



ARJT-20170110

Mémoire concernant la *Mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau*

Présenté par l'Association des résidents des Jardins Taché

Table des matières

Sommaire des recommandations.....	1
Description de l'Association des résidents des Jardins Taché.....	1
1. Concertation	2
2. Densification de l'habitation	3
2.1 Édifices en hauteur	4
2.2 Commerces aux rez-de-chaussée des édifices en hauteur.....	4
2.3 Stationnement.....	5
3. Favoriser des logements à coûts abordables et la mixité sociale.....	5
3.1 Favoriser la rénovation plutôt que la démolition.....	5
3.2 Favoriser les projets innovateurs répondant aux besoins de la ville et des résidents.....	6
4. L'architecture au service de l'attractivité du quartier.....	6
Conclusion	7



Sommaire des recommandations

Recommandation #1 : Inclure les associations de résidents en amont du processus d’approbation et d’évaluation des propositions de développements résidentiels.

Recommandation #2 : Favoriser le regroupement d’immeubles en hauteur sur le boulevard Taché afin d’y densifier l’habitation et l’offre commerciale.

Recommandation #3 : Porter une attention particulière à l’impact des édifices à être construits sur la qualité de vie des résidents (ensoleillement, vents et impact visuel).

Recommandation #4 : Limiter la hauteur maximale de la façade des édifices à trois étages, tout en permettant des édifices à hauteur dégressive.

Recommandation #5 : Multiplier les incitatifs pour que les immeubles d’habitation ou autres, en hauteur, comprennent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

Recommandation #6 : Réduire la superficie des bandes de terrain en avant des bâtiments au profit de plus grands espaces verts à l’arrière.

Recommandation #7 : Limiter la superficie des parcs de stationnement extérieurs et favoriser la construction de stationnements souterrains.

Recommandation #8 : Diminuer le coût minimum des travaux admissibles à une subvention à la rénovation à l’égard d’un bâtiment, actuellement fixé à 10 000 \$.

Recommandation #9 : Augmenter le budget alloué au programme et publiciser ce dernier afin qu’un plus grand nombre de propriétaires s’en prévale.

Recommandation #10 : Obliger les promoteurs à offrir un minimum de logements abordables lors de la construction de projets résidentiels, à un niveau identique à celui prévalant à Val-Tétreau.

Recommandation #11 : Créer un fonds afin de se constituer une banque de terrains situés aux endroits stratégiques afin de participer de manière plus active dans l’élaboration des paramètres de projets qui seront développés.

Recommandation #12 : Préserver à titre de patrimoine architectural du quartier les anciennes maisons villageoises et maisons allumettes, parsemées à travers le quartier, de manière à conserver le cachet original de Val-Tétreau.

Recommandation #13 : Préserver l’harmonie architecturale en s’assurant que toute construction s’intègre bien dans son environnement.



Description de l'Association des résidents des Jardins Taché

L'Association des résidents des Jardins Taché (ARJT) fait partie des plus anciennes associations de résidents du Québec toujours en existence et sans avoir connu d'interruption.

Cette association poursuit les objectifs suivants :

- Regrouper les résidents dans le but d'assurer le développement harmonieux des Jardins Taché, d'encourager la belle tenue des propriétés et de leurs environs et de favoriser les activités communautaires et l'implication citoyenne.
- Conserver aux Jardins Taché leur caractère essentiellement résidentiel.
- Assurer le bien-être et veiller aux intérêts des propriétaires, des locataires et de tous ceux qui sont domiciliés ou qui résident dans les Jardins Taché.
- Promouvoir et défendre le bien-être et les intérêts des propriétaires et des locataires ; faire à cet effet des représentations aux corps publics et prendre tout autre moyen utile.

Les Jardins Taché font partie de Val-Tétreau, une composante du Village urbain du Parc. Situé dans un environnement exceptionnel, enclavé par le Parc de la Gatineau, la Ferme Moore et la Rivière des Outaouais, Val-Tétreau englobe un campus universitaire, une école primaire fréquentée par les jeunes du quartier, un conservatoire de musique, un centre jeunesse, un centre de détention, une plage publique, de nombreuses propriétés immobilières de la CCN ainsi qu'un centre communautaire. Il est également traversé par l'une des principales artères est-ouest de Gatineau, le boulevard Alexandre-Taché.

Puisque l'Association des résidents des Jardins Taché s'inscrit dans le quartier village historique de Val-Tétreau, et puisque les résidents des Jardins Taché vivent en symbiose avec ceux des autres secteurs de ce quartier, ses recommandations portent sur l'ensemble de Val-Tétreau. Les recommandations sont applicables à l'ensemble des quartiers centraux visés par une gentrification : Wright, le Centre-ville, etc.

L'Association considère primordiales la préservation et la revitalisation de ce quartier village à échelle humaine. Elle croit que la politique d'habitation doit considérer les priorités suivantes :

1. Établir une meilleure concertation
2. Favoriser une densification ordonnée
3. Favoriser des logements à coûts abordables et la mixité sociale
4. Placer l'architecture au service de l'attractivité du quartier

1. Concertation

L'Association apprécie l'effort de la ville qui cherche à favoriser la participation citoyenne et le partenariat. Elle est consciente que l'aménagement du territoire est développé à partir de priorités fréquemment divergentes, particulièrement à Val-Tétreau où trois paliers de gouvernement sont à la fois propriétaires immobiliers et législateurs. Elle reconnaît finalement que les promoteurs font également partie de la solution quant à l'amélioration de la qualité de vie d'un quartier.

Cependant, l'Association croit que les promoteurs devraient considérer les attentes des résidents lors de l'élaboration de leurs plans de développement immobilier. Certes, ils détiennent les capitaux et les terrains pour construire de nouvelles habitations, mais ils profitent également d'un actif intangible partagé avec les résidents d'un quartier : l'attractivité dudit quartier. Ils font face à un dilemme très répandu : comment tirer parti des biens collectifs ?



Il est tentant pour un promoteur de profiter de l'attractivité d'un quartier pour hausser ses bénéfices en vendant à fort prix, tout en déchargeant sur les autres le coût nécessaire à l'amélioration du quartier. Malheureusement, lorsque ce scénario se produit à répétition, c'est la qualité globale du quartier qui en pâtit. Dans le cadre de la pratique actuelle, le scénario suivant se répète fréquemment :

1. Après discussions avec différents acteurs, notamment le service d'urbanisme de Gatineau, le promoteur dépose un projet à la Ville.
2. Le projet est exposé à la population et des discussions ont lieu UNIQUEMENT lorsque des modifications au zonage sont requises.
3. La population conteste la proposition telle que formulée et va même jusqu'à s'y opposer totalement.
4. Le projet doit être abandonné ou est modifié, sans toutefois satisfaire les résidents du quartier.

L'Association souhaite que le processus d'approbation et d'évaluation des projets inclue, en amont, un processus d'implication des citoyens à l'égard des propositions de développement résidentiel. Elle considère que la création de ponts entre les associations de résidents, la Ville de Gatineau et les promoteurs permettraient de favoriser l'acceptabilité sociale de leurs projets, de limiter la contestation et d'épargner argent, énergie et temps aux parties impliquées.

Recommandation #1 : Inclure les associations de résidents en amont du processus d'approbation et d'évaluation des propositions de développements résidentiels.

La Ville de Gatineau a été interpellée à plusieurs reprises ces dernières années, par le Bureau de l'Ombudsman, l'Association des résidents des Terrasses Lakeview et de Deschênes entre autres, pour obtenir qu'un organisme indépendant comme l'Office de consultation publique de Montréal soit mis en place afin de structurer démocratiquement la discussion sur les grands projets de développements.

2. Densification de l'habitation

Dans la Mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau, 2017-2021, la ville a clairement énoncé son désir de favoriser la densification des quartiers existants.

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

L'Association appuie la densification du quartier Val-Tétréau, qu'elle considère non seulement inéluctable, mais également un élément clé du processus de revitalisation. La densification favorise l'attraction de commerces de proximité, essentiels à la dynamisation d'un quartier. Toutefois, la densification doit être planifiée et faite de manière ordonnée afin d'éviter les erreurs du passé ou encore la gentrification, qui entraîne l'élimination progressive des logements abordables et des déplacements de population.

2.1 Édifices en hauteur

L'érection d'édifices en hauteur est nécessaire si on veut favoriser la densification. Cependant, la construction de tels bâtiments, si elle n'est pas encadrée sérieusement par la ville, aurait un impact négatif sur la qualité de vie des résidents.

Recommandation #2 : Favoriser le regroupement d'immeubles en hauteur sur le boulevard Taché afin d'y densifier l'habitation et l'offre commerciale.

Le boulevard Taché a le potentiel de devenir le véritable cœur du village urbain de Val-Tétreau. La construction d'édifices en hauteur permettrait d'y concentrer les édifices, atténuerait l'impact sur la circulation locale et concentrerait la densification de manière à favoriser les commerces de proximité qui pourraient s'établir aux rez-de-chaussée. Il va sans dire qu'une telle densification doit être accompagnée de mesures pour limiter les inconvénients.

Recommandation #3 : Porter une attention particulière à l'impact des édifices à être construits sur la qualité de vie des résidents, (ensoleillement, vents et impact visuel).

Recommandation #4 : Limiter la hauteur maximale de la façade des édifices à trois étages, tout en permettant des édifices à hauteur dégressive.

En étalant la hauteur des édifices, comme ce fut proposé lors de la modification aux plans de l'hôtel Four Points au centre-ville, cela permet d'éviter que les piétons soient envahis par un sentiment d'écrasement par les structures qui les entourent. Ces deux mesures limiteraient l'impact de la construction d'édifices en hauteur sur l'environnement dans lequel vivent les résidents du quartier. En outre, il faut souligner qu'une meilleure qualité des infrastructures pour les piétons favorise non seulement la marche mais aussi la socialisation des résidents.

2.2 Commerces aux rez-de-chaussée des édifices en hauteur.

Il est difficile de traiter l'habitation isolément de la gestion de l'offre commerciale. D'une part, l'existence de commerces locaux facilite la densification du territoire. D'autre part, la densification de l'offre d'habitation devrait être perçue comme une opportunité d'augmenter et d'améliorer l'offre de locaux commerciaux. De notre avis, certaines sections de la rue Richmond à Ottawa sont un excellent exemple d'intégration logements-commerces qui favorise la densification d'un quartier.

Recommandation #5 : Multiplier les incitatifs pour que les immeubles d'habitation ou autres, en hauteur, comprennent des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

Ces incitatifs peuvent inclure la réglementation, la taxation, le zonage, la préparation d'un Programme particulier d'urbanisme, les crédits d'impôts, ou tout autre mécanisme que la ville jugerait efficace. L'augmentation d'offre d'espaces commerciaux favoriserait l'établissement de commerces de proximité. L'offre actuelle est peu diversifiée, mal adaptée à la clientèle et surtout très insuffisante. Cela favoriserait la densification du boulevard Alexandre-Taché, améliorerait la qualité de vie des résidents et l'attractivité du quartier. L'Association conçoit cependant que certains promoteurs soient frileux à l'idée d'intégrer des espaces commerciaux aux édifices d'habitation. Actuellement, plusieurs édifices d'habitation continuent de s'implanter sur Taché, sans offrir de locaux commerciaux. À long terme, la construction de ces bâtiments nuira à la capacité de la ville de développer Taché comme une artère commerciale de premier plan.



Recommandation #6 : Réduire la superficie des bandes de terrain en avant des bâtiments au profit de plus grands espaces verts à l'arrière.

Une telle pratique a notamment été mise en œuvre dans certaines rues du secteur récemment développé du Plateau. Elle rapprocherait les commerces des clients, favoriserait la sécurité et permettrait la création d'espaces verts dont pourraient réellement profiter les habitants desdits édifices.

2.3 Stationnement

Les stationnements extérieurs nuisent à l'effort de densification en limitant l'offre de terrains sur lesquels des édifices peuvent être érigés. Ils constituent également une plaie visuelle et affectent négativement l'attractivité du quartier.

Recommandation #7 : Limiter la superficie des parcs de stationnement extérieurs et favoriser la construction de stationnements souterrains.

Une telle mesure devrait s'appliquer tant aux édifices commerciaux qu'aux édifices résidentiels.

3. Favoriser des logements à coûts abordables et la mixité sociale

L'Association considère qu'il est nécessaire de porter attention à la préservation de la mixité sociale à Gatineau. Elle rappelle que Val-Tétreau a une histoire très ancienne de mixité sociale, qu'elle soit démographique, sociale, identitaire ou économique, et qu'une gentrification, en s'installant, couperait le quartier de ses racines, tout en risquant d'attiser les tensions sociales comme cela se produit actuellement dans certains quartiers de Montréal.

La construction de logements sociaux, de résidences pour aînés subventionnées et de coopératives d'habitation permet aux personnes à faible revenus de demeurer chez eux, dans le quartier. En outre, les résidences pour personnes âgées offrent aux résidents du quartier, incapables physiquement de conserver leur maison unifamiliale plus longtemps, de demeurer dans Val-Tétreau et ainsi de préserver la mémoire du quartier. L'Association souscrit entièrement à la vision des priorités de la Ville en ce sens dans sa mise à jour de la politique d'habitation, 2017-2021, mesures visant à adapter l'offre de produits résidentiels à la diversité des groupes actuellement mal desservis, que ce soient les aînés, les personnes handicapées ou les personnes à faibles revenus et les familles.

Toutefois, l'Association considère que les outils proposés par la ville ne sont pas suffisants. Elle croit donc que la ville devrait considérer des mesures visant à limiter la démolition de bâtiments existants tout en conservant le stock de logements abordables de Val-Tétreau et prendre un rôle plus prépondérant dans la réalisation de projets novateurs répondant aux besoins de la ville et des résidents.

3.1 Favoriser la rénovation plutôt que la démolition

L'Association perçoit le risque que la gentrification mène à la démolition préalable de certaines maisons bien intégrées au quartier, parfois même rattachées à un patrimoine architectural ouvrier, et ce au détriment de ménages fragilisés qui y vivent. Elle est donc heureuse de voir que le quatrième pilier de la politique d'habitation est d'encourager la rénovation résidentielle et la revitalisation intégrée.

L'Association apprécie également le programme de la Ville de Gatineau de Mise en valeur du patrimoine bâti et note que certaines parties de Val-Tétreau sont admissibles à ce programme. Cependant, elle note que le coût des travaux doit être de 10 000 \$ minimum, que ce programme semble être peu connu et qu'il pourrait être avantageux de la publiciser davantage.



Recommandation #8 : Diminuer le coût minimum des travaux admissibles à une subvention à la rénovation à l'égard d'un bâtiment, actuellement fixé à 10 000 \$.

Une telle mesure favoriserait les propriétaires moins fortunés n'ayant pas la capacité d'atteindre le coût minimum des travaux admissibles.

Recommandation #9 : Augmenter le budget alloué au programme de subvention à la rénovation et publiciser ce dernier afin qu'un plus grand nombre de propriétaires s'en prévale.

La rénovation des maisons existantes reflétant le patrimoine particulier du quartier améliorerait l'attractivité de Val-Tétreau. En outre, elle limite l'achat de résidences par des promoteurs dans le seul but de les détruire, la valeur d'une habitation rénovée étant beaucoup plus élevée.

3.2 Favoriser les projets innovateurs répondant aux besoins de la ville et des résidents

L'Association note la volonté de la ville de rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement résidentiel et/ou mixte. Elle note qu'une des lacunes à ce niveau est le nombre restreint de promoteurs s'accaparant de la grande partie des lotissements résidentiels. Les promoteurs détenant la majorité des terrains disponibles, la ville agit en spectateur et est tributaire du bon vouloir des entrepreneurs.

Puisque la construction de logements abordables risque d'être limitée en raison du manque de rentabilité de tels projets, la ville devrait imposer aux promoteurs des exigences minimales afin de hausser l'offre de tels logements comme cela s'est fait à Montréal avec les Shop Angus, Vancouver ou Québec, atteignant entre 2 et 70% des logements du projet immobilier.

Recommandation #10 : Obliger les promoteurs à offrir un minimum de logements abordables lors de la construction de projets résidentiels, à un niveau identique à celui prévalant à Val-Tétreau.

Il est temps que la ville prenne un rôle plus actif dans le développement résidentiel. Elle devrait considérer l'achat de terrains afin de conserver une banque qui pourrait être offerte aux promoteurs immobiliers en vertu d'appels d'offres dans lesquels la ville pourrait imposer ses préférences. L'exemple récent des projets pour le réaménagement des Plaines LeBreton, de propriété fédérale, démontre ce qui peut être offert lorsque les promoteurs ont la possibilité d'acquérir des terrains de qualité en échange de projets novateurs. De tels processus, à petite échelle, permettraient à la Ville de reprendre les rênes du développement de son territoire, au lieu d'être dépendante de l'offre des promoteurs immobiliers.

Recommandation #11 : Créer un fonds afin de se constituer une banque de terrains situés aux endroits stratégiques afin de participer de manière plus active dans l'élaboration des paramètres de projets qui seront développés.

4. L'architecture au service de l'attractivité du quartier

Les anciennes maisons villageoises et les maisons allumettes sont une caractéristique fondamentale du patrimoine architectural du quartier.

Recommandation #12 : Préserver à titre de patrimoine architectural du quartier les anciennes maisons villageoises et maisons allumettes, parsemées à travers le quartier, de manière à conserver le cachet original de Val-Tétreau.



Bien que l'Association favorise l'originalité et la diversité au niveau architectural, elle tient à conserver une certaine harmonie. À titre d'exemple, la construction d'un édifice massif sur une petite rue résidentielle, coincée entre des habitations de taille plus modeste, devrait être proscrite.

Recommandation #13 : Préserver l'harmonie architecturale en s'assurant que toute construction s'intègre bien dans son environnement.

Conclusion

L'Association des résidents des Jardins Taché réitère que ses recommandations ne se limitent pas au quartier Val-Tétreau. Elles sont applicables à tout quartier, ancien ou central, susceptible d'attirer la gentrification.

L'Association félicite la Ville pour la mise à jour de sa Politique d'habitation. L'ARJT considère que cette nouvelle politique prend en considération les attentes des citoyens et citoyennes et qu'elle constitue un pas dans la bonne direction. L'Association encourage la Ville à considérer ses recommandations afin de bonifier sa politique d'habitation et elle l'invite aussi à mieux faire connaître à la population les services municipaux qui s'intéressent à l'accessibilité et l'inclusion ainsi que les programmes et mesures concrètes associées à sa désignation de 'municipalité amie des aînés'.