

Plan Feeny :

Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

20 propositions concrètes pour accélérer la livraison de projets de logements abordables à Gatineau et assurer la création d'au moins 300 unités de logements sociaux par année au cours des six prochaines années

VotezDaniel.ca

Branché sur Gatineau !



Gatineau, 6 mai 2024

Chères citoyennes, chers citoyens de Gatineau,

Dans les pages qui suivent, je présente des pistes de solutions alignées sur le continuum de logement et les différentes typologies de logement qui s'y rattachent. Ces propositions résultent de nombreuses recherches, de discussions sur le terrain avec des acteurs clés du milieu, ainsi que d'une réflexion approfondie avec les membres de mon équipe de campagne. Je n'ai pas la prétention de présenter toutes les solutions à l'intérieur de ce document. Par contre, je suis persuadé que ces mesures peuvent être mises en place d'ici la fin du mandat.

De plus, au cours de la dernière année, le gouvernement a adopté plusieurs lois visant à accélérer la construction de logements tout en accordant plus d'autonomie aux villes. Il serait irresponsable de ma part de ne pas utiliser ces pouvoirs afin d'accroître l'offre de logement.

Je propose des solutions en lien avec l'aménagement du territoire afin de non seulement répondre à la crise du logement, mais aussi d'être en alignement avec mes engagements de campagne visant le développement durable. A terme, ces 20 propositions concrètes permettront d'accélérer la livraison de projets de logements abordables à Gatineau et d'assurer la création d'au moins 300 unités de logements sociaux par année au cours des six prochaines années.

Pour conclure, je porte un regard sur la manière dont la ville de Gatineau peut modifier ses processus administratifs pour accélérer les mises en chantier et mieux répondre aux attentes de l'ensemble des parties prenantes.

Je m'engage à travailler sans relâche pour mettre en œuvre ces solutions et améliorer la qualité de vie de tous les citoyens de Gatineau.

Cordialement,

Daniel Feeny
Candidat à la mairie de Gatineau

Table des matières

3 Plan Feeny:
Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

8 Le logement hors-marché

9 Refuge d'urgence et logement de transition

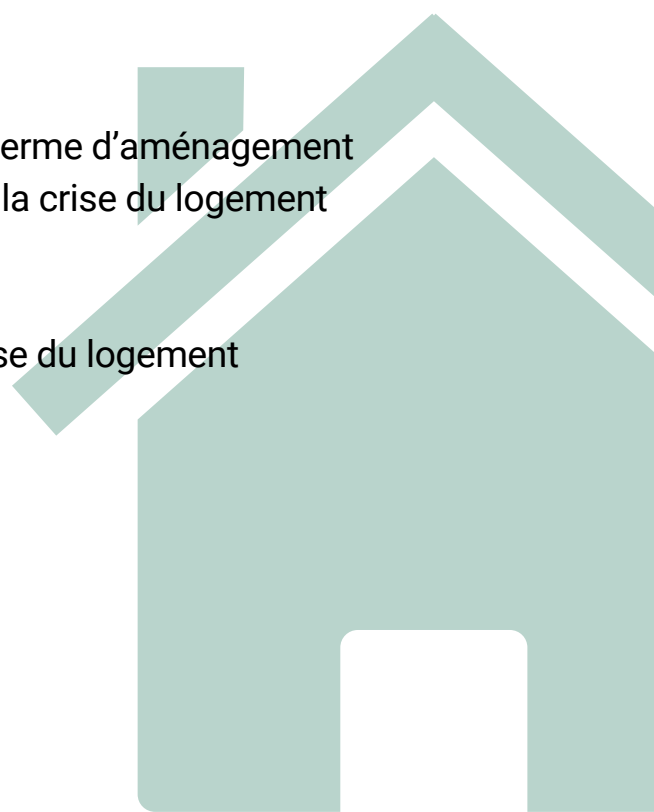
11 Logement communautaire avec service de soutien et logement social

14 Logement locatif

18 Propriétaire occupant

19 Miser sur le développement durable en terme d'aménagement du territoire et d'outils pour lutter contre la crise du logement

21 Innover à l'interne pour répondre à la crise du logement



Plan Feeny : Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

Contexte

Gatineau est confrontée à une crise du logement sans précédent, nécessitant des mesures importantes pour y remédier. Pour résoudre une telle crise, il est nécessaire d'intervenir sur plusieurs fronts. Un marché immobilier sain dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande à travers tout le continuum de logement.

Le continuum de logement est un modèle qui illustre un éventail complet de solutions de logement pour répondre aux différents besoins des individus tout au long de leur vie. Ce modèle englobe divers types d'hébergement, allant du logement d'urgence pour les personnes en situation d'itinérance à la propriété privée. L'idée est de fournir un support adapté qui peut inclure des logements sociaux, des logements subventionnés, du logement abordable selon les besoins et les moyens des personnes.

La Ville ne construit pas elle-même de logements, mais peut créer des conditions favorables pour mobiliser les acteurs, favoriser la croissance du parc immobilier et maintenir l'abordabilité et la qualité des logements existants. Elle doit soutenir les promoteurs sociaux et communautaires face aux obstacles financiers, fonciers et réglementaires. L'habitation est intrinsèquement liée à d'autres enjeux communautaires, comme le vieillissement de la population, l'intégration sociale et la lutte contre la pauvreté. En adoptant une approche intégrée, ces défis pourront être relevés efficacement.

Plan Feeny : Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

L'impact de la crise du logement

La crise actuelle du logement transcende ses implications purement résidentielles pour devenir une crise sociale et économique aux conséquences graves.

Sur le plan social, l'itinérance illustre l'ampleur du problème. Au dernier dénombrement¹, la région comptait plus de 700 personnes en situation d'itinérance visible. Gatineau se retrouve donc avec un campement dont l'ampleur est sans précédent.

En raison de la demande qui dépasse largement l'offre, le prix du logement ne cesse d'augmenter. C'est d'ailleurs à Gatineau que le coût du logement 2 chambres est le plus cher au Québec².

Les répercussions économiques de cette crise sont également importantes mais souvent négligées. La rareté des logements rend la région moins attractive pour l'emploi³, tandis que les coûts élevés obligent les employeurs à payer plus, impactant leur compétitivité. Certaines entreprises sont contraintes de fermer ou de déménager, affectant le tissu économique local.

Les conséquences environnementales de la crise sont également à prendre en compte. Lorsque le coût du logement en milieu urbain devient trop élevé, les gens se déplacent vers des milieux où la pression est moins présente. En Outaouais, on voit une augmentation marquée de la population vers les MRC voisines. Néanmoins, puisque les principaux pôles d'emploi se trouvent dans les centres urbains de Gatineau et Ottawa, cette délocalisation apporte plus de déplacements et un impact environnemental négatif dans la région.

1 Ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec <https://publications.msss.gouv.qc.ca/msss/fichiers/2023/23-846-05W.pdf>

2 <https://rentals.ca/national-rent-report>

3 Chambre de commerce de Gatineau, Stratégie territoriale sur la main-d'oeuvre- Gatineau 2022.

Plan Feeny : Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

Définitions⁴

Continuum du logement

Concept utilisé pour décrire l'éventail d'options disponibles en matière de logement dans l'optique d'aider des ménages de différents modes d'occupation à accéder à des logements abordables et appropriés. Le concept permet de s'éloigner d'une stratégie universelle pour inclure plutôt toutes les options de logement qui s'offrent aux ménages sur un continuum, notamment l'itinérance, les refuges et les logements de transition, les logements communautaires, les logements locatifs abordables, les logements locatifs du marché et l'accession à la propriété.



⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/strategie-nationale-sur-le-logement-glossaire-des-termes-courants>

Plan Feeny : Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

Définitions (suite)

Abordabilité/logement abordable

Au Canada, un logement est considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Bien des gens croient qu'un logement abordable désigne uniquement un logement locatif subventionné par le gouvernement. En réalité, ce terme générique peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe également tous les modes d'occupation : logements locatifs ou pour propriétaires-occupants, propriétés coopératives ou logements permanents ou temporaires.

Logement d'urgence (maison d'hébergement)

Installations offrant un hébergement temporaire à court terme à des personnes et familles en situation d'itinérance pouvant comprendre ou non d'autres services, comme des repas, des vêtements ou du counselling. Un logement d'urgence est un hébergement à court terme destiné aux personnes en situation d'itinérance ou de crise.

Les refuges et les centres d'accueil sont des exemples courants de logement d'urgence. Certaines petites organisations religieuses ou communautaires offrent également des logements d'urgence.

Plan Feeny : Plus de logements abordables et un aménagement du territoire durable

Définitions (suite)

Logement de transition

Logement offrant un milieu de soutien aux résidents, y compris une expérience, des outils, des connaissances et des occasions de développement social et de perfectionnement des compétences afin qu'ils deviennent plus autonomes. Il est considéré comme une étape intermédiaire entre le logement d'urgence et le logement avec services de soutien et comporte des restrictions quant à la durée du séjour d'une personne ou d'une famille. Les séjours durent généralement de trois mois à trois ans.

Logement social

Logement dont la réalisation a été rendue possible en vertu d'un programme de subvention gouvernemental et dont la gestion est assurée par une coopérative, un OBNL, un office d'habitation ou tout autre organisme reconnu par une ville ou une municipalité et admissible au programme de subvention. La réalisation d'un projet de logement social est accompagnée d'un encadrement de gestion ou d'aide gouvernementale qui prend la forme d'une convention dont la durée est déterminée selon le programme.

Logement communautaire

Expression générale désignant les logements appartenant à des associations de logement sans but lucratif ou des coopératives d'habitation et exploités par elles, et les logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux.

Le logement hors-marché

Le marché à but non lucratif dans le contexte du logement fait référence à un secteur où des organismes ou des entités offrent des logements à des prix abordables sans chercher à réaliser de profit. Ces organisations investissent les éventuels excédents financiers pour améliorer et augmenter l'offre de logements abordables, soutenir des programmes d'aide aux locataires, ou pour d'autres services sociaux, au lieu de distribuer ces fonds sous forme de dividendes à des actionnaires. Cette approche vise à fournir des logements stables et accessibles, particulièrement pour les populations à revenu faible ou moyen.

À l'intérieur du logement hors-marché se trouve le logement social. Il est important de bien définir ce qu'on entend par logement social. Au Québec, le logement social se développe au travers des programmes⁵ portés et financés en grande partie par la Société d'habitation du Québec (SHQ). L'apport financier de la SHQ sert à couvrir 50% des coûts de construction du logement et les villes quant à elles couvrent entre 15% et 20% du coût. Le reste est couvert par les organismes via des hypothèques qui sont cautionnées par la SHQ. On pourrait définir cette aide comme une subvention pour la "brique et le mortier".

Le gouvernement du Québec aide aussi directement les locataires avec des programmes de supplément au loyer (PSL). Cette subvention permet de s'assurer que les locataires déboursent un maximum de 25% de leurs revenus pour payer leur loyer.

Ce qui est important à retenir, c'est que la construction du logement social est une responsabilité qui repose en grande partie sur les épaules de la SHQ et dans une certaine mesure sur celles des villes. Proposer des solutions qui seraient financées par les développeurs et les constructeurs, c'est simplement ajouter des coûts à des logements qui sont déjà trop chers.

Pour réussir à tirer son épingle du jeu, il faut que la ville et le gouvernement du Québec travaillent étroitement ensemble avec non seulement les organismes communautaires mais aussi avec les entreprises qui construisent ces logements. C'est avec cet esprit de collaboration que la ville de Gatineau a su tirer profit des programmes gouvernementaux en allant chercher plus de 550 unités de logements sociaux au cours des deux dernières années qui devraient tous être en construction cette année. La création du comité choc en logement et la collaboration entre le politique, l'administration et les acteurs du milieu (privé, organismes) ont permis de dénouer des nœuds et d'être proactif avec le gouvernement provincial.

⁵ Les programmes sont Accèslogis Québec, le Programme d'habitation abordable Québec et les fonds fiscalisés (Desjardins, FTQ et CSN).

Refuge d'urgence et logement de transition

Les refuges d'urgence et le logement de transition sont des ressources de première ligne qui desservent les populations les plus vulnérables.

Le droit au logement sera au cœur de nos interventions en termes de logement social. Il s'agit d'un droit humain fondamental qui garantit à chaque personne le droit à un logement sûr, abordable, et accessible. Ce droit implique que le logement doit être habitable, accessible financièrement, situé de manière à permettre l'accès aux services essentiels comme l'éducation et la santé, et adapté aux besoins des résidents.

Reconnu par l'ONU, il s'inscrit dans notre volonté de présenter des engagements en lien avec les principes de développement durable. De plus, le principe du logement d'abord doit aussi orienter nos actions. Le principe du "Logement d'abord" (Housing First) est une approche centrée sur la fourniture immédiate d'un logement permanent aux personnes sans-abri, sans conditions préalables comme la sobriété ou l'emploi. Cette méthode est fondée sur l'idée que l'accès à un logement stable est la première étape nécessaire pour aborder d'autres défis personnels et sociaux, tels que les problèmes de santé, de toxicomanie ou d'emploi. En offrant d'abord un logement, on crée une base de stabilité permettant aux individus d'améliorer leur qualité de vie et de réintégrer la société de manière plus autonome et durable.

La défense du droit au logement et du Logement d'abord est portée par des acteurs de la société civile qui sont sous-financés malgré le rôle essentiel qu'ils jouent. À Gatineau, des organismes comme Logemen'occupe, Mon Chez-Nous, les Oeuvres Isidore Ostiguy, le Gîte Ami et la Soupe Populaire de Hull et plusieurs autres se battent à tous les jours pour faire respecter des droits fondamentaux et offrir un minimum de dignité à nos citoyens.

Refuge d'urgence et logement de transition

Proposition # 1

Évaluer les besoins additionnels en financement à la mission pour que les organismes de défense en droit au logement puisse continuer d'offrir leurs services.

Devant les besoins criants en logements et la crise de l'itinérance, nous sommes d'avis que le projet de pérennisation du projet *Mon Calme* dès cette année est essentiel afin d'offrir une ressource de transition.

Proposition # 2

Travailler avec le milieu communautaire pour de trouver un organisme afin d'acquérir et d'opérer le projet Mon Calme dans un contexte de logement de transition. Assurer une collaboration et une entente avec le CISSSO afin de maintenir la qualité des services de santé et de services sociaux requis dans le but d'offrir un service adéquat⁶.

L'ajout du Mon Calme dans l'inventaire de ressources de transition ne règlera pas à lui seul le besoin. En ce sens, il faudra rapidement faire l'inventaire des besoins et préparer des projets visant l'ajout de ressources transitoires. Il faut profiter de la fenêtre d'opportunité en lien avec le financement de 500 places qui est disponible dans le cadre de l'annonce en logement du gouvernement provincial à l'automne 2023⁷.

Proposition # 3

Accélérer la mise en chantier d'un projet d'hébergement de transition de 20 unités près du Gîte-Ami et améliorer le développement de ce type de services à la grandeur de la ville⁸.

⁶ <https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/gatineau/2024/05/01/itinérance-daniel-feeny-propose-une-fondation-gatinoise-A534JSQESFGM7FBEPXBTI2IU/>

⁷ <https://www.habitation.gouv.qc.ca/medias/communiqués-de-presse/communiqué-de-presse/article/763-nouveaux-logements-sociaux-et-abordables-seront-construits-rapidement-a-montreal-1#:~:text=Il%20vise%20%C3%A0%20acc%C3%A9l%C3%A9rer%20la,acc%C3%A9l%C3%A9rer%20la%20construction%20de%20logements>

⁸ <https://www.ledroit.com/actualites/actualites-locales/gatineau/2024/05/01/itinérance-daniel-feeny-propose-une-fondation-gatinoise-A534JSQESFGM7FBEPXBTI2IU/>

Logement communautaire avec service de soutien et logement social

Le logement social joue un rôle crucial dans la lutte contre la crise du logement au Québec, mais il fait face à des défis majeurs. Bien que le logement social, y compris les coopératives et les organismes sans but lucratif d'habitation, représente une solution viable, il est souvent entravé par un manque de financement et de soutien gouvernemental adéquat. Ces défis limitent la capacité du secteur à répondre à la demande croissante et à maintenir les coûts abordables pour les résidents. De plus, avec la fin du programme Accèslogis et l'arrivée de nouveaux programmes, un vide s'est créé principalement dans la planification de nouveaux projets. Il faut répondre de façon proactive pour éviter un creux dans la construction de nouvelles unités.

Proposition # 4

Mettre en place une structure de financement intérimaire pour développer des projets dans le but d'être prêt à déposer dans le cadre d'appels à projet PHAQ ou encore dans les fonds fiscalisés. Offrir ce financement autant pour les OBNL et COOP auto-développeur que pour les groupes de ressources techniques (GRT).

Les groupes de ressources techniques (GRT) au Québec sont des acteurs de premier plan dans le développement du logement social et communautaire. Ces entreprises d'économie sociale accompagnent les organismes ou groupes de citoyens dans la réalisation de projets immobiliers à but non lucratif, souvent en coopérative ou en tant qu'organismes à but non lucratif (OBNL). Ils offrent une expertise tout au long des étapes de développement de ces projets, depuis la planification initiale jusqu'à la réalisation, en passant par le financement et la gestion du bâtiment. Bien que les nouveaux programmes n'exigent pas la participation des GRT, leur expertise ne doit pas se perdre. Elle doit servir de levier pour les projets à venir.

Proposition # 5

Travailler avec les GRT Innovation Habitation Outaouais (IHO), Loge Action et leur fédération respective pour participer à un diagnostic organisationnel visant à consolider leurs opérations et assurer la continuité du service offert par ces organisations.

Logement communautaire avec service de soutien et logement social

Parmi l'arsenal de solutions que le gouvernement provincial a mis en place, le programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation (souvent appelés Fonds fiscalisés) permet de faire lever rapidement des projets. Ces fonds sont gérés indépendamment et il faut s'assurer de maintenir des relations de premier plan pour obtenir des unités en nombre suffisant.

Les solutions de logement proposées par les gouvernements sont plus souvent qu'autrement orientées vers la brique et le mortier, c'est-à-dire le bâtiment. Par contre, pour qu'un projet joue son plein rôle, il faut s'assurer que les services psychosociaux suivent et que les groupes porteurs puissent recevoir du financement adéquat pour opérer adéquatement les ressources.

Proposition # 6

Travailler de concert avec les organismes communautaires afin que les besoins en services de santé et sociaux correspondent avec les besoins du milieu et bien représenter les besoins auprès des instances régionales et le gouvernement du Québec.

Les dernières années ont démontré que la collaboration avec le gouvernement du Québec était possible et pouvait porter ses fruits. Devant ces succès et afin de bien répondre aux besoins, il faut s'assurer que la contribution ville soit à la hauteur des besoins. C'est pourquoi il faut agir en ce sens et bien planifier les budgets en conséquence. Afin d'optimiser ces investissements, le recours à des crédits de taxes ou d'autres mesures similaires doivent être mis de l'avant afin de ne pas avoir d'impact sur les finances de la ville.

Proposition # 7

Faire passer de 4.2M\$ annuellement à 7M\$ le montant des contributions dans les projets de logements abordables afin d'assurer le financement de 300 unités de logement social par année pendant les 6 prochaines années.

Logement communautaire avec service de soutien et logement social

Proposition # 8

Mettre en place un programme d'aide complémentaire, incluant des crédits de taxes pour les OBNL en logement, les coop d'habitation et le logement étudiant. Le programme offrirait un crédit de 80% de la valeur des taxes sur une période de 15 ans pour aider les organismes à atteindre la viabilité financière.

Enfin, des initiatives innovantes comme les coopératives de propriétaires sont des solutions qui méritent d'être mises de l'avant. Moins dépendantes du financement des gouvernements, elles offrent des solutions de logement hors-marché avantageuses. Elles pourraient permettre de mettre en place des solutions d'attractivité de la main-d'œuvre en plus d'offrir des solutions d'accès à la propriété à l'abri de la spéculation immobilière.

Proposition # 9

Assurer une participation dans des initiatives innovantes, telles que les coopératives de propriétaires. La participation pourrait se faire sur la forme d'un crédit de taxes ou d'une contribution financière de la ville.

Bien qu'elles soient essentielles à la résorption de la crise, les initiatives de logement social ne pourront à elles seules régler la pénurie de logement. C'est pourquoi il faut agir sur plus d'un front, dont le logement locatif.

Logement locatif

La marché de la construction visant la location à Gatineau au cours des 5 dernières années a été d'une vigueur sans précédent. Malgré un nombre substantiel de constructions, le taux d'inoccupation demeure très bas. Malgré une légère augmentation entre 2022 et 2023 (0.8% à 1.1%) pour l'ensemble de Gatineau, une analyse fine permet de dégager des enjeux majeurs.

En effet, lorsqu'on pousse l'analyse par secteur, on constate rapidement que la situation empire pour les secteurs de Hull et de Gatineau. Le secteur Gatineau est d'autant plus criant que le taux d'inoccupation était à 0,7% en 2020 et il s'est retrouvé à 0,4% en 2023.

Pour le secteur Hull, et ce, malgré une grande concentration des nouveaux immeubles, le taux est en constante baisse, passant de 2,5% en 2020 à 0,7% en 2023.

On pourrait penser que la situation du secteur Aylmer s'améliore. Au premier coup d'œil, on peut voir que le taux est passé de 1.2% en 2020 à 2.7% en 2023. Par contre, quand on s'attarde au prix du loyer, on note une distorsion du marché inquiétante. En effet, malgré que la hausse du taux d'inoccupation nous permettrait de penser que le coût du loyer diminue, c'est le contraire qui se produit. En effet, le coût du 4 chambres est passé de 1 105\$ en 2020 à 1 758\$ en 2023.

Il importe donc d'intervenir de façon stratégique pour renverser la tendance. Tout d'abord, il faut trouver une solution pour soulager la pression sur le secteur de l'ouest de la ville.

Depuis deux ans, le gouvernement du Québec a adopté trois projets de loi qui donnent des pouvoirs significatifs aux villes. Les politiciens se sont rapidement entichés de ces nouveaux pouvoirs pour taxer davantage les citoyens.

Par contre, avec du courage politique, ces nouveaux pouvoirs pourraient répondre à des besoins et accélérer la construction de logements.

En effet, en adoptant la loi 16 modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'autres dispositions, le gouvernement a introduit le zonage incitatif. Ce pouvoir accorde une flexibilité supplémentaire aux municipalités en leur permettant de négocier une marge excédentaire de développement contre certains engagements des développeurs dans le cadre d'une entente.

Le règlement de zonage incitatif contient des normes plus « permissives » que celles du règlement de zonage et qui sont destinées à les remplacer à la pièce à l'égard d'un projet pour lequel une entente est conclue avec le demandeur.

Logement locatif

Le règlement peut prévoir des normes à l'égard de tout objet en matière de zonage, à l'exception des usages. En général, les normes de volumétrie ou d'implantation se prêtent bien à une approche incitative en raison du bénéfice potentiel en termes de développement.

Par exemple, dans une zone où le zonage permet des bâtiments d'une hauteur de 6 étages, le règlement de zonage incitatif pourrait permettre des bâtiments de 10 étages. Une telle norme incitative ne peut s'appliquer que si le demandeur s'engage à offrir une contrepartie. On pourrait aussi l'appliquer à une densité plus élevée qui ne passe pas nécessairement par des étages additionnels mais plus par des aménagements au niveau des normes d'implantation.

L'avantage de ce pouvoir réside dans la possibilité de la ville de répondre rapidement à des demandes des développeurs, le pouvoir d'autorisation pouvant même être délégué au comité exécutif. Cette bonification du zonage vient avec une contrepartie de la part des constructeurs.

Dans une optique de développement durable, la contrepartie doit se faire sur trois plans :

1. Au niveau de la performance environnementale des bâtiments ou du site de construction.
2. En échange d'aménagements publics d'intérêts comme des parcs, des places publiques ou des aménagements collectifs comme des espaces de garderie.
3. L'ajout de logements abordables ou des logements familiaux.

Les logements sociaux seraient exclus d'emblés. Ce type de logement doit demeurer une responsabilité conjointe entre le gouvernement provincial et les villes. De plus, le modèle économique pour offrir du logement social ne permet pas d'éviter un transfert de coûts vers le locataire si on exige du logement social.

L'avantage d'accélérer la livraison de projets de logements, c'est de diminuer la hausse des coûts de construction causée par les pressions inflationnistes de l'économie.

Afin d'être en mesure d'encadrer ce nouveau pouvoir, une planification de la part de la ville est requise.

Logement locatif

Proposition # 10

Demander à nos services d'urbanisme et d'infrastructure de préparer un guide de mesures porteuses en lien avec le développement durable et l'utilisation du zonage incitatif qui permettront aux développeurs de proposer des solutions innovantes qui seront autant bénéfique sur plan environnemental, les besoins collectifs que sur la crise du logement.

Proposition # 11

Mettre de l'avant un service d'accompagnement et des mesures de consultations publiques pour les développeurs afin de profiter des mesures provisoires que le projet de loi 31 (Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation) offre aux villes. Cette mesure pourrait permettre d'éviter les procédures longues et coûteuses comme les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), les changements de zonage et les dérogations mineures.

Vous retrouverez plus bas des mesures complémentaires en lien avec l'aménagement du territoire et le zonage incitatif.

L'objectif d'éviter de transférer des coûts additionnels dans le loyer mensuel doit aussi s'appliquer aussi dans le contexte de densification, principalement dans les cas où la continuité commerciale au rez-de-chaussée est exigée. L'idée d'offrir des commerces de proximité est louable et souhaitée. Par contre, dans un contexte post-pandémique et de relance économique, plusieurs locaux commerciaux demeurent vides. Le coût de ces locaux vides se reflètent donc dans le loyer des logements des étages supérieures. La Loi 16 offre la possibilité aux villes d'adopter des programmes de revitalisation qui peuvent offrir des incitatifs dont des crédits de taxes.

Logement locatif

Proposition # 12

Dans un contexte de crise du logement, élaboration et mise en place d'un programme de revitalisation commerciale. Ce programme doit être conçu de manière à non seulement redynamiser des zones spécifiques de la ville mais également à favoriser la vitalité économique et sociale des quartiers urbains.

L'hébergement de courte durée, notamment via des plateformes comme Airbnb, a un impact notable sur la crise du logement, principalement en réduisant l'offre de logements locatifs à long terme. Cette situation entraîne plusieurs effets indésirables.

La loi 39 offre aux villes d'adopter des règlements qui visent à taxer sur la valeur de l'immeuble les logements vacants ou sous-utilisés. L'imposition de cette taxe vise à ramener dans le parc de logement locatif à long terme des unités qui servent à de l'hébergement du type Airbnb entre autres. Les sommes récoltées doivent être réinvesties dans le logement.

Proposition # 13

Imposer une taxe sur la valeur foncière à l'égard des logements vacants jusqu'à 3%. Mettre en place un système de déclaration volontaire. Travailler avec le ministère du revenu et le ministère du tourisme pour de l'échange d'information afin de rendre cette mesure viable.

Propriétaire occupant

La crise du logement et l'accès à la propriété dans un contexte de densification urbaine soulèvent des enjeux importants. La densification, qui vise à augmenter la concentration de logements dans des zones urbaines existantes, peut offrir des avantages en termes d'efficacité des services et de réduction de l'étalement urbain. Cependant, elle présente aussi des défis, notamment en termes d'accessibilité à la propriété.

Face à ces défis, des politiques publiques efficaces sont nécessaires pour s'assurer que la densification ne se fasse pas au détriment de l'accessibilité et de l'abordabilité du logement.

Parmi des mesures qui ont connu du succès dans d'autres villes canadiennes, le logement accessoire consiste à des unités intégrées à la structure principale mais ayant leur propre entrée, cuisine, salle de bain et espace de vie. Les logements accessoires servent souvent à héberger des membres de la famille, comme des parents âgés ou des enfants adultes, ou peuvent être loués pour générer un revenu supplémentaire. Ils sont vus comme un moyen efficace d'augmenter la densité résidentielle et d'offrir des options de logement abordable sans altérer le caractère d'un quartier.

La ville de Gatineau permet déjà le logement accessoire dans les maisons unifamiliales isolées sous la forme d'un usage conditionnel de logement additionnel.

Par ailleurs, les lois 31 et 39 prévoient des dispositions avantageuses pour le logement accessoires, particulièrement dans un contexte où le logement se fait dans un optique de proche aidant ou sur une base de logement intergénérationnel.

Proposition # 14

Faire la promotion du logement accessoires comme mode de densification douce en accompagnant les citoyens intéressés à aménager ce type de logement.

Proposition # 15

Mettre en place un programme de crédit de taxes pour la construction de logements accessoires pour les proches-aidants et les membres de la famille. Une mesure qui pourrait permettre de garder les aînés dans leur milieu et avec leur famille.

Miser sur le développement durable en terme d'aménagement du territoire et d'outils pour lutter contre la crise du logement.

Miser sur le transport collectif pour réduire le coût du logement

Le Rapibus de Gatineau offre une opportunité de s'attaquer à la crise du logement à Gatineau avec un angle de développement durable. En opération depuis 2013, la densification attendue d'un système de transport collectif structurant de cette envergure tarde à se matérialiser. Il est temps de concrétiser des initiatives qui exploiteront non seulement le plein potentiel des réseaux de transport structurant en termes de déplacement mais aussi en aménagement du territoire.

Le coût moyen du transport automobile pour les ménages au Québec est élevé, représentant la deuxième dépense en importance après le logement. Certaines études estiment le coût d'une voiture à plus de 1 300\$ par mois. De plus, la densification exige que les stationnements soient souterrains ce qui ajoute au coût du logement. On estime le coût d'un stationnement entre 70 000\$ et 100 000\$ selon les conditions et la quantité. Cela représente une somme entre 300\$ et 500\$ mensuellement qui s'ajoute au coût du loyer

Les règles d'urbanisme en vigueur exigent des minimums de stationnement, peu importe leur proximité ou non à des lignes de transport à haut niveau de service ou bien structurantes comme le Rapibus. Il est temps de changer ce paradigme et de proposer des solutions innovantes et permettre à des ménages de ne pas avoir de voitures permettant de dégager des sommes importantes dans le budget familial en plus de réduire significativement le coût du loyer.

Proposition # 16

En alignement avec la proposition # 11 de zonage incitatif et la proposition # 12 de pouvoirs visant l'accélération de la création de logement, offrir des bonifications de hauteur et de densité dans un rayon de 1.2 km d'une station du Rapibus. Afin de se prévaloir des dispositions de zonage incitatif, les projets devront se conformer aux normes et exigences suivantes:

- **Autoriser un maximum de 25% des exigences actuelles de stationnement, réduisant de 75% leur nombre de stationnements et conséquemment le nombre de voitures.**
- **50% des espaces de stationnement disponibles doivent être dédiés à des initiatives d'auto-partage.**
- **Prévoir suffisamment d'espaces de stationnement pour les vélos et les autres moyens de transport actif.**
- **Exiger des normes d'efficacité énergétique de 50% supérieur aux normes prévues par les codes de construction en vigueur**
- **Exiger des systèmes de biénergie avec des objectifs de décarbonation et de sortie de pointe tout en assurant une fiabilité et une sécurité énergétique à court, moyen et long terme et proposer des moyens d'autoproduction et de stockage d'énergie.**

Redéveloppement des centres commerciaux

Le redéveloppement des centres d'achat à Gatineau permettrait de déminéraliser de grands espaces de stationnement et offre des opportunités de création de logements intéressantes. Puisque ces projets sont souvent sur un seul niveau et proposent des activités commerciales, le développement doit se faire par phase. Lorsqu'on débute le projet, on se retrouve donc avec des bâtiments dérogatoires que ce soit par le nombre de stationnement ou les aires d'agrément entre autres. Pour avancer, ces projets nécessitent nombre de dérogations et parfois même des PPCMOI.

Proposition # 17

Initier une modification des règlements d'urbanismes afin d'éviter le recours à des mesures dérogatoires et des PPCMOI dans le but d'accélérer la conversion des centres commerciaux en milieu de vie complets.

S'inspirer des meilleures pratiques de densification

La densification inquiète et soulève des questions de la part des citoyens, particulièrement dans les secteurs déjà construits. Il importe, autant pour la ville que pour les constructeurs, de développer un réflexe de communication et de consultation citoyenne. En impliquant le milieu dans les premières phases d'un projet, on ajoute à nos chances d'acceptation. La densification peut se faire à divers niveaux. On n'a qu'à penser au Plateau Mont-Royal à Montréal, un des quartiers les plus densifiés du Québec.

Proposition # 18

Établir un service d'accompagnement dédié, impliquant nos développeurs, afin de guider les parties prenantes tout au long du processus de densification. Ce service pourra offrir des conseils techniques, répondre aux préoccupations des résidents et faciliter la coordination entre les différentes parties impliquées.

Innover à l'interne pour répondre à la crise du logement

Les enjeux de délais et d'émission de permis à la ville sont fréquemment soulevés par les promoteurs et les citoyens. Il est temps d'innover et de jeter un nouveau regard sur notre organisation du travail.

Tout d'abord, il importe de créer une équipe spécialisée en logement. Avec la fin du programme Accèslogis, ceci pourrait se faire à coûts nuls puisque l'équipe de la ville mandataire pourrait pivoter vers le logement en général.

Proposition # 19

Mettre en place une équipe dédiée au logement et au suivi de la politique d'habitation ainsi qu'à la stratégie de logement abordable. À l'intérieur de la stratégie de logement abordable, le maintien du parc privé abordable est important. La ville devra demeurer vigilante et proactive afin de maintenir ce parc mais aussi saisir les opportunités d'ajouter des unités de logement sociaux à moindre coût.

Des changements s'imposent aussi dans le traitement des dossiers d'urbanisme et d'infrastructure. Une approche multidisciplinaire impliquant les différents services en continu est essentielle pour changer la donne. Cette équipe travaillera avec des gestionnaires de projets qui porteront les dossiers du début à la fin du processus.

Proposition # 20

Création d'une équipe de gestionnaires de projet qui travaillera en collaboration avec les différents services pour assurer un traitement efficace des dossiers d'urbanisme et d'infrastructure, dans une approche multidisciplinaire.

Investir dans de nouvelles infrastructures ne doit pas se faire en continuant de retarder la résolution des problèmes d'eau colorée et de surverses. Il en va du respect des citoyens de Gatineau qui attendent depuis trop longtemps d'être pris au sérieux.