

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ DANS LE CADRE DE LA  
CONSULTATION SUR LA MISE À JOUR DE LA POLITIQUE D'HABITATION DE LA VILLE DE GATINEAU  
23 NOVEMBRE 2016**

En raison de la difficulté de réaliser le nombre d'unités octroyées par la Société d'habitation du Québec (SHQ), la Ville de Gatineau et les groupes promoteurs de projets de logement social et communautaire se sont retrouvés années après années devant la difficulté d'identifier des terrains propices à la construction de nouveaux projets.

En raison de la rareté des terrains disponibles pour la construction de nouveaux logements, ceux-ci trop souvent sous le contrôle d'investisseurs immobiliers ou ayant des problèmes de contamination, les groupes promoteurs pour du logement social ont fait des offres pour des bâtiments existants. Les coûts d'achat et de rénovation de ces logements se sont avérés bien au-delà des coûts autorisés par la SHQ. Depuis, le secteur Hull est devenu la proie à une spéculation effrénée.

Tous s'entendent pour affirmer que la viabilité d'une construction de logement dépend de plusieurs facteurs. Certains projets, notamment ceux destinés à une population vieillissante et vulnérable, doivent être construits à proximité de certains services (hôpital ou cliniques, transport en commun, épicerie, etc...). Dans bien des cas, ces projets doivent être situés dans le centre urbain où la plupart de ces services sont disponibles.

Face à la difficulté de trouver des terrains aptes à recevoir des projets de logement sociaux et communautaires, il en a résulté que la majorité des nouvelles unités se sont construites en périphérie du centre-ville dans les secteurs Aylmer, Gatineau et Buckingham. Ces logements dits abordables sont parfois difficiles à louer, souvent à cause de leur éloignement du pôle d'activités économiques.

Notre communauté gatineoise fait donc face à un phénomène incontournable : une rareté de terrains abordables entraînant une rareté de logements à loyer modique dont l'absence de constructions nouvelles de coopérative d'habitation au centre-ville de Gatineau depuis plus de 30 ans. Aussi, la démolition de plusieurs résidences modestes au centre-ville fait en sorte que les travailleurs à revenus moyens ou faibles quittent les quartiers populaires désormais voués aux mieux nantis. Il est important de noter que le taux élevé de logements locatifs et le nombre croissant de condos de luxe qui ne trouvent pas preneur sont indicatifs d'un développement qui répond de plus en plus aux besoins d'une spéculation démesurée.

La demande pour des logements à loyers modiques et subventionnés ne cesse d'augmenter. Les ménages plus vulnérables, doivent consacrer de plus en plus une part importante de leur revenu allant parfois jusqu'à 80% pour se loger convenablement à Gatineau. La politique de la Ville de Gatineau d'encourager la densification du centre-ville augmente également la pression sur les citoyens à faible revenu qui doivent désormais envisager de quitter leur quartier pour la banlieue. Le nombre de cas reconnus en défaut de paiement de taxes foncières augmente et atteste de cette difficulté qu'ont plusieurs petits propriétaires de rencontrer leurs obligations foncières.

La solution au problème de la rareté de terrains disponibles pourrait se faire par la création d'une réserve foncière. Il serait souhaitable que la Ville de Gatineau envisage avec sa nouvelle politique d'habitation, la création d'une réserve foncière en vue d'améliorer l'atteinte de l'objectif de bien loger ses citoyens. La politique de gestion de la réserve foncière devrait inclure des pouvoirs pour récupérer les fonds de terre et les propriétés abandonnés ou en défaut de paiement de taxes municipales, ceci en vue d'augmenter le pouvoir d'achat de propriétés qui seraient aptes à la construction de projets à dimension humaine.

Le rôle de l'administration publique étant d'établir des règles pour permettre à la majorité de la population de participer pleinement à notre société, objectif que le marché privé occulte au profit des mieux nantis encore capables de s'acheter des propriétés trop chères pour l'ensemble de la population, se doit de rencontrer les aspirations des travailleurs et de leur famille.

Nous croyons fermement que la création d'une réserve foncière par la Ville de Gatineau permettrait de soutenir la création de nouvelles unités d'habitation à loyer modique et atténuerait l'effet de beigne créé par l'inaccessibilité des terrains dans le centre urbain. Cette initiative pourrait contribuer au retour d'une population de jeunes travailleurs au centre-ville.



Robert Gratton  
Agent de liaison  
Habitat Urbain de l'Outaouais  
Pour la Table de concertation en logement