encourager davantage la rénovation et de favoriser une densification douce du territoire. De plus, il importe tant pour la Ville que pour ses partenaires que l'on accueille favorablement les idées innovantes et les solutions originales qui pourraient favoriser la réalisation de projets viables. La Commission souligne aussi l'importance de la présence de logements locatifs en bon état et abordables, ainsi que d'un ensemble de mesures incitatives ou coercitives pour orienter le développement vers une amélioration générale des conditions de l'habitat des citoyens.

Le développement de l'habitation à Gatineau s'inscrit dans une optique de développement communautaire et de réduction des inégalités sociales. Pour répondre à la construction de logements communautaires et abordables, la Ville de Gatineau poursuivra ses démarches auprès des gouvernements et ses collaborations avec ses partenaires communautaires, institutionnels et privés.

Comme en fait état le processus de consultation entourant la mise à jour de la politique, l'habitation joue un rôle significatif dans la lutte contre les changements climatiques et il est proposé d'inscrire le développement de l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques comme un enjeu, et de considérer l'importance des impacts énergétiques associés à la localisation et à la qualité de construction des logements, et ce tant pour les logements privés que pour les logements communautaires et abordables. Une démonstration économique serait à faire, mais ainsi la politique pourrait jeter des bases pour freiner l'étalement urbain, améliorer la qualité du bâti résidentiel et améliorer le bilan énergétique des citoyens et de la Ville.

Enfin, en ce qui a trait à la notion d'abordabilité, la Commission est d'avis qu'on ne devrait pas limiter sa définition au coût d'achat d'une maison ou au prix d'un loyer, mais aussi au coût pour habiter dans un quartier (présence d'écoles ou d'un hôpital, accès à une offre intéressante de biens et services, besoin d'une voiture ou pas, etc.).

Recommandation 1 : Au nombre des enjeux à considérer dans la mise à jour de sa politique d'habitation, la Commission recommande à la Ville d'inscrire le rôle que peut jouer l'habitation dans la lutte contre les changements climatiques.

Recommandation 2: Il est recommandé par la Commission que la Ville ait recours à divers incitatifs pour revitaliser d'autres noyaux centraux ou villages urbains, en plus du secteur Hull, et d'identifier ces secteurs qui pourrait en bénéficier (secteurs identifiés comme ayant besoin de revitalisation tels que : Wrightville, Pointe-Gatineau, Vieux-Gatineau, rue Notre-Dame, Vieux-Aylmer, village de Deschênes, Buckingham, Masson-Anger, etc.). Un incitatif pourrait être par exemple une aide aux premiers acheteurs sous la forme d'un crédit correspondant à la valeur des droits de mutation; cette aide pourrait être accordée lors de l'achat d'une première habitation dans les secteurs ciblés.

3.2. Orientation 1 : Promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) propose d'axer les projets résidentiels sur le développement durable, la création d'écoquartiers ainsi que de zones axées sur le transport en commun (ZATC). Il vise un développement résidentiel responsable, reposant sur la consolidation et la densification des quartiers; il est aussi porteur d'inclusion et de mixité sociale.

Les résultats attendus des actions en lien avec cette orientation, dont les suivants :

- Développer une meilleure connaissance des enjeux et des défis en matière d'habitation à Gatineau;
- Assurer la consolidation des villages urbains en conformité avec les orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR);
- Rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets résidentiels et mixtes;
- Adapter le processus d'approbation et d'évaluation des projets de manière à faciliter la négociation entre la Ville et les promoteurs et d'impliquer en amont les citoyens dans le cadre de propositions de développement résidentiel;
- Encourager la réalisation de 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 (PIIA). Il est prévu en 2017 que les outils soient bonifiés dans le cadre des travaux de concordance des règlements urbanistiques au SADR lors de sa mise en œuvre.

3.2.1 Propositions des participants

Les participants ont formulé diverses propositions relativement à l'orientation 1 :

- La très grande majorité des participants souhaite un partage d'information élargi et davantage d'échanges entre les diverses parties prenantes de l'habitation (logement, habitation, développement social, etc.) pour renforcer la connaissance du territoire, décloisonner les interventions, et s'orienter dans le sens d'un meilleur habitat pour tous les citoyens de Gatineau.
- Les participants font valoir la nécessité de réaliser un inventaire des sites potentiels de requalification dans les zones de consolidation ou de redéveloppement identifiées au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) et que la Ville fasse l'acquisition de terrains stratégiques. Une plus grande proactivité de la Ville par rapport à l'intégration des projets dans leurs milieux respectifs est demandée.
- Les participants ont émis le vœu que l'on mise sur des projets qui contribuent à améliorer l'accessibilité des déplacements au centre-ville pour les piétons, les cyclistes et les utilisateurs de transport collectif.
- On demande à ce que la Ville encourage des projets qui limitent la construction d'aires de stationnement.
- Plusieurs sont d'avis que la densification doit se faire en adoptant une approche permettant une mixité sociale et une offre adaptée, en encourageant la construction sur les terrains vacants et en adoptant des mesures de mitigation entre les zones de différentes densités.
- Les participants souhaitent que soient préservés le patrimoine et l'harmonie architecturale.
- Les participants sont d'avis que les résultats des programmes et interventions devraient être mesurés et évalués.
- Les participants proposent que des mesures complémentaires à celles qui existent déjà viennent renforcer la consolidation des villages urbains.

- Les participants apprécieraient un rehaussement de la prévisibilité du processus d’approbation des projets résidentiels, ce qui faciliterait la mise en place de conditions de succès de ces derniers.
- En termes d’outils de négociation avec les promoteurs résidentiels, il est suggéré de créer des incitatifs pour ceux qui proposeront des projets intégrant qualité du design, efficacité énergétique et mixité.
- Différentes mesures pourraient inciter les citoyens et promoteurs à innover dans le développement d’une offre immobilière diversifiée et adaptée aux besoins de la population, comme par exemple la tenue de concours.

3.2.2 Analyse et recommandations de la Commission

Développer une meilleure connaissance des enjeux et défis en matière d’habitation à Gatineau

Plusieurs participants demandent la création d’un outil de référence pour concentrer l’information utile à la planification de l’habitation sur le territoire de la Ville de Gatineau.

Cet outil pourrait prendre la forme d’un site web, et devrait favoriser l’aide à la décision. Avec la réorganisation du service d’urbanisme et de développement durable et la nouvelle équipe Infoterritoire, ce site prendrait tout son sens et bénéficierait déjà de ressources compétentes pour le gérer. D’autres données issues par exemple des organismes communautaires ou du CISSSO pourraient s’ajouter à l’information traitée par la section Infoterritoire du Service de l’urbanisme et du développement durable (SUDD) de la Ville, afin de permettre une lecture plus fine des besoins des différents secteurs de Gatineau (villages urbains et autres).

Il pourrait être intéressant de réviser le libellé de ce résultat attendu pour ajouter que la connaissance doit être renforcée et accessible plus facilement; il faut la rendre disponible et développer pour les diverses parties prenantes de l’habitation un outil de planification et d’aide à la prise de décision.

Recommandation 3 : La Commission recommande la création d’un outil de référence sur le territoire, accessible en ligne tel sur un site web par exemple, et rejoignant les préoccupations de l’ensemble des parties prenantes (Services Infoterritoire du SUDD, groupes d’aide au logement, promoteurs, décideurs municipaux, partenaires institutionnels, privés, communautaires, citoyens et autres). Cet outil devrait avoir pour objectif de permettre une meilleure connaissance du territoire et de favoriser la planification de l’habitation (établissement de critères pour l’application de mesures incitatives, etc.). On pourrait y retrouver différentes couches d’information cartographiées, comme par exemple le revenu des ménages selon l’aire de diffusion, le cadre bâti, les secteurs de revitalisation urbaine, la desserte en transport en commun, la localisation des logements sociaux, communautaires et abordables, les projets autorisés pas encore construits, etc.)

Assurer la consolidation résidentielle des villages urbains, en conformité avec les orientations du (SADR)

La consolidation résidentielle des villages urbains a besoin d’être documentée. Des indicateurs pourraient être précisés, et la Ville et ses partenaires se doter de cibles concrètes à atteindre.

Afin de dynamiser cette consolidation, plusieurs participants insistent sur la nécessité de créer des incitatifs pour que les promoteurs résidentiels construisent et rénovent dans les secteurs indiqués au SADR.

Les incitatifs mis de l’avant pourraient être modulés en fonction des zones à revitaliser et se développer selon certains critères existants ou à préciser.

Recommandation 4 : La Commission recommande que des incitatifs financiers ou autres soient étudiés et mis en place pour inciter les promoteurs résidentiels à construire dans les secteurs indiqués au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) et à valoriser le cadre bâti existant.

Recommandation 5 : La Commission recommande qu'un monitoring des résultats des mesures et programmes de la politique soit fait, sur la base de certains indicateurs à déterminer. Une reddition de comptes pourrait se faire sur une base régulière.

Rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement résidentiel et/ou mixte

Parmi les résultats attendus, la Commission est d'avis, suite aux consultations, qu'il faudrait viser une augmentation des projets de restauration et de rénovation des bâtiments patrimoniaux par divers moyens. Ainsi, l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de Gatineau date de 2008 et une actualisation de celui-ci serait nécessaire.

Des projets d'adaptation de grandes maisons inoccupées ou de bâtiments bien localisés, mais avec un fort taux d'inoccupation, par exemple, seraient également intéressants à soutenir pour éviter la présence de bâtisses vides présentant des opportunités en matière de logement.

Plusieurs participants expriment le souhait de reconstruire le centre-ville et les villages urbains sur eux-mêmes en densifiant l'habitat, en favorisant la mixité et en misant sur l'accessibilité aux transports collectifs et aux commerces et services de proximité. Les critères identifiés au PPU centre-ville doivent guider les interventions dans ces secteurs.

Recommandation 6: La Commission, bien qu'elle reconnaisse que le SADR prévoit déjà des mesures et des outils pour favoriser le transport actif et collectif ainsi qu'une densification respectant certains critères au centre-ville, rappelle à la Ville de s'assurer de la cohérence des interventions en lien avec les enjeux du centre-ville, dans le sens des orientations du PPU.

Adapter le processus d'appropriation et d'évaluation des projets visant à faciliter la négociation entre la Ville et les promoteurs en prévoyant en amont un processus d'implication des citoyens à l'égard des propositions de développement résidentiel

La Commission est d'avis que la Ville devrait établir des canaux de communication avec les associations de résidents existantes lorsque celles-ci sont interpellées et que cela soit fait en amont des projets. Elle pense que la Ville pourrait diffuser autrement ses avis publics et utiliser les technologies disponibles pour mieux rejoindre l'ensemble des citoyens.

La création d'un mécanisme de consultation publique indépendant serait à étudier. À ce propos, la Commission est d'avis qu'il faudrait préciser la nature des projets qui y seraient soumis.

Recommandation 7 : La Commission recommande que la Ville établisse des canaux de communication avec les associations de résidents existantes et les citoyens afin que ceux-ci puissent être informés et consultés en amont des projets. Dans le cas de certains projets, comme par exemple des projets majeurs ou nécessitant des changements importants, la Commission est d'avis qu'un mécanisme indépendant de consultation, prévu en amont du dépôt des projets au conseil municipal, devrait être mis en place.

Encourager la réalisation de projets pilotes pour répondre aux besoins émergents de la population et des nouveaux enjeux d'aménagement

Dans plusieurs mémoires, on demande à la Ville d'acquiescer ou de valoriser des lieux stratégiques pour la rénovation ou la construction résidentielle.

Presque unanimement, les mémoires déposés font état de la nécessité de sortir des sentiers battus pour mieux répondre aux besoins variés des citoyens actuels et à venir de Gatineau. Les enjeux sont importants, et ce pour tout un ensemble de parties prenantes. Par ailleurs, partout à travers le monde émergent de nouvelles idées et des projets inspirants et innovants.

Or, la réglementation et les processus municipaux n'offrent pas la flexibilité nécessaire pour accueillir de nouvelles idées. La Ville doit changer ses façons de faire, devenir plus proactive. En ce sens, elle préconise une ouverture et un appel aux projets différents qui répondent à des besoins et pour lesquels la réglementation actuelle n'est pas adaptée, comme par exemple c'est actuellement le cas avec les micro-maisons.

Recommandation 8 : La Commission recommande la réalisation d'un inventaire des terrains vacants, publics ou privés, offrant des opportunités de requalification, situés dans les zones de consolidation ou de redéveloppement identifiées au SADR, et de procéder à l'acquisition ou à la valorisation de terrains stratégiques.

Recommandation 9: La Commission recommande de modifier le libellé du résultat attendu *Encourager la réalisation de projets pilotes* pour le formuler comme suit : *Maintenir une certaine flexibilité pour répondre aux besoins émergents de la population et des nouveaux enjeux d'aménagement, notamment par un accueil favorable aux projets pilotes.*

Recommandation 10 : La Commission recommande de créer des incitatifs pour les promoteurs résidentiels qui proposeront des projets intégrant qualité du design, efficacité énergétique et mixité.

Recommandation 11 : La Commission recommande que les outils existants visant à rehausser la qualité et l'aspect novateurs des projets, notamment la réglementation, soient évalués et bonifiés au besoin (ex. : Politique du patrimoine).

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

3.3.1 Propositions des participants

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

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

- Mieux définir la mixité, en faisant par exemple référence au revenu, à l'âge, à la composition du ménage ou à l'identité culturelle;
- Réaliser des études de marché sur les produits immobiliers, pour un approfondissement des connaissances de la Ville et de ses partenaires en matière d'habitation et diffuser des outils et des guides, des exemples de projets et pratiques exemplaires, etc.;
- Évaluer la possibilité que les taxes municipales soient fixes dans le temps à partir d'un certain âge.

Objectif 2.2 Encourager la construction de logements abordables

- Se doter d'une politique d'inclusion du logement social et communautaire;
- Demander 20 % de logement social et communautaire pour tous les projets domiciliaires, peu importe la dimension du projet pour le privé et entre 20 % et 100 % pour les projets sur les terrains de la Ville, selon l'ampleur du projet;
- Utiliser une approche progressive et graduelle dans l'inclusion de logement social et impliquer l'ensemble des acteurs du logement, incluant le secteur privé;
- Prévoir une procédure permettant d'expérimenter de nouvelles formes d'habitation urbaine attrayantes et abordables;
- Prévoir des mécanismes de collaboration avec les organismes communautaires;
- Faire pression auprès du gouvernement du Québec pour que celui-ci modifie la Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme afin que les municipalités puissent avoir le pouvoir de forcer les promoteurs privés à inclure le logement social et communautaire dans leur développement.

Objectif 2.3 Faciliter l'accès physique des nouveaux développements résidentiels

- Considérer l'amélioration physique de l'environnement immédiat (trottoirs, liens piétonniers, mobilier urbain, place publique, etc.) que ce soit pour les infrastructures, temporaires et permanentes, lors de la construction d'un nouvel immeuble ou de la rénovation d'un immeuble existant;
- Évaluer la possibilité de fixer des cibles minimales de logements adaptés dans les zones identifiées comme étant favorables aux aînés;
- Revoir à la hausse le pourcentage de logements accessibles et/ou adaptés (suggestion : passer de 10 % à 25 %) et encourager le secteur privé à y collaborer;
- Choisir les secteurs avec une bonne desserte en transport en commun et services de proximité pour la réalisation de logements à l'attention des personnes handicapées ou à mobilité réduite;
- Exiger l'application des 7 principes de l'accessibilité universelle que ce soit dans le cas d'une rénovation, transformation ou nouvelle construction, pour tous les projets financés par AccèsLogis Québec, par un gouvernement ou par une instance politique autre;
- Identifier, classer, répertorier et diffuser un répertoire des logements abordables, sociaux et communautaires et associer à cette action des moyens concrets;
- Mettre sur pied un comité incluant des personnes à mobilité réduite pour répertorier, caractériser et évaluer (avant et après) le parc de logements visitables, adaptables, accessibles et adaptés.

3.3.2 Analyse et recommandations de la Commission

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

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

Une meilleure connaissance des pratiques innovantes et des exemples de projets originaux, notamment au plan financier, permettraient de faciliter le développement d'une offre diversifiée et répondant aux nouveaux enjeux en matière d'habitation. La diffusion d'études, qu'elles soient réalisées par des fédérations régionales, la SCHL, des entreprises privées, collectives ou autres, pourrait favoriser de meilleurs projets immobiliers. La Commission s'interroge à savoir si c'est à la Ville ou aux promoteurs immobiliers de réaliser des études de marché. Il serait intéressant d'identifier dans quels cas cela devrait être fait et que ces études puissent contribuer à des projets viables à travers l'évolution de la communauté gatinoise. La Ville a le pouvoir d'exiger des études et elle pourrait y avoir davantage recours.

Il est suggéré qu'en termes de sensibilisation auprès des constructeurs, afin que ceux-ci puissent mieux s'ajuster aux besoins des citoyens et de la communauté en termes d'offre de logements, et ce, compte tenu des besoins diversifiés de la population, que des objectifs concrets et mesurables soient définis par la Ville et que des mesures soient prises en conséquence.

La proposition de voir à la possibilité que les taxes municipales soient gelées à partir d'un certain âge n'apparaît pas équitable selon les membres de la Commission. De plus, une telle politique ou réglementation semble à prime abord difficile à administrer. Cependant, l'idée de garder le plus longtemps possible les aînés dans leur logement est intéressante et souhaitable. D'autres mesures et outils pourraient être proposés.

Recommandation 12 : La Commission recommande à la Ville de mieux définir ce qu'elle entend par mixité, notamment en termes de catégories de revenus, de groupes d'âges, d'appartenance à une communauté culturelle, et ce, pour faciliter la compréhension du cadre de la réglementation qui en résultera.

Recommandation 13 : La Commission recommande que la Ville diffuse à l'intention des promoteurs immobiliers, des constructeurs et des citoyens, des exemples de meilleures pratiques et de projets innovants, des guides ainsi que les études pertinentes réalisées au sujet du marché immobilier et des tendances et nouvelles pratiques, notamment en ce qui a trait à l'adaptabilité des logements.

Recommandation 14 : La Commission recommande à la Ville d'évaluer différentes mesures qui pourraient être mises en place pour permettre aux aînés de demeurer à leur domicile de manière sécuritaire le plus longtemps possible.

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

La Commission tient à préciser qu'à cette étape-ci, les modalités de l'inclusion ne sont pas fixées. Il s'agit dans un premier temps de mettre à l'agenda le projet de politique d'inclusion, puis d'en discuter avec les parties prenantes pour en élaborer le contenu.

Recommandation 15 : La Commission recommande à la Ville de consulter l'ensemble des parties prenantes (Ville, constructeurs, groupes communautaires, spécialistes du logement et autres) et d'encourager le dialogue, avec pour objectif d'entreprendre une démarche visant à mieux comprendre les enjeux de l'inclusion de logements communautaires et abordables, d'étudier des exemples de pratiques, de projets et de résultats de villes qui ont adopté une stratégie d'inclusion, et ce, afin d'aiguiller la Ville de Gatineau.

Objectif 2.3 : Faciliter l'accès physique des nouveaux développements résidentiels

La Commission est d'avis qu'il importe de diffuser, auprès des entrepreneurs et professionnels de l'habitation ainsi que des citoyens et des organismes, les bonnes pratiques pour mieux répondre aux besoins et critères en accessibilité résidentielle. En outre, diverses mesures compensatoires pourraient être envisagées dans le cas où il ne soit pas possible de rendre un logement accessible, comme par exemple une cotisation dans un fonds dédié aux projets d'adaptation de domiciles.

En ce qui a trait à la proposition d'augmenter de 10 % le nombre des logements visitables, la Commission estime qu'un mécanisme devra être déterminé (par quartier, par type de logement, par l'ampleur du projet résidentiel, etc.). La notion de visitable sera par ailleurs définie et intégrée aux règlements de construction.

Pour répertorier, caractériser et évaluer les différents logements visitables, adaptables, accessibles et adaptés du territoire, des participants proposent que la Ville se dote d'un comité composé notamment de personnes à mobilité réduite.

Les participants insistent sur le fait que pour les personnes à mobilité réduite, le logement devrait idéalement se retrouver dans un secteur bien desservi en transport en commun et doté de services et de commerces de proximité accessibles. Ainsi, certains secteurs pourraient être priorités pour mieux répondre aux besoins de ces personnes.

Recommandation 16 : La Commission recommande la mise place d'un comité incluant des personnes à mobilité réduite pour répertorier, caractériser et évaluer les logements visitables, adaptables, accessibles et adaptés sur le territoire de Gatineau.

Recommandation 17 : La Commission recommande de moduler les cibles à atteindre en matière de logements visitables, adaptables, accessibles et adaptés en fonction des secteurs visés. Ces secteurs devront être bien desservis en transport en commun, ainsi qu'en services et offre commerciale et communautaire de proximité.

Recommandation 18 : La Commission recommande que dans le cas où un constructeur ne rencontrerait pas les normes prescrites pour faciliter l'accès physique des nouveaux développements résidentiels, une compensation financière puisse être envisagée, et que celle-ci soit déposée dans un fonds dédié aux projets d'adaptation de domiciles.

Recommandation 19 : La Commission recommande de fusionner les moyens 2.3.4 et 2.3.5 pour en faire un seul, formulé comme suit : « *Offrir aux entrepreneurs et aux professionnels un lieu d'échange et de formation relatif aux besoins en accessibilité résidentielle, en collaboration avec les organismes reconnus pour leur expertise en la matière et diffuser les pratiques exemplaires en matière d'accessibilité physique de logements.* »

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

3.4.1 Propositions des participants

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

- Identifier les zones les plus problématiques sur le plan du logement avec des acteurs qui agissent sur le terrain auprès des citoyens (ex. : cartographie TCFDSO) et établir des collaborations avec ces derniers;
- Cartographier l'inventaire de logements, évaluer leur niveau d'accessibilité et déterminer leur potentiel d'adaptabilité;
- Concevoir des logements accessibles et adaptables;
- Procéder, lorsque des opportunités se présentent, à des acquisitions foncières à des fins de logement social et abordable, particulièrement dans les zones défavorables aux aînés;
- Ajouter des critères de localisation lors de l'octroi de subventions pour la construction d'unités de logement social ou abordable. Ajouter des critères et des conditions de localisation qui tiennent compte de l'ensemble des politiques lors de l'octroi des subventions pour la construction d'unités de logement social et communautaire;
- Choisir une localisation stratégique des terrains et des immeubles à acquérir afin de consolider les milieux de vie existants, de contrer l'étalement urbain et de revitaliser des quartiers. Cela passe par le fait de rendre disponible une offre d'habitation diversifiée et abordable dans les secteurs moins dépendants de l'automobile;
- Améliorer le processus d'appel des propositions des projets AccèsLogis (participation des organismes au choix et à la pondération des critères de sélection et participation accrue de la Ville pour l'atteinte des objectifs visés – absence de terrain adéquat et abordable, réticence des voisins, réglementation urbanistique, etc.);
- Identifier les besoins et les cibles à partir de données globales émanant d'une source indépendante, fiable et crédible (Indice du Logement Locatif – ILL). La Table de concertation sur le logement a convenu d'utiliser comme point de référence le nombre de ménages qui consacrent 50 % et plus de leurs revenus au logement (besoin de 7 415 logements additionnels);
- Donner davantage d'autonomie aux organismes communautaires concernant le PAD;
- Soutenir financièrement les organismes de défense des droits des locataires;
- Construire immédiatement des logements adaptés au lieu qu'ils soient seulement visitables au départ;
- Remettre en place la Politique de biens mis sur le carreau de la Ville.

Objectif 3.2 : Aider 1125 ménages à revenu modeste à se loger pour la période 2017-2021

- Demander au gouvernement du Québec le maintien et la bonification du programme AccèsLogis;
- Demander au gouvernement du Québec l'octroi de 500 unités AccèsLogis par année;
- Augmenter le minimum d'octroi d'unités de supplément au loyer à 100 par année plutôt que 50;
- Préciser les conditions prioritaires d'attribution des programmes de supplément au loyer;
- Permettre et encourager les projets financièrement novateurs, permettre une flexibilité au programme de financement actuel;
- Faire un inventaire des terrains et bâtiments dont la Ville pourrait se départir et se doter rapidement d'une réserve de terrains et d'immeubles par diverses façons :
 - Cession de terrains et d'immeubles municipaux;
 - Reprise de terrains et d'immeubles lors de non-paiement de taxes;
 - Don de terrains et d'immeubles provenant de promoteurs privés;
 - Acquisition de terrains et d'immeubles ou expropriation;
 - Achat de terrains et bâtiments excédentaires appartenant à d'autres organismes publics;

- Mettre en place un Plan de services individualisé et intersectoriel (PSII) coordonné par la municipalité pour les ménages sans logis ou à risque de le devenir;
- Remettre en place la Politique de biens mis sur le carreau;
- Offrir un soutien financier des organismes de défense des droits des locataires.

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

- Poursuivre et intensifier la lutte contre l'insalubrité;
- Favoriser la rénovation de ces logements.

3.4.2 Analyse et recommandations de la Commission

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

Il serait intéressant de réaliser une analyse du territoire avec plusieurs couches d'information superposées, ce qui serait possible via le service Infoterritoire dont s'est doté le SUDD, avec la collaboration d'autres acteurs du milieu, comme par exemple la Table de concertation sur la faim et le développement social de l'Outaouais ou le Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Outaouais, qui seraient en mesure d'apporter des informations utiles à la planification de l'habitation, de manière à répondre à la demande de manière prioritaire là où les besoins sont les plus importants. Ainsi, il pourrait être intéressant d'ajouter certains critères de localisation lors de l'allocation des subventions pour la construction d'unités d'habitation sociale et abordable, et de développer des projets pilotes dans des secteurs névralgiques identifiés par un ensemble de partenaires.

La notion d'attacher la politique d'habitation avec les changements climatiques est intéressante. Le fait de réaliser des unités de logement social et communautaire dans des secteurs moins dépendants de l'automobile, c'est-à-dire dotés de services de proximité et de services de transport en commun ou collectifs efficaces fait du sens, tant pour l'environnement que pour la possibilité des ménages qui y auront accès d'économiser sur les dépenses liées à l'utilisation de l'automobile. Cela contribuerait également à réduire l'étalement urbain.

En ce qui a trait à la demande d'améliorer le processus d'appel des propositions des projets AccèsLogis, la Commission est d'avis que la Ville pourrait répondre plus adéquatement aux besoins des organismes en précisant à l'avance avec ces derniers les critères d'attribution des fonds.

À la demande de mettre en place un Plan de services individualisé et intersectoriel (PSII) la Commission considère que cela outrepassé les compétences de la Ville; celle-ci pourrait y participer, mais ce ne serait pas son rôle de le coordonner. Par ailleurs, pour aider ces ménages, Gatineau a mis sur pied le Service d'aide à la recherche en logement, avec la collaboration de la SHQ.

Quant à la demande de remettre en place la Politique de biens mis sur le carreau, la Commission comprend que la Loi a changé et que la Ville a cessé de rendre ce service. La Commission est soucieuse que la Ville puisse être partenaire dans une initiative la plus optimale possible visant à aider les personnes concernées, mais elle est d'avis que celle-ci ne peut pas en être la seule responsable, tant au plan opérationnel que financier.

Pour ce qui est du soutien financier des organismes de défense des droits des locataires, bien que leur importance ne soit pas du tout remise en cause, la Commission est d'avis que ce n'est pas à la Ville d'accorder aux organismes des subventions à la mission.

Recommandation 20 : Dans le cas où la Ville désire aller en appel de propositions pour des projets AccèsLogis, la Commission recommande que celle-ci définisse en amont, et de façon plus précise avec les organismes, les critères d'attribution des fonds.

Recommandation 21 : La Commission recommande à la Ville d'offrir sa collaboration, dans le cadre d'une démarche impliquant d'autres partenaires, à la recherche d'une solution viable pour répondre à la problématique des ménages qui sont évincés de leur logement.

Objectif 3.2 : Aider 1125 ménages à revenu modeste à se loger pour la période 2017-2021

Par rapport à l'objectif de soutenir la construction d'un minimum de 175 logements par année, la Commission considère que cela correspond à la réalité actuelle de ce qui se fait. La Commission est d'avis que le libellé devrait être modifié afin d'inclure d'éventuels projets novateurs et hors normes et de fixer une cible plus ambitieuse pour la réalisation de logements abordables. Ainsi, elle se questionne à savoir si la cible est suffisante par rapport aux besoins et par conséquent demande une cible plus élevée, soit 300 logements par année, l'atteinte de cet objectif étant par contre assujéti au financement gouvernemental. La cible ultime pourrait être fixée au nombre de ménages dont le taux d'effort est égal ou supérieur à 50 % (l'équivalent d'environ 7 400 personnes regroupées en ménages). Ce chiffre de 300 correspond aussi en gros au nombre de projets en termes d'unités de logements déposés par les groupes communautaires chaque année. Au-delà de ce nombre, l'objectif pourrait être difficile à atteindre compte tenu des ressources des organismes. En cinq ans, ce seraient 1 500 nouveaux ménages qui auraient bénéficié de cette mesure.

Des participants à l'audience publique insistent pour que la Ville exerce une pression auprès du gouvernement du Québec pour que celui-ci modifie la Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme afin que les municipalités puissent avoir le pouvoir de forcer les promoteurs privés à inclure du logement social et communautaire dans leur développement. À ce propos, la Commission tient à mentionner et que cela a été demandé par la Ville de Gatineau dans le cadre de la tournée de consultation québécoise de la SHQ à l'automne 2016 sur sa réforme visant à adopter une nouvelle approche d'intervention en habitation. Cette réforme devrait se concrétiser par des programmes plus efficaces et efficients, mieux ajustés aux besoins de la clientèle et aux réalités des régions, et en soutenant le plus grand nombre possible de personnes démunies.

La Commission constate qu'il y aurait nécessité d'optimiser les PSL. Devrait-on par exemple envisager la création d'un PSL particulier associé par exemple à un logement accessible universellement pour privilégier les personnes à mobilité réduite? Le nombre de 50 est-il suffisant? Quels seraient les critères à inclure pour prioriser? Comment favoriser un arrimage pertinent entre logements adaptés et personnes en ayant besoin? La mise en place d'un comité d'évaluation de la situation, incluant des personnes à mobilité réduite, est intéressante. De plus, une démarche pourrait être faite auprès du gouvernement provincial pour amener plus de flexibilité au programme si cela s'avérait utile.

Une suggestion reçue est que la Ville continue d'investir dans la construction de logement à la hauteur de 15 % du coût admissible (comme pour AccèsLogis). La Commission est d'avis que cette suggestion pourrait être retenue en autant qu'un autre financement public (fédéral ou provincial) vienne appuyer cet effort de la municipalité au minimum à la même hauteur.

Les membres de la Commission proposent à la Ville d'être plus explicite sur la constitution d'une réserve foncière de scinder le moyen 3.2.6 en deux parties.

Objectif 3.3 : Maintenir le parc de logements locatifs et communautaires en bon état

En ce qui a trait à l'objectif 3.3, pour la Commission il s'agit d'un nouvel objectif, une intention de mieux comprendre et de mieux collaborer avec les organismes communautaires d'habitations (OMHG et autres) et de générer des retombées positives pour la communauté gatinoise.

Recommandation 22 : La Commission recommande de reformuler ainsi le libellé du moyen 3.2.1 évoqué comme suit : « *Soutenir la construction d'un minimum de l'équivalent de 300 logements abordables par année, dans le cadre de programmes gouvernementaux, sous la forme d'OBNL et de coopératives* ».

Recommandation 23 : La Commission recommande que la Ville continue à investir 15 % des coûts admissibles dans la construction de logement communautaire et abordable, en autant qu'un autre financement public, fédéral ou provincial, vienne appuyer au minimum à la même hauteur cet effort de la municipalité.

Recommandation 24 : La Commission recommande de reformuler 3.2.6 en deux points distincts, de manière à être plus spécifique sur ce moyen dont la Ville se dotera :

3.2.6 Adapter le mécanisme d'aliénation des biens de la Ville en prenant en compte les particularités du logement abordable;

3.2.7 Procéder à la création d'une banque de terrains et d'immeubles.

3.5 Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine

3.5.1 Propositions des participants

Objectif 4.1 Concentrer les efforts de la Ville afin de revitaliser certains secteurs identifiés dans le plan d'urbanisme, présentant des enjeux particuliers

- Prévoir dans la politique actualisée, des mesures favorisant l'entretien et la rénovation du parc de logements;
- Adapter la réglementation d'urbanisme pour contribuer à la modernisation des centres commerciaux situés dans les quartiers centraux afin d'y permettre une mixité sociale et d'usages, notamment par le biais de l'habitation;
- Explorer la mise en place du programme Financement innovateur pour les municipalités efficaces (FIME) afin d'encourager la rénovation résidentielle écoresponsable sur son territoire;
- Faire une mise à jour de l'inventaire des maisons patrimoniales ayant besoin de rénovations;
- Créer un programme municipal d'aide à la rénovation qui s'adresserait prioritairement au parc de logements communautaires;
- Dans les secteurs où le taux d'inoccupation est situé au-dessus du taux d'équilibre du marché (3,5 %) et où les immeubles à logements sont vieillissants, que la Ville favorise l'achat-rénovation ou bien l'achat simple des immeubles qui s'y prêtent et qui sont situés dans ces secteurs;
- Instaurer un taux de taxation supérieur pour les maisons vides afin d'encourager les propriétaires à faire des travaux pour accueillir des locataires;
- Encourager les familles modestes à venir s'établir dans les vieux secteurs si elles peuvent bénéficier d'aide pour les rénovations;
- Aborder la problématique de la salubrité et de la dégradation des logements de front afin de mieux l'encadrer par la réglementation municipale;
- En ce qui a trait à la salubrité et à l'entretien des habitations :
 1. Renforcer et bonifier le règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, des logements et des chambres;
 2. Embaucher plus d'inspecteurs afin que les délais de traitement soient plus raisonnables;
 3. Donner systématiquement aux propriétaires délinquants des amendes pour infraction à ce règlement;
 4. Établir des délais maximums pour corriger chaque infraction;
 5. Fournir de la formation plus adéquate et les outils nécessaires aux inspecteurs en bâtiment afin que ceux-ci soient plus à même de déceler les causes d'insalubrité notamment au niveau des problèmes de moisissures;
 6. Que la Ville de Gatineau obtienne les pouvoirs de se prononcer sur l'habileté des logements inspectés;
 7. Faire une plus grande promotion du règlement et du service d'inspection auprès de la population gatinoise.

3.5.2 Analyse et recommandations de la Commission

À la proposition de créer un programme municipal d'aide à la rénovation qui s'adresserait prioritairement au parc de logements communautaires, la Commission pense que ces projets pourraient être éligibles aux mêmes programmes d'aide à la rénovation. De leur côté, les Habitations à loyer modique (HLM) bénéficient d'enveloppes de rénovations majeures qu'elles reçoivent de la SHQ.

Pour la salubrité, sur les 7 points proposés par les participants, tout est déjà prévu par les services de la Ville sauf le point suivant : Que la Ville de Gatineau obtienne les pouvoirs de se prononcer sur l'habileté des logements inspectés, ce qui sera possible avec la Loi 122 sur l'autonomie des Villes.

Par ailleurs, afin de clarifier les intentions de la Ville par rapport à sa stratégie en matière de salubrité, la Commission propose une recommandation visant à reformuler 4.1.3 afin de parler d'outils de promotion plutôt que d'outils de prévention.

Les membres de la Commission trouvent intéressant le commentaire à l'effet que dans les secteurs où le taux d'inoccupation est situé à plus de 3,5 % (au-dessous du taux d'équilibre du marché) et où les immeubles sont vieillissants, la Ville puisse favoriser l'achat-rénovation des immeubles qui s'y prêtent et qui sont situés dans ces secteurs. Il faudrait définir ce qu'on entend par vieillissant, que ce soit par l'époque de construction ou autrement. Il serait intéressant d'avoir à la fois sur une même planche le taux d'inoccupation et les secteurs vieillissants pour bien analyser l'information. Cela pourrait peut-être permettre d'identifier les lieux bénéfiques pour l'achat-rénovation, et dans la grille d'analyse des projets AccèsLogis, ce pourrait être à considérer. Enfin, relativement aux opportunités d'achat-rénovation, la Commission rappelle que souvent, c'est la décontamination qui est un enjeu en lien avec l'achat des immeubles existants.

La Commission trouve intéressante la proposition de taux de taxation supérieur pour prévenir la dégradation des immeubles, en débutant par ceux identifiés dans l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de Gatineau réalisé en 2008. Ce dernier aurait possiblement besoin d'être mis à jour. Le mécanisme pour éviter la dégradation des immeubles serait à préciser. Celui-ci pourrait ne pas s'adresser exclusivement aux bâtiments patrimoniaux, mais également à ceux qui sont bien situés, dans des secteurs de revitalisation par exemple. Il serait aussi intéressant de trouver un moyen de contrer le phénomène des grandes maisons vides qui pourraient être utilisées autrement que pour un seul ménage.

Des participants ont demandé que le programme d'accession à la propriété visant à attirer et accroître la rétention des familles au centre-ville soit applicable à d'autres secteurs, ex. : les anciens centres-villes des villages urbains.

Recommandation 25 : La Commission recommande de remplacer le mot prévention par le mot promotion dans le libellé du moyen 4.1.3 afin qu'il soit ainsi libellé : « *Développer des outils de promotion pour sensibiliser les propriétaires et les locataires au règlement municipal sur la salubrité des logements* ».

Recommandation 26 : La Commission recommande que la Ville indique dans sa politique quelques exemples de moyens coercitifs pouvant être développés pour illustrer les conséquences possibles de la non-conformité à la réglementation (amendes, possibilité de faire les travaux aux frais du propriétaire, l'émission d'un avis d'insalubrité récurrente, possibilité d'acquérir l'immeuble, etc.).

Recommandation 27 : La Commission recommande à la Ville d'élaborer des outils pour :

- Encourager la rénovation résidentielle dans des secteurs ciblés comme étant à revitaliser;
- Favoriser la rétention des ménages dans des quartiers bien établis;
- Éviter la détérioration de bâtiments vétustes ou vides ainsi que la spéculation, en commençant par les immeubles résidentiels bien localisés et ayant une valeur patrimoniale.

4. CONCLUSION

La Commission tient à donner son appui à la mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau soumise à la consultation, tout en demandant sa bonification suite aux recommandations formulées dans ce rapport.

Dans son travail d'analyse, la Commission a cherché à rapporter le plus fidèlement possible l'ensemble des points de vue exprimés par les organismes et citoyens consultés, et au besoin à les compléter par certaines considérations visant à accroître la portée des mesures proposées dans la mise à jour de la politique et à favoriser leur mise en œuvre. Les recommandations ont été formulées en ce sens.

Les mémoires et l'audience publique invitent la Ville de Gatineau à confirmer son leadership en matière d'habitation au cours des prochaines années. La Commission encourage également la Ville à davantage de proactivité, ainsi qu'à la mise en place de nouvelles plateformes d'échanges et de concertation avec ses partenaires gouvernementaux, communautaires, institutionnels et privés. Le succès de la nouvelle politique d'habitation 2017-2021 relèvera d'un véritable effort collectif, dans un cadre rassembleur.

ANNEXE A : TABLEAUX RÉSUMANT LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DES ORIENTATIONS 2, 3 ET 4, PROPOSÉS DANS LE PROJET DE MISE À JOUR DE LA POLITIQUE D'HABITATION

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

Objectifs	Moyens
2.1 Faciliter le développement d'une offre diversifiée de logements fondée sur la mixité sociale	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 la 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
2.2 Encourager la construction de logements abordables par le secteur privé	2.2.1 Établir une définition de référence municipale de logement abordable, applicable aux logements destinés aux propriétaires occupants et aux logements locatifs 2.2.2 Proposer une stratégie d'inclusion de logements abordables, pour les développements résidentiels d'initiatives privées qui précisera : <ul style="list-style-type: none"> • 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.
2.3 Faciliter l'accessibilité physique des nouveaux développements résidentiels	2.3.1 Augmenter de 10 % par année le nombre d'habitations visitables sur le territoire de la Ville de Gatineau 2.3.2 Intégrer les normes minimales de visitabilité résidentielle au règlement de construction 2.3.3 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 2.3.4 Offrir aux entrepreneurs et aux professionnels un lieu d'échange et de formation relatif aux besoins en accessibilité résidentielle, en collaboration avec des organismes reconnus pour leur expertise en la matière 2.3.5 Identifier et diffuser les pratiques exemplaires en matière d'accessibilité physique au logement 2.3.6 Travailler à la création d'un registre des habitations accessibles portant sur l'ensemble du parc résidentiel

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

Objectifs	Moyens
<p>3.1 Répondre à la population ayant les besoins les plus immédiats en logement</p>	<p>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</p> <p>3.1.2 Soutenir la réalisation d'une étude de besoins et du mode d'attribution du supplément au loyer</p> <p>3.1.3 Soutenir l'élaboration, en collaboration avec les partenaires, d'une liste commune de demandeurs d'aide au logement indiquant les quartiers dans lesquels se manifeste la demande</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3.1.6 Continuer à participer au PAD pour les personnes à mobilité réduite</p> <p>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</p> <p>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</p>
<p>3.2 Aider 1 125 ménages à revenu modeste à se loger pour la période 2017-2021</p>	<p>3.2.1 Soutenir la construction d'un minimum de 175 logements abordables par année dans le cadre de programmes gouvernementaux, sous la forme d'OBNL et de coopératives</p> <p>3.2.2 Participer à l'octroi d'un minimum de 50 nouvelles unités de supplément au loyer (marché privé) par année</p> <p>3.2.3 Encourager une répartition sur l'ensemble du territoire gatinois des suppléments de loyer (marché privé), notamment dans les villages urbains moins bien desservis en logements abordables</p> <p>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 de la SHQ</p> <p>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</p> <p>3.2.6 Adapter le mécanisme d'aliénation des biens de la Ville qui prend en compte les particularités du logement abordable, notamment la création d'une banque de terrains</p>
<p>3.3 Maintenir le parc de logements publics et communautaires en bon état</p>	<p>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</p> <p>3.3.2 Évaluer les besoins des organismes communautaires d'habitation en matière de gestion immobilière</p>

Orientation 4 : Encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine

Objectifs	Moyens
<p>4.1 Maintenir en bon état les logements partout dans la ville</p>	<p>4.1.1 Améliorer le processus d'intervention en matière de salubrité résidentielle en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>4.1.2 Assurer que la Ville ait toute la capacité juridique lui permettant d'intervenir dans les cas de négligence continue</p> <p>4.1.3 Développer des outils de prévention pour sensibiliser les propriétaires et les locataires au règlement municipal sur la salubrité des logements</p> <p>4.1.4 Participer aux programmes d'économie énergétique et écologique initiés par les gouvernements et les distributeurs d'énergie</p> <p>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 logements locatifs</p> <p>4.1.6 Revoir et au besoin mettre à jour le règlement relatif à la conversion des logements locatifs en copropriété dans le secteur de Hull</p> <p>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</p> <p>4.1.8 Encourager l'accès à des ressources professionnelles de qualité en habitation</p>
<p>4.2 Concentrer les efforts de la Ville afin de revitaliser certains secteurs identifiés dans le plan d'urbanisme présentant des enjeux particuliers</p>	<p>4.2.1 Poursuivre le financement des programmes d'aide financière à la rénovation</p> <p>4.2.2 Développer des mesures favorisant le développement et le financement d'habitations à prix abordables dans les zones de revitalisation ciblées</p> <p>4.2.3 Mettre en œuvre le programme de revitalisation visant à promouvoir la construction domiciliaire dans l'île de Hull</p> <p>4.2.4 Adopter le programme d'accession à la propriété visant à attirer et accroître la rétention des familles au centre-ville</p> <p>4.2.5 Faire le monitoring des effets des programmes de subvention à l'habitat; diffuser l'information et ajuster aux besoins les paramètres</p> <p>4.2.6 Promouvoir, en termes simples et clairs, les programmes d'aide financière en lien avec l'habitation</p> <p>4.2.7 Interdire la subdivision des logements de trois chambres ou plus au centre-ville</p>

ANNEXE B : LEXIQUE

AccèsLogis Québec : Programme d'aide financière administré par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Depuis 1997, il s'agit de la principale source de financement gouvernemental permettant la réalisation de nouveaux logements sociaux et communautaires. Sont admissibles les offices d'habitation, les organismes à but non lucratif et les coopératives d'habitation.

Logement : Statistique Canada définit le logement comme un ensemble de pièces d'habitation. On reconnaît deux genres de logements, soit les logements collectifs et les logements 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 les coûts d'habitation d'un ménage se situent en deçà de 30 % de son revenu mensuel avant impôt.

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 à but non lucratif (OBNL) ou d'une coopérative d'habitation.

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.

Villages urbains et milieux 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. Gatineau compte 17 villages urbains et 4 milieux de vie champêtre.

Visitabilité : 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.

ANNEXE C : LISTE DES ACRONYMES

APCHQ : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

CISSSO : Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Outaouais

CPH : Commission permanente sur l'habitation

ÉNAP : École nationale d'administration publique

HLM : Habitation à loyer modique

OBNL : Organisme à but non lucratif

OH : Office d'habitation.

OMHG : Office municipal d'habitation de Gatineau.

PAD : Programme d'adaptation de domicile

PIIA : Plans d'implantation et d'intégration architecturale

PPU : Programme particulier d'urbanisme

PSII : Plan de services individualisé et intersectoriel

PSL : Programme de supplément au loyer.

SADR : Schéma d'aménagement et de développement révisé

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement

SHQ : Société d'habitation du Québec

SUDD : Service de l'urbanisme et du développement durable

ZATC : Zones axées sur le transport en commun

ANNEXE D : LISTE DES MÉMOIRES DÉPOSÉS ET DES PERSONNES AYANT EXPRIMÉ UN COMMENTAIRE LORS DE L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 16 JANVIER 2017

Mémoires déposés

APCHQ Outaouais

Association des résidants de l'île de Hull

Association des résidants des Jardins Taché

Association du patrimoine d'Aylmer

Association québécoise de défense des droits des personnes retraitées et préretraitées

Habitat Urbain de l'Outaouais

Logement intégré de Hull inc.

Logemen'occupe

Regroupement des associations des personnes handicapées de l'Outaouais (RAPHO)

Sylvie Cloutier

Table de concertation en logement

Table de Concertation sur la Faim et le Développement Social de l'Outaouais

Vision centre-ville

Vivre en ville

Personnes ayant exprimé un commentaire

Jacques Demers, citoyen

Mario Desbiens, citoyen

Marilou Brouillet, Climat compétences

Bill Clennett, citoyen

Martin Bisson, citoyen