

Gatineau, le vendredi 6 janvier 2016

**Mémoire des membres de la Table de concertation en logement
dans le cadre de la mise à jour de la Politique d'habitation
de la Ville de Gatineau**

Suite à une rencontre des partenaires du milieu, tant communautaires qu'institutionnels, membres de Table de concertation en logement de la Ville de Gatineau, tenue le 4 novembre dernier, plusieurs consensus ont émergé quant aux enjeux liés à la mise à jour de la Politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

L'objectif de la Table de concertation est de présenter ces éléments à la Ville de Gatineau lors du processus de mise à jour de la politique d'habitation afin d'obtenir son appui.

Ils sont :

1. Permettre et encourager les projets financièrement novateurs
2. Assurer la mise sur pied d'une réserve foncière (terrains) de la Ville de Gatineau
3. Définir les besoins en logement
4. Améliorer le processus d'appel de propositions des projets AccèsLogis

1. Permettre et encourager les projets financièrement novateurs

Énoncé de la situation

Les participants de la Table partagent la même volonté de veiller à ce que le développement du logement social, communautaire et abordable à Gatineau se poursuive et souhaitent que cela se réalise de façon optimale.

Compte tenu des nombreux écueils que les organismes vivent par rapport au développement des projets via le programme de financement principal, soit AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (SHQ), ceux-ci souhaitent présenter à la Ville de Gatineau, des projets qui sortent des sentiers battus et qui répondent également aux objectifs d'offrir du logement à faible coût et de qualité pour les ménages gatinois.

Permettre une flexibilité au programme de financement actuel

Les projets inscrits au programme AccèsLogis subissent habituellement des délais importants dans leur développement en raison de la lourdeur du cadre normatif et celui de l'administratif en place. De plus, la réduction des sommes admissibles pour fins de subvention qui a eu lieu en 2015, augmente la précarité financière des projets et menace leur réalisation. Les organismes sont plus que jamais obligés d'être innovateurs en termes de financement et doivent parfois faire appel à des partenaires extérieurs afin de joindre les deux bouts. Ces démarches augmentent les délais de réalisation des projets et sont malheureusement et indirectement supportés par la

clientèle qui doit attendre de nombreux mois supplémentaires avant d'avoir accès à un logement de qualité et à coût abordable.

Puisque la recherche de financement alternatif fait déjà partie de la réalité de certains organismes pour certains projets et afin de réduire les délais qui incombent à une démarche avec le programme AccèsLogis, la Table demande à la Ville de Gatineau de permettre une flexibilité afin que des projets innovateurs et sortants des sentiers battus puissent tout de même bénéficier de sa participation financière. Une subvention du même ordre que celle octroyée aux projets AccèsLogis (c'est-à-dire 15% du coût maximal admissible), permettrait à plus de logements de se construire ce qui suivrait les orientations de la politique d'habitation actuelle de la Ville de Gatineau. Rappelons que ces orientations visent notamment à « *promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat* » ainsi qu'à « *contribuer à une offre suffisante de logements sociaux et communautaires de qualité* ».

Cette approche est d'autant plus intéressante qu'elle n'implique pas les unités AccèsLogis octroyées par la SHQ qui peuvent alors être utilisées pour d'autres projets.

2. Assurer la mise sur pied d'une réserve foncière (terrains) de la Ville de Gatineau

Énoncé de la situation

Année après année, la Ville de Gatineau et les groupes promoteurs de projets de logement social et communautaire ont de la difficulté à réaliser le nombre d'unités octroyées par la Société d'habitation du Québec (SHQ) en raison de la difficulté de trouver des terrains propices à la construction de nouveaux projets.

Le secteur Hull notamment est en proie à une spéculation effrénée en raison de la rareté des terrains disponibles pour la construction de nouveaux logements. Les terrains disponibles sont souvent sous le contrôle de spéculateurs ou sont contaminés. Les groupes promoteurs ont fait des offres pour des bâtiments existants seulement pour s'apercevoir que ceux-ci étaient contaminés ou les coûts d'achat et de rénovation des logements dépasseraient les coûts permis par la SHQ.

Certains projets pour être viables, 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...). C'est donc dire que dans bien des cas, ces projets doivent être situés dans le centre urbain où la plupart de ces services sont disponibles.

La difficulté de trouver des terrains aptes à recevoir des projets de logement social et communautaire ont fait en sorte que la majorité des nouvelles unités sont construites 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'emploi du centre-ville.

Nous faisons donc face à un phénomène incontournable : la rareté de terrains abordables entraîne la rareté de logements abordables. Il n'y a pas eu de construction de nouvelle coopérative d'habitation au centre-ville de Gatineau depuis plus de 30 ans. La démolition de plusieurs résidences modestes au centre-ville modifie la trame urbaine au détriment ce quartier populaire composé de résidences accessibles et abordables. 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 ne répond aux besoins de personnes sauf aux spéculateurs.

La demande pour des logements à loyer modique et subventionnés ne cesse d'augmenter et les ménages vulnérables doivent consacrer une part importante allant jusqu'à 80% de leur revenu pour se loger convenablement à Gatineau. La politique de la Ville de Gatineau d'encourager la densification au centre-ville augmente également la pression sur les citoyens à faible revenu qui doivent quitter leur quartier pour la banlieue. Le nombre de cas de défaut de paiement de taxes foncières qui augmente constamment atteste éloquemment de la difficulté qu'ont plusieurs petits propriétaires à acquitter leurs taxes.

Mise sur pied d'une banque de terrain, une réserve foncière

La solution au problème de la rareté de terrains disponibles peut se faire par la création d'une réserve foncière. La Ville de Gatineau devrait envisager dans sa nouvelle politique d'habitation la création d'une réserve foncière pour améliorer les chances d'atteindre l'objectif de bien loger nos 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 des taxes foncières et le pouvoir d'acheter les propriétés qui sont aptes à la construction de projets à dimension humaine.

Le rôle de l'administration publique est d'établir des normes et des règles favorisant une mixité sociale et permettant à la majorité de la population de participer pleinement à notre société. 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.

3. Définir les besoins en logement

Énoncé de situation

Afin de répondre aux besoins du milieu en matière de logement social, communautaire et abordable, il est devenu essentiel d'identifier une cible à atteindre en matière de développement de nouveaux logements afin de doter le parc

immobilier de Gatineau d'un nombre d'unités d'habitation suffisant pour loger citoyens les plus vulnérables.

D'une part, chacun des organismes représentés à la Table a une idée partielle des besoins auxquels il peut répondre. Toutefois, il est clair pour tous qu'il serait souhaitable d'identifier une cible à partir de données plus globales émanant d'une source indépendante, fiable et crédible. L'outil Indice du logement locatif, ILL, a été identifié comme une source de données adéquate à cette fin.

La cible visée : Critère / Objectif

Lors de la discussion, la Table a convenu d'utiliser comme point de référence possible, le nombre de ménages qui consacrent 50% et plus de leurs revenus pour se loger. Les intervenants conviennent que ce pourcentage est très élevé car il cible des ménages en situation de précarité avancée. Toute cible identifiant un nombre de logement à ajouter au parc immobilier émanant de ce critère constituerait donc un minimum incontournable à réaliser. Une cible à 30 % et plus du revenu consacré au logement aurait certainement été raisonnable car elle constitue une cible généralement acceptée et mise en œuvre par les politiques portées par plusieurs organismes nationaux et internationaux.

Afin de pouvoir offrir un logement abordable à tous les ménages qui consacrent 50% et plus de leurs revenus au logement, le parc de logement abordable de Gatineau devrait compter plus de **7,415 logements additionnels** pour cette clientèle. (source : www.rentalhousingindex.ca). Si la cible de 30% du revenu était utilisée il faudrait plus de 15,220 logements dans la communauté de Gatineau.

4. Améliorer le processus d'appel de propositions des projets AccèsLogis

Énoncé de situation

Le développement de logement social et communautaire à Gatineau se fait principalement via le programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec qui confie annuellement des unités à la Ville de Gatineau. Cette dernière s'assure ensuite d'en faire la distribution au moyen d'un processus d'appel de propositions.

Lors de la rencontre de la Table du 4 novembre 2016, les intervenants assurant des services de Groupe de ressources techniques ou d'Organisme de soutien au développement (GRT / OSD) ont unanimement souligné les écueils du dernier processus d'appel de propositions. La Table de concertation est d'avis que ces problématiques, par ailleurs également soulignées par le Comité de travail du programme AccèsLogis, portent entrave à un développement optimal de logement social, communautaire et abordable à Gatineau. Elle souhaite recommander à la Commission permanente sur l'habitation des améliorations pour ce processus.

Participation des organismes à l'établissement des critères de sélection et à la pondération y étant associée

Il apparaît à la Table que les critères de sélection, qui sont établis par la Ville de Gatineau en vase clos, ne permettent pas de répondre de façon optimale aux réels besoins des milieux. Par exemple, l'énoncé qui mentionne qu'une préférence sera accordée aux « projets qui répondent aux besoins les plus urgents, soient des segments de la population qui ont été peu ou pas desservis en logement au cours des 10 dernières années » indique une préférence de la Ville envers une clientèle qu'elle juge moins bien desservie. Or, cette évaluation de la situation peut ne pas être partagée par les organismes qui œuvrent directement dans le milieu, d'autant plus que la notion d'urgence n'est pas la même pour tous.

Si des critères de sélection servant à discriminer certains projets doivent être établis, la Table est d'avis que les organismes devraient être consultés au moment de l'élaboration de ceux-ci.

L'attribution de la pondération aux critères de sélection devrait également se faire en partenariat avec les organismes ou, à tout le moins, leur être communiquée au moment de l'invitation au processus. En effet, en toute connaissance de cause, la préparation des projets pourrait se faire selon une toute autre perspective et éviterait aux organismes d'orienter leur travail vers une vision qui diverge de celle établie pour l'appel de propositions.

Participation de la Ville de Gatineau pour l'atteinte des objectifs visés

La Ville de Gatineau a également une vision précise de son territoire et a des objectifs de développement qui diffèrent parfois de ceux des organismes. Il existe toutefois, dans certains cas, un écart entre les souhaits de la Ville et la réalité sur le terrain. Autrement dit, il est parfois impossible aux organismes, pour des raisons pratiques et financières, de concrétiser la volonté de la Ville. Puisque cette volonté s'est traduite par des critères de sélection au niveau du dernier appel de propositions, il serait important que la Ville soit consciente des difficultés existantes et consente à de l'aide pour la réalisation de certains projets.

Il est par exemple connu que les raisons pour lesquelles certains villages urbains sont peu desservis en logements communautaires et abordables représentent des défis pour les organismes développeurs. Compte tenu de la nature de ces obstacles (c'est-à-dire aucune disponibilité de terrain adéquat et abordable, réticence du voisinage, réglementation urbanistique, etc.), il est impensable de s'attendre des organismes qu'ils résolvent par eux-mêmes toutes ces problématiques afin de livrer les projets. Si la Ville souhaite que des projets soient réalisés conformément à sa vision, elle doit faire partie de la solution. L'aide à ce niveau pourrait se faire notamment via la disponibilisation de la réserve foncière de la Ville ainsi que par un accompagnement afin d'assouplir la réglementation urbanistique et afin de faire accepter socialement le projet dans le voisinage immédiat.

Un autre critère du processus pour lequel la Ville pourrait être participante, est celui des projets novateurs. La Table est unanime sur le fait que la viabilité financière des projets est de plus en plus difficile à atteindre. Or, afin d'associer des éléments novateurs ou relatifs au développement durable à un projet, il faudrait que la Ville puisse allouer un budget supplémentaire, car le programme AccèsLogis ne supporte pas ces initiatives qui sont souvent coûteuses.