



POLITIQUE D'HABITATION

Service d'urbanisme
Division des programmes et des projets de développement
Octobre 2006

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	5
2. Lexique	6
3. Vers la mise en place de la politique d'habitation	7
4. Une définition de l'habitation	8
5. Portrait socio-économique et du marché résidentiel de la région	9
6. Les enjeux	12
7. Le système résidentiel et les rôles de la Ville	14
8. Le but de la politique et les principes	16
9. Les orientations, les objectifs et les moyens de la politique d'habitation	17
• Orientation 1 <i>L'encadrement plus serré du développement et la création de milieux de vie de qualité</i>	17
• Orientation 2 <i>Une intensification résidentielle dans les quartiers existants et les nouveaux secteurs</i>	19
• Orientation 3 <i>Une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises</i>	20
• Orientation 4 <i>Une offre suffisante de logements sociaux de qualité et adaptés aux besoins de la population</i>	21
• Orientation 5 <i>La rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine intégrée</i>	23
10. La mise en œuvre de la politique d'habitation	25
11. Conclusion	26
12. Remerciements	27
13. Sources et bibliographie	28
14. Annexe 1 – Cartes	29
15. Annexe 2 – Tableaux	30

MESSAGE DU MAIRE DE GATINEAU

En se dotant d'une politique d'habitation, la Ville de Gatineau désire se donner les moyens pour assurer le mieux-être des Gatinoises et des Gatinois de tous âges et de tous les milieux. L'habitation est en effet à la base du mieux-être de la population. Elle doit par conséquent être une préoccupation constante.

Grâce à sa politique d'habitation, Gatineau souhaite assurer à tous les citoyens l'accès à un logement adéquat, à un prix abordable, dans un environnement favorable. Les programmes de soutien au logement et à la rénovation domiciliaire constituent un investissement pour la Ville et ses citoyens, que ce soit pour la qualité de vie, la santé, le climat social, la sécurité, le tourisme ou le sentiment d'appartenance.

Vieillir dans son quartier, réduire les inégalités urbaines, favoriser l'émergence de services de proximité, promouvoir la mixité sociale, voilà autant d'objectifs complémentaires à la politique d'habitation!

L'atteinte de ces objectifs repose sur la volonté de tous : les citoyennes et les citoyens, les élus, l'administration municipale et les partenaires du milieu. Je suis certain de pouvoir compter sur l'appui et l'engagement de chacun puisqu'en nous dotant de cet important outil qu'est la politique d'habitation, nous contribuons à améliorer la qualité de vie de la population gatinoise.

Le maire,

A handwritten signature in blue ink, reading "Marc Bureau".

Marc Bureau

MESSAGE DU PRÉSIDENT

À titre de président de la Commission permanente sur l'habitation, j'aimerais vous présenter, au nom des membres, la nouvelle politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

Fruit d'un travail complexe et ambitieux qui s'est échelonné sur plus de deux ans, la politique a été élaborée en concertation avec les partenaires du milieu. Elle reflète bien les besoins des Gatinois qui se sont exprimés à plusieurs occasions sur leurs attentes en matière d'habitation et de milieu de vie. Le dossier a suscité beaucoup d'intérêt : pas moins de 18 mémoires nous ont été présentés!

La politique servira de cadre de référence à la Ville de Gatineau en matière d'habitation, et ce, pour les cinq prochaines années. Vous remarquerez au cours de votre lecture que cinq grandes orientations s'en dégagent. La Ville souhaite ainsi : encadrer le développement et la création de milieux de vie de qualité; favoriser une intensification résidentielle dans les quartiers existants et les nouveaux secteurs; permettre une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois; offrir, en quantité suffisante, des logements sociaux de qualité et adaptés aux besoins de la population; et enfin, intégrer la rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine.

Pour mener à bien les objectifs de la présente politique, les membres de la Commission permanente sur l'habitation l'ont accompagné d'un plan d'action qui sera mis à jour annuellement. Parmi les moyens préconisés dans la politique figurent l'adoption d'un règlement de salubrité ainsi que la participation municipale à la construction de 700 logements sociaux et davantage de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. La nouvelle politique mise aussi sur le développement des villages urbains en tenant compte des caractéristiques propres à chacun.

J'aimerais terminer en remerciant chaleureusement tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de cette politique qui façonnera la ville dans laquelle nous souhaitons vivre!

Le conseiller municipal et
président de la Commission
permanente sur l'habitation,

A handwritten signature in black ink that reads "Luc Angers". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Luc Angers

1. INTRODUCTION

Chaque citoyen, chaque citoyenne a besoin d'un logement. C'est pourquoi le logement, ou plus globalement l'habitation, constitue une composante essentielle du fonctionnement et de la qualité de vie d'une collectivité. Bien que le choix de se loger relève d'abord de la sphère privée de la consommation, l'habitation constitue une préoccupation constante dans l'ensemble de l'activité municipale. Que l'on pense à la délivrance d'un permis de construction, à la protection incendie ou bien à la collecte des ordures, voilà autant de responsabilités en lien direct avec l'habitation.

Plus globalement, dans un système résidentiel en perpétuel changement, la Ville est amenée constamment à répondre aux demandes de nombreux acteurs (les citoyens, les gouvernements, l'industrie de la construction, les groupes communautaires) sur des enjeux touchant la planification urbaine, la réglementation, l'accessibilité et la salubrité, pour ne nommer que ceux-là. Dans ce contexte, il est essentiel de cerner le rôle et l'action de la Ville.

Par sa situation géographique unique, les enjeux de l'habitation à Gatineau sont parfois particuliers et complexes. En effet, la Ville fait partie intégrante d'une région à cheval sur deux rives et deux provinces qui se classe actuellement au quatrième rang des agglomérations canadiennes les plus dynamiques. Ville fusionnée et métropole de l'ouest du Québec, Gatineau se distingue par une série de plusieurs noyaux urbains disséminés de façon longiligne sur soixante-cinq kilomètres, marqués par la forte présence de rivières et d'espaces verts et d'une population au profil varié.

Dans ce contexte, le plan stratégique adopté par le conseil municipal en 2003 propose une vision de la communauté gatinoise. Deux des quatre grandes orientations du plan stratégique 2003-2007 de la Ville de Gatineau touchent particulièrement l'habitation, soit :

- vers une mosaïque de villages urbains;
- vers une harmonisation entre les milieux naturels et bâtis.

En 2005, l'adoption du plan et de divers règlements d'urbanisme est venue préciser l'application de ces orientations et leurs portées sur la planification du territoire. Il faut ajouter à l'action municipale en matière d'habitation d'autres interventions comme la participation active aux programmes de rénovation et à la construction de logements sociaux.

En se dotant d'une politique d'habitation, la Ville manifeste sa volonté d'aller encore plus loin. Concrètement, en ordonnant et rassemblant, dans un cadre de référence, un ensemble d'idées reliées de près ou de loin à l'habitation, nous nous donnons les moyens pour répondre de manière efficace aux besoins et aux intérêts des Gatinois.

2. LEXIQUE

Logement : Un logement est un espace habitable composé d'une ou de plusieurs pièces occupées par un seul ménage.

Stock de logements : Fait référence à la diversité et à l'ensemble des logements que l'on retrouve dans la ville.

Ménage : Personne ou ensemble de personnes vivant dans un même logement.

Village urbain : Le village urbain est un milieu de vie distinctif, le lieu d'appartenance d'une communauté qui regroupe un ou plusieurs quartiers et compte de 10 000 à 20 000 résidents. Gatineau comprend seize villages urbains qui possèdent des caractéristiques sociales, physiques, historiques qui leur sont propres. (Voir carte en annexe pour la délimitation).

Quartier : Un quartier se compose de voisinages, auxquels les résidents s'identifient comme leur environnement immédiat. Chaque quartier abrite entre 5000 et 10 000 personnes.

RMR de Gatineau-Ottawa : La région métropolitaine de recensement de Gatineau-Ottawa comprend la ville de Gatineau et la MRC des Collines-de-l'Outaouais (excluant L'Ange-Gardien et Notre-Dame-de-la-Salette) dans la partie québécoise ainsi que les villes d'Ottawa, de Russell et de Clarence-Rockland dans la partie ontarienne. (Voir carte en annexe pour la délimitation).

RMR de Gatineau : La région métropolitaine de recensement de Gatineau comprend la ville de Gatineau et la MRC des Collines-de-l'Outaouais (excluant L'Ange-Gardien et Notre-Dame-de-la-Salette).

Logement social : Logement propriété d'un organisme public, d'un organisme à but non lucratif ou d'une coopérative dont le loyer est inférieur à celui exigé pour un logement comparable sur le marché.

Logement abordable : Logement pour lequel le loyer ou l'hypothèque ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut.

3. VERS LA MISE EN PLACE DE LA POLITIQUE D'HABITATION

Commission permanente sur l'habitation

Le mandat de réaliser cette politique a été confié au Service d'urbanisme sous la supervision de la Commission permanente de l'habitation (CPH). Cette Commission a été créée en 2002 par le conseil municipal. Elle agit comme table de concertation où l'on compte des représentants du conseil municipal ainsi que des secteurs privés, paragouvernementaux, sociocommunautaires ainsi que des citoyens et des citoyennes. Ses principaux mandats sont de gérer le fonds du logement social et de donner des avis au conseil municipal sur les questions de l'habitation.

Diagnostic et enjeux

Afin d'aider le Service d'urbanisme à élaborer la politique municipale d'habitation, la Ville a retenu, en 2004, les services de la firme Pierre Bélanger, économiste. Dans le cadre de son mandat, le consultant a fait appel à la collaboration d'une équipe de chercheurs de l'INRS – Urbanisation, Culture et Société.

Dans une première phase, le consultant a présenté un diagnostic très complet de la situation résidentielle gatinoise et régionale. À partir de ce diagnostic, il a produit un rapport final qui présente notamment les enjeux auxquels la Ville fait face en matière d'habitation et propose des orientations à privilégier pour répondre aux problèmes soulevés. Durant son mandat, le consultant a tenu plusieurs rencontres avec les membres de la Commission et des partenaires du milieu afin de valider ses constats et ses propositions.

Consultation des partenaires de l'habitation

Le rapport de Pierre Bélanger fut déposé au conseil municipal le 14 mars 2006 et il a été présenté aux partenaires du milieu de l'habitation lors d'une rencontre de consultation tenue le 24 avril 2006. À la même occasion, les participants en ateliers de travail ont formulé des commentaires sur le rapport et exprimé leur point de vue afin d'aider le Service d'urbanisme à élaborer une première ébauche de la politique d'habitation.

Le Service d'urbanisme a aussi rencontré d'autres services municipaux. Il est vrai que l'habitation possède des liens étroits avec plusieurs domaines d'activités dans lesquels la Ville de Gatineau agit. De plus, les politiques ou les stratégies qu'elle adopte sur le plan du développement économique, de la sécurité incendie, du transport en commun ou routier, de la famille, de la culture, des sports et des loisirs et de la sécurité des personnes influencent donc le domaine de l'habitation et ce dernier, à l'inverse, agit sur les autres secteurs.

Sur recommandation de la Commission permanente sur l'habitation, un projet de politique a été adopté par le conseil municipal le 23 mai 2006. Il a été soumis à une audience publique tenue le 13 juin 2006. Après analyse des propositions émises, le Service d'urbanisme a finalisé la rédaction de la politique d'habitation qui a été adoptée par le conseil municipal le 3 octobre 2006.

4. UNE DÉFINITION DE L'HABITATION

La définition de l'habitation s'appuie sur une vision qui recouvre plusieurs dimensions :

- En premier lieu, elle concerne le logement proprement dit, à savoir l'ensemble des logements qu'on retrouve sur un territoire donné. Le logement est aussi un bien durable qui peut difficilement être remplacé. Au même titre que la nourriture et l'habillement, c'est aussi un bien fondamental dont on ne peut se passer, particulièrement sous nos latitudes. Il représente finalement un bien économique important à la fois pour les investissements municipaux et privés, l'habitation étant pour la majorité des ménages le bien le plus coûteux et le patrimoine le plus important auxquels ils peuvent accéder.
- L'habitation n'est toutefois pas qu'un logement, car c'est aussi un habitat. Le voisinage du logement avec l'ensemble de ses composantes physiques et sociales caractérise en fait de façon prédominante les milieux de vie que l'on compte dans la ville.
- L'habitation, c'est également l'habiter, c'est-à-dire la façon dont les personnes vivent dans leur logement et leur habitat. Le logement est non seulement un abri, le nid familial, mais aussi un lieu de rencontres, de loisirs et même de plus en plus de travail. Espace personnalisé et reflet du mode de vie de ses occupants, l'habitation inclut donc par extension, la vie de voisinage.

En définitive, l'habitation est un bien qui conditionne fortement l'existence de la ou des personnes qui l'occupent.

5. PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE ET DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL DE LA RÉGION¹

5.1 L'évolution démographique et les mouvements migratoires

Au cours des dernières décennies, la région métropolitaine de recensement de Gatineau-Ottawa a connu des taux de croissance importants et plus élevés que la majorité des autres grands centres urbains du Canada. Parmi les grandes agglomérations du Québec, Gatineau a occupé le premier rang avec un taux de croissance de 29 % pour la période 1986 à 2001. À souligner que de 1987 à 2004, le mouvement migratoire entre Gatineau et Ottawa s'est soldé par un apport positif de 7725 pour Gatineau.

5.2 Le profil général des résidents gatinois

En 2001, la population de Gatineau s'élevait à 226 696 personnes et on y comptait 91 935 ménages. En comparaison avec la province de Québec, Gatineau est une ville au profil relativement jeune et familial, notamment avec 20 % de personnes âgées de moins de 14 ans alors que 9,3 % de sa population est âgée de 65 ans et plus. Cependant, on constate les mêmes tendances qu'au Québec quant au vieillissement de la population et à la réduction de la taille des ménages. Par exemple, le nombre de personnes vivant seules a connu une croissance de 50 % entre 1981 et 2001 alors que pour la même période, le nombre de ménages de quatre personnes et plus a connu une légère décroissance de 1 %. De plus, l'Institut de la statistique du Québec prévoit que la proportion de personnes âgées de 50 ans et plus à Gatineau devrait passer de 28,7 % en 2006 à 37,7 % en 2016.

Le revenu moyen par ménage s'élève à 59 270 \$. Cette statistique ne doit pas cacher qu'il existe partout dans la ville des ménages aux prises avec des difficultés financières importantes, plus particulièrement dans certains secteurs comme l'île de Hull, de la Baie et Notre-Dame où on y constate une concentration importante de pauvreté. Enfin, au bout du continuum, il y a les personnes itinérantes. Bien que le nombre soit difficile à évaluer, il s'agit d'une réalité pour des personnes ou des familles à faible revenu qui, sur une base permanente, périodique ou temporaire, sont sans domicile fixe ou présentent des risques importants de l'être dans un futur immédiat.

5.3 Les attributs du parc résidentiel

En 2001, on comptait 91 935 logements sur le territoire gatinois. Quant au type de bâtiments, 57 285 logements sont des formules d'habitations à faible densité qui occupent une très forte proportion de l'espace bâti. À souligner que la Ville affichait, parmi les cinq grandes villes du Québec, la plus faible densité d'occupation du territoire.

¹ On retrouve en annexe des tableaux plus complets sur la plupart des données de cette section et les sources de référence.

À Gatineau, les nouveaux ensembles résidentiels mis en valeur sont principalement et prioritairement organisés autour de la maison unifamiliale individuelle, sauf à quelques exceptions (Hautes-Plaines, Le Plateau, de la Cité).

Soixante-quatre pour cent du parc de logements locatifs sont composés de structures d'appartements ayant quatre étages et moins. Le parc résidentiel est d'âge récent alors que 64 % des logements datent d'après 1971. Ce portrait ne doit pas cacher que 7 % des logements ont besoin de réparations majeures et qu'ils sont surtout concentrés dans certains quartiers de la ville.

En 2001, on compte 59,4 % de propriétaires et 40,6 % de locataires. À l'exception du secteur de Hull, les ménages propriétaires dominent dans tous les autres secteurs de la ville.

5.4 Le logement social

Les ménages gatinois ont accès à un ensemble de logements publics ou sociaux qui est relativement développé. En 2005, on dénombre plus de 5000 logements sociaux répartis surtout dans les secteurs de Hull et de Gatineau, représentant 4,8 % du stock de logements de la ville. À ce nombre s'ajoutent plus de 350 logements bénéficiant du programme de supplément aux loyers, 550 ressources en hébergement spécialisé (soins psychiatriques, déficiences physiques ou intellectuelles, centres jeunesse, personnes alcooliques et toxicomanes) existent et 1000 places pour des soins de longue durée dans divers centres (hôpitaux des secteurs de Hull, de Gatineau et de Buckingham, centres d'accueil et CHSLD). Malgré des progrès récents, la construction de logements sociaux, au cours des dix dernières années, a occupé une place négligeable dans la production totale de logements.

5.5 Les mises en chantier

Les pressions pour construire de nouveaux logements ont été importantes sur les deux rives de la rivière des Outaouais et la partie québécoise a historiquement capté autour de 27 % des activités de la région avec toutefois des hauts et des bas conjoncturels appréciables. La période récente (2001-2004) n'a pas échappé à cette tendance et la Ville de Gatineau a capté une plus forte proportion qu'à l'habitude, soit au-delà de 30 % de la demande globale en habitations. Lors des cinq dernières années, les demandes d'ouverture de rues sur le territoire gatinois se sont donc multipliées. Ainsi, la banque de terrains développables (prêts à bâtir et approuvés, mais non desservis en aqueducs et en égouts) se situait à près de 10 000 logements potentiels au milieu de 2005.

5.6 L'évolution des conditions de marchés

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 8,3 % en 1995 à 3,1 % en 2005. Toutefois, un creux important a été atteint en 2002 avec un taux d'inoccupation de 0,5 %. Conséquemment, entre 2000 et 2005, on constate à Gatineau une augmentation de 21 % du loyer moyen pour un appartement de deux chambres à coucher alors qu'à Ottawa, pour la même période, l'augmentation se situe à 7 %. De plus, cette croissance des loyers a été largement supérieure à l'inflation. C'est à Gatineau que l'on retrouve, depuis plusieurs années, les coûts de loyers les plus élevés au Québec.

Au cours des dernières années, le prix de vente des maisons neuves a également augmenté de manière importante, passant de 117 400 \$ en 2000 à 196 700 \$ en 2005. À Ottawa, pour la même période, la hausse a été plus considérable alors que le prix de vente est passé de 223 357 \$ à 350 000 \$.

5.7 Les revenus et le taux d'effort financier

En 2001, 33 % des ménages locataires gatinois (12 450) payaient plus de 30 % de leur revenu pour se loger. De ce nombre, 6035 ménages payaient plus de 50 %. Basé sur les données pour la région métropolitaine de recensement de Gatineau, on peut estimer que les problèmes financiers sont concentrés parmi les ménages gagnants moins de 20 000 \$. Les groupes qui connaissaient les problèmes financiers les plus importants sont les personnes seules et les familles monoparentales. En fonction de l'âge, les difficultés sont présentes dans tous les groupes d'âge. Les personnes âgées méritent certainement une attention spéciale, car elles représentent souvent une clientèle plus fragile et fortement composée de personnes seules. Chez les ménages propriétaires gatinois, 7,5 % (6845) consacrent 30 % et plus de leur revenu à se loger en 2001. On peut estimer qu'un grand nombre ont fait le choix de payer plus que 30 % de leur revenu afin d'avoir une habitation qui leur appartient, et que cette situation problématique est probablement temporaire. Néanmoins, basé sur des données disponibles pour la RMR, on peut estimer que plus de la moitié de ces ménages ont des revenus inférieurs à 30 000 \$.

5.8 Les besoins en nouveaux logements

Pour les années 2006-2011, les mises en chantier globales sont appelées à s'essouffler plus ou moins fortement par rapport au sommet récent de 7850 unités recensées pour les années 2002-2004, soit 2900 unités par année. Les analystes s'entendent pour indiquer que pour la période 2006-2011, les besoins anticipés devraient en pratique s'élever à environ 9000 à 10 500 nouveaux logements (de 1500 à 1750 par année) pour les divers territoires de la Ville de Gatineau. L'historique des dernières décennies démontre que le marché résidentiel dans l'agglomération urbaine de Gatineau ne s'est par contre pas toujours comporté comme les analystes l'avaient prédit. Avec 10 000 unités en banque, ces dernières années, l'industrie privée a déjà globalement fait le plein de terrains aux fins de développement à moyen terme (de trois à cinq ans) de la municipalité. Ajoutons que l'inventaire des possibilités d'accueil de nouveaux logements démontre un minimum de 25 ans d'offre potentielle.

6. LES ENJEUX

6.1 L'accès au logement

Au cours des dernières années, les citoyens et les citoyennes de Gatineau ont dû faire face à des pressions inflationnistes majeures et un bon nombre de ménages ont vu leurs conditions d'habitat se modifier. On peut estimer que plusieurs ne pourraient probablement plus à l'heure actuelle se payer le type d'habitation dans lequel ils vivent. De plus, la faiblesse des mises en chantier de logements privés à prix abordable et de logements sociaux est de nature à générer une accumulation d'effets négatifs sur la disponibilité, la qualité et le coût des habitations offertes en location. Concrètement, certains ménages ont dû faire face à des problèmes accrus d'accessibilité financière à un logement de qualité acceptable et de taille raisonnable. D'autres ménages ont aussi été contraints de réduire leur consommation résidentielle ou à augmenter leur taux d'effort financier au-delà du seuil de 30 % jugé acceptable. La flambée des prix sur les marchés de la propriété neuve et existante a, pour sa part, rendu aujourd'hui l'accession à la propriété plus difficile, sinon impossible, pour plusieurs ménages. Ces manques ont probablement motivé certains ménages à aller vivre dans les municipalités de la périphérie.

6.2 Le vieillissement de la population

Sur le plan démographique, un ensemble de transformations structurelles parallèles et majeures ont déjà commencé à s'effectuer et s'accroîtront graduellement à long terme. Ce n'est plus un secret pour personne, les changements les plus déterminants auront en fait lieu parmi la population du 2^e (50-75 ans) ou du 3^e âge (au-delà de 70-75 ans). Les besoins et les attentes de cette population sont et seront en mutation avec une demande pour des logements de taille convenable et adaptable, davantage de services de proximité et des aménagements publics sécuritaires.

6.3 L'offre d'habitation

Certains genres de solutions résidentielles ont atteint des sommets élevés de mises en chantier (ex. : condominiums, logements pour personnes âgées avec services, unifamiliales à prix élevé) et d'autres formules à caractère plus urbain (comme les maisons « jumelées ») ont occupé une place plus déterminante qu'à l'habitude. À l'inverse, la construction d'immeubles collectifs neufs, de maisons à prix accessible aux premiers acheteurs et de logements à prix abordable est demeurée faible. La question de la typologie résidentielle à favoriser pour le nouveau Gatineau constitue un enjeu majeur. Le défi est double. La Ville se doit de trouver une combinaison de densité et d'attractivité qui permet aux projets gatinois d'être concurrentiels avec ce qui se fait dans les MRC avoisinantes ainsi que du côté ontarien.

6.4 La gestion de l'urbanisation

La Ville de Gatineau assume sa responsabilité de garantir à la population un développement urbain cohérent. Cependant, force est de constater que la croissance importante, entre autres des dernières années, a entraîné des impacts. Les lotissements récents ont souvent été à peu près essentiellement conçus pour maximiser le nombre de lots et d'unités à bâtir. Sauf quelques rares exceptions, la maison unifamiliale isolée est demeurée dominante et, par surcroît, on a recensé une forte homogénéité dans les modèles offerts. Plusieurs de ces nouveaux développements ont fait des efforts notables de promouvoir des milieux de vie agréables. Cependant, ce type de développement peut créer une demande accrue d'investissements publics ainsi qu'une pression sur la consommation du territoire et les milieux naturels. Le défi sera d'assurer un mode de développement urbain conciliant croissance économique, protection de l'environnement et mixité des usages autant dans la conception des nouveaux espaces résidentiels que le réaménagement des quartiers existants.

6.5 La préservation du stock de logements

Bien que le stock de logements à Gatineau soit relativement jeune, il faut garder à l'esprit la nécessité de maintenir en bon état ce qui est déjà construit, plus particulièrement la préservation des logements et la rénovation des bâtiments résidentiels datant de 30 ans ou plus. Cette dernière situation est d'autant plus problématique que le stock résidentiel gatinois accessible aux ménages à revenus plus faibles n'est pas très déterminant et qu'une large fraction des logements les moins dispendieux se retrouve dans les bâtiments et les quartiers anciens où les problèmes reliés à la salubrité ou à la sécurité des occupants sont souvent importants.

7. LE SYSTÈME RÉSIDENTIEL ET LES RÔLES DE LA VILLE

Une collaboration nécessaire entre les partenaires de l'habitation

La complexité des problèmes rencontrés dans le secteur de l'habitation, l'étendue des besoins à satisfaire sur les marchés privés, publics ou sociaux, le transfert de responsabilités vers les villes de même que les intérêts parfois divergents des nombreux acteurs œuvrant dans le domaine font en sorte que la situation d'ensemble de l'habitation dans la Ville de Gatineau n'est pas appelée à s'améliorer d'elle-même par le simple jeu de l'offre et de la demande. Par surcroît, Gatineau, comme aucune ville d'ailleurs, n'a les moyens financiers et ni les pouvoirs suffisants pour agir seule. Aucune solution simple, unique et permanente n'existe et ne peut prétendre être en mesure d'améliorer la situation résidentielle de tous et chacun des ménages gatinois.

L'atteinte d'une solution acceptable est de la responsabilité de tous les acteurs et intervenants du milieu de l'habitation. Il est utile de rappeler les rôles de chacun. D'abord, l'apport du secteur privé (propriétaires d'immeubles privés, promoteurs immobiliers, bailleurs de fonds) est majeur, car il fournit la majeure partie des logements dans le réseau. Les paliers supérieurs de gouvernement (fédéral et provincial) et leurs organismes affiliés (ex. : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Société d'habitation du Québec, Régie du logement du Québec) ont également un important rôle à jouer par le biais des lois, de la réglementation, des programmes d'aide ou de financement. Il en est de même des partenaires sociocommunautaires qui fournissent du logement social, apportent du soutien aux personnes fragilisées ou défendent les droits des mal-logés. Chacun à leur façon et selon leurs possibilités d'action, ils sont appelés à participer à l'élaboration et à la réalisation de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau.

Gouvernance, encadrement et intervention

Le rôle de la Ville de Gatineau dans la politique n'est pas de loger les Gatinois, mais de faire en sorte qu'ils puissent se loger convenablement. Pour ce faire, la Ville se doit d'abord et avant tout de jouer un *rôle de gouvernance*. Elle doit veiller à ce que ses interventions et celles des gouvernements supérieurs visent la poursuite des mêmes objectifs et soient adaptées au contexte local de la région de Gatineau-Ottawa. Son action doit aussi faciliter les interventions des acteurs privés du développement résidentiel et de l'habitation. Elle doit également fournir à ses partenaires du secteur sociocommunautaire les moyens pour poursuivre leurs actions. En parallèle, la recherche d'un consensus sur les orientations et les façons de faire des stratégies retenues s'inscrit dans le rôle de gouvernance de la Ville.

Dans plusieurs domaines, la Ville de Gatineau se doit, en parallèle, de jouer un *rôle d'encadrement* positif et explicite. Le schéma d'aménagement, le plan et les règlements d'urbanisme constituent tous des éléments majeurs. Elle fixe aussi les conditions selon lesquelles les nombreux secteurs résidentiels seront développés. En définissant des objectifs précis à ses interventions et en suivant de près le fonctionnement des marchés, elle oriente, voire encadre les initiatives des autres intervenants privés comme publics.

Le troisième rôle de la Ville de Gatineau est plus direct et proactif. Il concerne un *rôle d'intervention* visant une action directe comme l'acquisition de terrains, les programmes d'aide financière pour la rénovation et le financement de projets de logements sociaux.

Le mode d'intervention, adopté par la Ville de Gatineau, se situera entre deux avenues. La Ville opte pour le « faire faire », une avenue où elle définit les objectifs à atteindre et exerce un examen des conditions de logements. Elle adopte, en parallèle, diverses mesures qui amènent les autres acteurs en habitation à prendre des initiatives qui sont de leur responsabilité. Dans l'autre avenue, la Ville décidera parfois « le faire » et alors elle orientera les acteurs privés, publics, sociaux et autres (incluant les gouvernements supérieurs) dans une direction qu'elle a décidé de prendre. En fait, elle cherche à s'assurer du fonctionnement correct du système résidentiel et elle agit directement dans celui-ci, par exemple, avec l'aide au logement social.

8. LE BUT DE LA POLITIQUE ET LES PRINCIPES

Le but de la politique d'habitation est de permettre à tous les Gatinois d'avoir accès à un logement adéquat, à un prix abordable et situé dans un environnement favorable, c'est-à-dire une habitation qui :

- est de qualité et de taille acceptable, sécuritaire et accessible sur le plan physique;
- est adaptée à ses besoins aux différents moments de leur cycle de vie résidentiel particulier;
- est bien localisée par rapport aux occasions d'emploi, de transport et des autres services à la population;
- est disponible sur le marché à un coût abordable en fonction de ses revenus personnels et de sa capacité de payer.

La Ville de Gatineau a choisi de mettre en place la politique d'habitation pour la période 2006-2011. Il s'agit d'un intervalle suffisant pour permettre d'amorcer la mise en œuvre d'actions permettant de répondre aux enjeux auxquels la Ville, la population et le secteur de l'habitation sont confrontés. Au terme de cette période, la mise à jour de la politique permettra d'évaluer le chemin parcouru et d'ajuster les objectifs et les moyens au contexte du moment.

Pour y arriver, la Ville de Gatineau sera guidée par certains principes :

- tenir compte du contexte géopolitique de la région de Gatineau-Ottawa;
- miser sur le partenariat et la concertation avec les citoyens et les partenaires du milieu de l'habitation;
- favoriser un développement misant sur la promotion d'un environnement de qualité, durable et des collectivités inclusives.

9. LES ORIENTATIONS, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE LA POLITIQUE D'HABITATION

La Ville de Gatineau possède un registre relativement diversifié de moyens, un « coffre d'outils » qu'elle peut utiliser pour agir sur le système résidentiel ou pour chercher à améliorer directement les conditions d'habitation de ses résidents. Le répertoire disponible lui permet d'agir dans plusieurs champs d'intervention qui touchent autant la qualité que la quantité des logements, leur répartition sur le territoire, la construction neuve ou la rénovation du parc existant, ainsi que l'image résidentielle des quartiers qui la composent.

La politique d'habitation s'appuie autour de cinq grandes orientations :

1. L'encadrement plus serré du développement et la création de milieux de vie de qualité.
2. Une intensification résidentielle dans les quartiers existants et les nouveaux secteurs.
3. Une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et toutes les Gatinoises.
4. Une offre suffisante de logements sociaux de qualité et adaptés aux besoins de la population.
5. La rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine intégrée.

Chacune de ces orientations va guider l'action municipale. Bien que parfois générales et utilisant des mots drapeaux, elles ont une fonction de rassemblement d'autant plus efficace qu'elles peuvent être interprétées de manière sensiblement différente au gré des intérêts de chacun.

Pour chaque orientation, des objectifs viendront qualifier la direction que prendra l'action municipale. Afin d'évaluer et de préciser jusqu'où nous voulons aller, chaque objectif sera accompagné de moyens.

Orientation 1

L'encadrement plus serré du développement et la création de milieux de vie de qualité

La Ville entend s'assurer de gérer la croissance et la mise en valeur de tous les quartiers de façon à mieux répondre aux besoins de la population actuelle et future. En lien avec les orientations du schéma d'aménagement et du plan d'urbanisme, la politique d'habitation met l'accent sur une consolidation des noyaux résidentiels neufs et existants. Cette gestion se fera avec la connaissance suffisante quant aux coûts de réalisation des infrastructures municipales et publiques ainsi que de la réalité du marché régional de l'habitation.

Dans ce contexte, l'encadrement et la consolidation résidentielle seront priorisés par village urbain. Il s'agit de milieux de vie où la Ville souhaite rallier les citoyens autour de lieux

d'appartenance, d'une vie communautaire et culturelle forte, de services et de commerces de proximité ainsi que de divers types d'habitations.

Une planification plus appuyée facilitera nos choix de développement et l'émergence de véritables identités à l'intérieur de chaque village urbain. À partir des caractéristiques propres à chaque village urbain, chacun devrait avoir un plan d'interventions qui identifiera et priorisera les actions de la Ville. Il pourrait s'agir de localisation d'équipements sportifs et culturels, d'ouverture de rues, de zones de densité ou bien la création de lieux publics de rassemblement. La participation et la coordination des efforts avec les partenaires du milieu et des citoyens et des citoyennes sont indispensables pour assurer la réussite d'un tel exercice.

Une attention particulière sera apportée à l'ouverture de rues et à la conception générale des quartiers neufs. Elle s'appuiera sur l'atteinte de critères qui prendront en compte l'amélioration de la desserte par le transport en commun, la rentabilité fiscale des projets, l'offre de commerces de niveau local, l'assurance d'une plus grande conservation des zones naturelles et une meilleure répartition des équipements publics sur le territoire.

Objectifs	Moyens
1.1 Développer une meilleure connaissance du marché résidentiel gatinois et des coûts associés au développement résidentiel sur le territoire	a. Procéder à une mise à jour périodique du relevé existant des terrains disponibles au développement et des projets résidentiels sur le territoire. b. Bâtir et mettre à jour l'inventaire des terrains vacants desservis, des terrains aptes au redéveloppement et des bâtiments publics vacants. c. Arrimer les plans et les stratégies des divers intervenants visant la mise en place des grandes infrastructures municipales et des équipements publics sur le territoire. d. Procéder à l'analyse fiscale des projets de développement sur le territoire.
1.2 Assurer la consolidation résidentielle des villages urbains dans le respect des orientations du plan stratégique, du plan d'urbanisme et des autres politiques municipales	a. Réaliser des plans d'interventions par village urbain. b. Développer des critères de performance reliés à l'analyse d'impact fiscal, et ce, afin d'assujettir l'ouverture des nouveaux projets de développement. c. Favoriser la protection et la mise en valeur des milieux naturels, notamment dans les nouveaux projets résidentiels, en réexaminant les règlements municipaux applicables et en mettant en place des incitatifs. d. Assurer un niveau d'aménagement et de service en relation avec la croissance des nouveaux quartiers en renforçant les mécanismes existants. e. Revoir certaines dispositions réglementaires de façon à favoriser l'apparition de services de proximité à distance de marche des résidents et l'émergence de noyaux de rassemblement.

Objectifs	Moyens
1.3 Rehausser la qualité et l'aspect novateur des projets de développement sur le territoire	a. Bonifier le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). b. Diffuser les informations relatives aux meilleures pratiques d'urbanisme et promouvoir les projets urbains novateurs. c. Encourager le développement de projets résidentiels associés aux principaux corridors de transport en commun. d. Soutenir des mesures encourageant la construction d'habitations à efficacité énergétique et des projets résidentiels axés sur les principes du développement durable.

Orientation 2

Une intensification résidentielle dans les quartiers existants et les nouveaux secteurs

La Ville encouragera fortement l'insertion de bâtiments et le recyclage d'édifices publics dans les quartiers existants et des projets plus denses dans les nouveaux secteurs. La densification se fera dans le respect des caractéristiques de chaque quartier et du milieu bâti. En faisant appel à une gamme plus dense et diversifiée de logements que ce que l'on retrouve à l'heure actuelle à Gatineau, l'intensification résidentielle est de nature à générer dans son sillage la création de milieux de vie où une gamme élargie de ménages peuvent habiter. Vieillir dans son quartier, réduire les inégalités urbaines, favoriser l'émergence de services de proximité, promouvoir la mixité sociale, voilà autant d'objectifs complémentaires à l'intensification résidentielle.

Déjà en place dans de nombreuses municipalités en Amérique du Nord, l'intensification résidentielle recherchée par la Ville s'apparente au mouvement de planification urbaine comme le nouvel urbanisme, les collectivités viables et la croissance intelligente.

Objectifs	Moyens
2.1 Encourager la mise en valeur des secteurs de redéveloppement identifiés au plan d'urbanisme et la réalisation de projets d'insertion	a. Mettre en place certains incitatifs pour la réalisation de projets d'insertion ou de recyclage. b. Évaluer la pertinence d'entreprendre un processus de médiation dans le cadre de l'adoption d'un projet d'insertion ayant pour effet l'intensification résidentielle d'un milieu existant. c. Revendiquer auprès des autres ordres gouvernementaux la mise en place d'un programme de mise en valeur des terrains contaminés. d. Analyser les contraintes réglementaires pouvant faire obstacle à la réalisation de projets d'insertion et de réaménagement. e. Appliquer le plan de réaménagement urbain du centre-ville de Gatineau.

Objectifs	Moyens
	f. Mettre en œuvre le programme de construction domiciliaire d'une partie du centre-ville identifiée « zone prioritaire de l'île de Hull » et envisager de l'étendre à d'autres rues du centre-ville. g. Réaliser des plans pour les secteurs de réaménagement. h. Promouvoir auprès de la population les avantages d'un aménagement compact et la mixité sociale.
2.2 Favoriser la densification résidentielle des nouveaux projets de développement adaptés au contexte de chaque village urbain	a. Analyser la possibilité d'inclure un critère de performance dans l'approbation des projets résidentiels visant la diversité des types de logements. b. Examiner la pertinence d'offrir des bonis de performance et s'il y a lieu, demander au gouvernement du Québec un amendement à la Charte de la Ville de Gatineau.

Orientation 3

Une offre équilibrée et diversifiée d'habitations pour tous les Gatinois et Gatinoises

La Ville veut créer un contexte et des conditions qui favoriseront, sur le marché privé, la construction d'un plus grand nombre de logements à prix abordable et de qualité. Une analyse des coûts de construction et un suivi régulier des facteurs qui ont un impact sur ces derniers sont à examiner de façon prioritaire et en profondeur. La position concurrentielle de la Ville de Gatineau à l'échelle métropolitaine et l'offre de maisons et de logements à prix raisonnable y sont entre autres directement reliées. La Ville gagne à favoriser la production de formules résidentielles reliées à la « propriété » sous une forme ou une autre.

Une habitation pour tous, c'est également s'assurer que la conception des nouveaux bâtiments, la réhabilitation du parc immobilier existant ou l'accès au logement prend en compte les changements sociodémographiques tels que le vieillissement de la population ou l'arrivée de communautés culturelles. La Ville multipliera les efforts pour s'assurer qu'un plus grand nombre de logements réponde aux besoins des personnes handicapées et à mobilité réduite.

Objectifs	Moyens
3.1 Maintenir l'accès à un logement et encourager la construction, par le secteur privé, de logements abordables	a. Examiner la possibilité de réviser et d'assouplir certaines normes municipales exigibles lors de la construction de logements abordables associés à certaines typologies de bâtiment. b. Réclamer, auprès des autres ordres de gouvernement, la mise en œuvre de mesures financières continues pour stimuler la mise en marché de nouveaux logements abordables. c. Mettre en place une stratégie d'inclusion de logements abordables pour les projets d'envergure. d. Réserver, à l'intérieur de la banque de propriétés municipales, des terrains ou des bâtiments municipaux afin de permettre la construction de logements abordables.

Objectifs	Moyens
	e. Évaluer la mise en place d'un mécanisme de contrôle des conversions éventuelles des logements locatifs en copropriété.
3.2 Répondre aux changements sociodémographiques	a. Assurer une mise à jour annuelle du profil sociodémographique de chaque village urbain. b. Évaluer l'opportunité d'encourager diverses formes d'accèsion à la propriété pour les ménages locataires à revenu modeste. c. Faciliter la réalisation de formules résidentielles permettant de répondre aux besoins diversifiés des ménages âgés comme le logement et les projets de type intergénérationnel. d. Demander au gouvernement du Québec de promouvoir davantage les divers programmes gouvernementaux de maintien et d'adoption de domicile et d'augmenter leurs budgets afin de répondre à la demande. e. Faciliter l'adaptation des habitations pour les personnes à mobilité réduite ou handicapées en participant à l'application des divers programmes d'adaptation de domiciles offerts par les autres ordres de gouvernement. f. Examiner la possibilité de fixer un pourcentage de logements répondant aux critères d'accessibilité universelle et d'adaptabilité lors de constructions neuves. g. Encourager la réalisation de logements adaptés aux besoins particuliers des familles.

Orientation 4

Une offre suffisante de logements sociaux de qualité et adaptés aux besoins de la population

La Ville poursuivra son engagement de façon à construire un nombre plus important de logements sociaux et communautaires. Que ce soit pour des personnes seules, des familles, des personnes âgées en perte d'autonomie, le logement social répond aux besoins des ménages les plus démunis. C'est aussi un apport indispensable à la vitalité urbaine. Les projets de logements sociaux mettent en valeur des terrains vacants, facilitent le recyclage d'édifices, encouragent la prise en main et rehaussent le parc immobilier de la Ville.

Afin de bâtir des collectivités qui sont inclusives, la politique encourage la construction de nouveaux logements sociaux répartis sur tout le territoire gatinois.

Au-delà du logement, l'aide aux personnes peut prendre diverses formes. Que l'on pense à la fourniture d'ameublement, le soutien communautaire et l'aide à l'itinérance; il s'agit de services complémentaires souvent nécessaires. C'est tout un réseau de solidarité qui se met en place. Ces approches méritent d'être appuyées par la Ville et d'obtenir des autres ordres de gouvernement un engagement financier soutenu et constant.

Objectifs	Moyens
4.1 Répondre à la population ayant les besoins les plus immédiats en logement	a. Collaborer avec les partenaires du milieu à la mise en place d'un mécanisme d'échange de listes pour les demandeurs de logements sociaux. b. Demander au gouvernement du Québec : ➤ de fournir une réponse adaptée à l'évolution des besoins en supplément aux loyers; ➤ de revoir le montant d'allocation-logement afin qu'il tienne compte des coûts de loyer à Gatineau. c. Renforcer les mécanismes de communication interne et externe afin de développer des approches communes d'aide auprès des personnes dans le besoin. d. Appuyer les initiatives des groupes communautaires dans la mise en œuvre de services de soutien aux personnes fragilisées. e. Maintenir la politique de biens mis sur le carreau. f. Mettre en place un plan de développement social et communautaire qui verra à intégrer les préoccupations en matière d'habitation.
4.2 Construire 700 logements sociaux pour la période 2006-2009 en partenariat avec l'Office municipal d'habitation, les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif	a. Négocier avec le gouvernement du Québec une entente afin d'assurer un financement stable et adéquat en octroyant à la Ville de Gatineau un nombre suffisant d'unités pour la construction de logements sociaux. b. Budgétiser annuellement dans le fonds du logement social la contribution financière de la Ville. c. Établir et mettre à jour le portrait, par village urbain, de la demande et de l'offre en logements sociaux. d. Assurer une répartition des projets de logements sociaux par village urbain. e. Mettre en place un programme d'acquisition de terrains pour permettre la construction de logements sociaux. f. Explorer toutes les avenues qui faciliteront la réalisation de projets, notamment en : ➤ réduisant les contraintes au développement des projets; ➤ accordant un crédit de taxes; ➤ devenant ville mandataire pour la gestion des programmes; ➤ soutenant les projets dans leurs diverses phases de réalisation. g. Demander à la Société d'habitation du Québec de revoir les paramètres du calcul de subvention par logement afin qu'ils reflètent bien les coûts de réalisation des projets potentiels gatinois.

Objectifs	Moyens
4.3 Maintenir en état le parc de logements publics et communautaires	a. Soutenir l'Office municipal d'habitation et les organismes du milieu dans leurs demandes auprès de la Société d'habitation du Québec afin d'obtenir les fonds nécessaires pour entretenir les habitations à loyer modique et les logements communautaires.

Orientation 5

La rénovation résidentielle et la revitalisation urbaine intégrée

La Ville croit à l'importance de promouvoir l'entretien du parc de logements existants, et ce, à l'échelle de la Ville. Il s'agit d'abord d'une responsabilité du propriétaire comme du locataire qui doivent s'assurer de l'entretien adéquat de leur logement ou de leur propriété. Cependant, il arrive que des situations d'insalubrité importantes nécessitent l'intervention des autorités. Dans ce contexte, la politique propose de mettre en place un cadre de référence unique en matière de salubrité afin de répondre de manière efficace aux plaintes.

La politique verra à mettre en œuvre des initiatives de mise en valeur et de protection du patrimoine immobilier dans des secteurs clairement identifiés dans le plan d'urbanisme. La rénovation résidentielle n'est souvent qu'une composante des actions qui doivent être entreprises collectivement pour améliorer la qualité de vie résidentielle dans certains quartiers fragilisés où l'on retrouve des conditions socio-économiques difficiles.

C'est pourquoi la rénovation s'inscrit dans une approche plus large appelée la revitalisation urbaine intégrée. Celle-ci s'accompagne d'une foule d'interventions combinant l'apport des citoyens, des organismes communautaires, des élus et des gens d'affaires. La Ville privilégiera cette approche intégrée et multisectorielle propre à chaque milieu, et ce, dans le but d'atténuer les disparités entre les secteurs défavorisés et le reste de la ville.

Objectifs	Moyens
5.1 Maintenir en bon état le stock de logements partout dans la Ville	a. Adopter et appliquer un règlement municipal de salubrité. b. Sensibiliser annuellement les propriétaires d'immeubles locatifs à entretenir leurs propriétés. c. Explorer la possibilité d'aider financièrement les propriétaires afin de mettre aux normes les bâtiments insalubres. d. Évaluer la mise en place d'un mécanisme d'inspection pour les nouvelles constructions. e. Demander au gouvernement du Québec de maintenir les programmes d'amélioration de l'habitat. f. Prévoir annuellement des budgets pour participer aux programmes d'amélioration de l'habitat offerts par les autres ordres de gouvernement. g. Promouvoir les divers programmes d'efficacité énergétique et écologique auprès de la population.

Objectifs	Moyens
	h. Maintenir les mesures préventives pour assurer la sécurité des logements.
5.2 Concentrer les efforts de la Ville afin de revitaliser certains secteurs identifiés dans le plan d'urbanisme qui présentent des enjeux particuliers : • centre-ville; • secteurs de revitalisation urbaine; • secteurs de rénovation résidentielle	a. Assurer la mise à jour des données socio-économiques en ce qui a trait à la situation vécue dans ces secteurs. b. Adopter un plan d'aménagement et un programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville. c. Réaliser des plans d'action pour les secteurs de revitalisation en concertation avec les services municipaux et les partenaires du milieu. Chaque plan devrait toucher l'habitation, l'aménagement urbain, les espaces verts, la sécurité, la vie communautaire et culturelle, les équipements et les services. d. Prévoir dans les programmes d'amélioration de l'habitat un montant d'argent dédié à l'aide à la prévention pour les secteurs de rénovation résidentielle et à la protection du patrimoine. e. Revoir le périmètre des zones des programmes d'amélioration de l'habitat afin d'augmenter la visibilité et la portée des investissements consentis. f. Organiser annuellement une inspection dans un quartier cible. g. Étudier l'opportunité de mettre en place un programme de rabais de taxes municipales pour une période de trois ou cinq ans afin de stimuler l'investissement. h. Poursuivre la stratégie de revitalisation et la politique de soutien aux associations de commerçants engagés dans la revitalisation de leur secteur.

10. LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE D'HABITATION

La mise en œuvre de la politique d'habitation se fera de façon graduelle à partir de 2006 jusqu'en 2011. La responsabilité de coordonner la mise en œuvre de la politique d'habitation relèvera d'une équipe dédiée à l'habitation au sein du Service d'urbanisme qui s'appuiera sur la collaboration nécessaire des employés dans les services municipaux et dans les centres de services pour l'application des moyens de la politique. L'Administration verra également à créer un groupe de travail interservices afin d'assurer la coordination des interventions, et ce, en vue de donner une vue globale et intégrée de l'action municipale en matière d'habitation.

La Commission permanente de l'habitation demeure la table de concertation privilégiée pour discuter des enjeux en matière d'habitation et des solutions à apporter. De plus, la Commission assurera le lien politique avec le conseil municipal et les autres Commissions de la Ville dans le suivi de la politique. D'ailleurs, la Commission s'engage à déposer au conseil municipal un plan d'action précisant les démarches à entreprendre annuellement pour concrétiser les objectifs et les moyens de la politique. Afin de pouvoir mesurer de façon objective les progrès obtenus et d'ajuster nos interventions, la Ville mettra en place un système de monitoring.

Avec cette politique, la Ville de Gatineau précise davantage ce qu'elle entend faire, mais elle ne peut agir seule. L'ensemble des intervenants privés, publics et socio-communautaires doivent tous participer, chacun à leur façon et selon leurs possibilités d'action, à l'atteinte des objectifs fixés dans la politique d'habitation. Des mesures de communication efficaces et accessibles seront prises afin de faire connaître les résultats attendus de la politique auprès des citoyens et des partenaires de l'habitation.

La mise en œuvre, complète, d'une politique gatinoise en matière d'habitation requiert l'adhésion des paliers supérieurs de gouvernement. La participation financière des autres ordres de gouvernement est importante pour que la Ville de Gatineau puisse intervenir efficacement. Dans ce dernier cas, tout particulièrement le gouvernement du Québec et la Société d'habitation du Québec doivent reconnaître le caractère particulier de la Ville de Gatineau. La Ville est le palier de gouvernement qui est le mieux placé pour percevoir les besoins locaux et très souvent celui qui est le plus capable d'y répondre s'il possède les ressources financières et humaines suffisantes.

11. CONCLUSION

Le plan stratégique et le plan d'urbanisme adoptés par le conseil municipal, de même que l'ensemble des problèmes particuliers en habitation auquel elle doit et est appelée à faire face, se conjuguent pour faire en sorte que la Ville de Gatineau se doit d'intervenir en matière d'habitation. Il va sans dire que tous les intervenants doivent être mis à profit, chacun dans leur domaine respectif. L'atteinte des objectifs doit compter sur la volonté de tous : les citoyens et les citoyennes, les élus et les élues, le personnel municipal et les partenaires du milieu.

Avec ce projet de politique, la Ville de Gatineau a maintenant un cadre de référence en matière d'habitation. Balisé par cinq orientations, il apporte des réponses quant aux objectifs et à la nature des interventions de la Ville.

Faciliter, coordonner, initier, mobiliser, aider, gérer, participer et conseiller, voilà autant d'actions que la Ville prendra au cours des prochaines années pour améliorer les conditions d'habitation sur son territoire, et ce, au profit de tous les Gatinois et de toutes les Gatinoises.

12. REMERCIEMENTS

La politique d'habitation est le fruit d'un travail patient et ambitieux engageant de nombreuses personnes. Nous désirons remercier les divers services municipaux et les membres du conseil municipal pour leur précieuse collaboration; les citoyens, les organismes communautaires et publics ainsi que les partenaires privés qui ont participé aux diverses consultations et exprimé leur point de vue. Nous saluons également les ex-membres qui ont siégé au sein de la Commission permanente sur l'habitation. Enfin, un merci particulier au maire de Gatineau, monsieur Marc Bureau, pour son soutien constant dans le dossier de l'habitation.

Membres actuels de la Commission

M. Luc Angers, président, conseiller municipal du district des Promenades
M. Joseph De Sylva, vice-président, conseiller municipal du district du Versant
M. Frank Thérien, membre, conseiller municipal du district d'Aylmer
M. Claude Charrette, citoyen
M. Claude Coulombe, secteur privé
M. Mario Courchesne, secteur paragouvernemental
M. Serge Forget, secteur communautaire
M. Luc Gagné, citoyen
M^{me} Sylvie Guillot, citoyenne
M. Marc-André Laurin, secteur paragouvernemental
M^{me} Joscelyne Levesque, secteur communautaire
M. Robert Tremblay, secteur privé
M. Daniel Burns, secteur privé

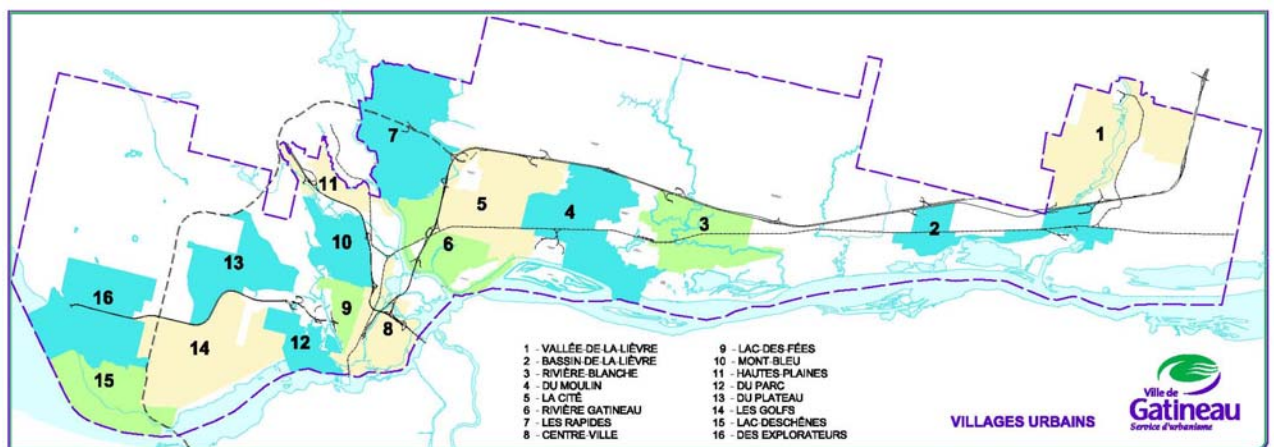
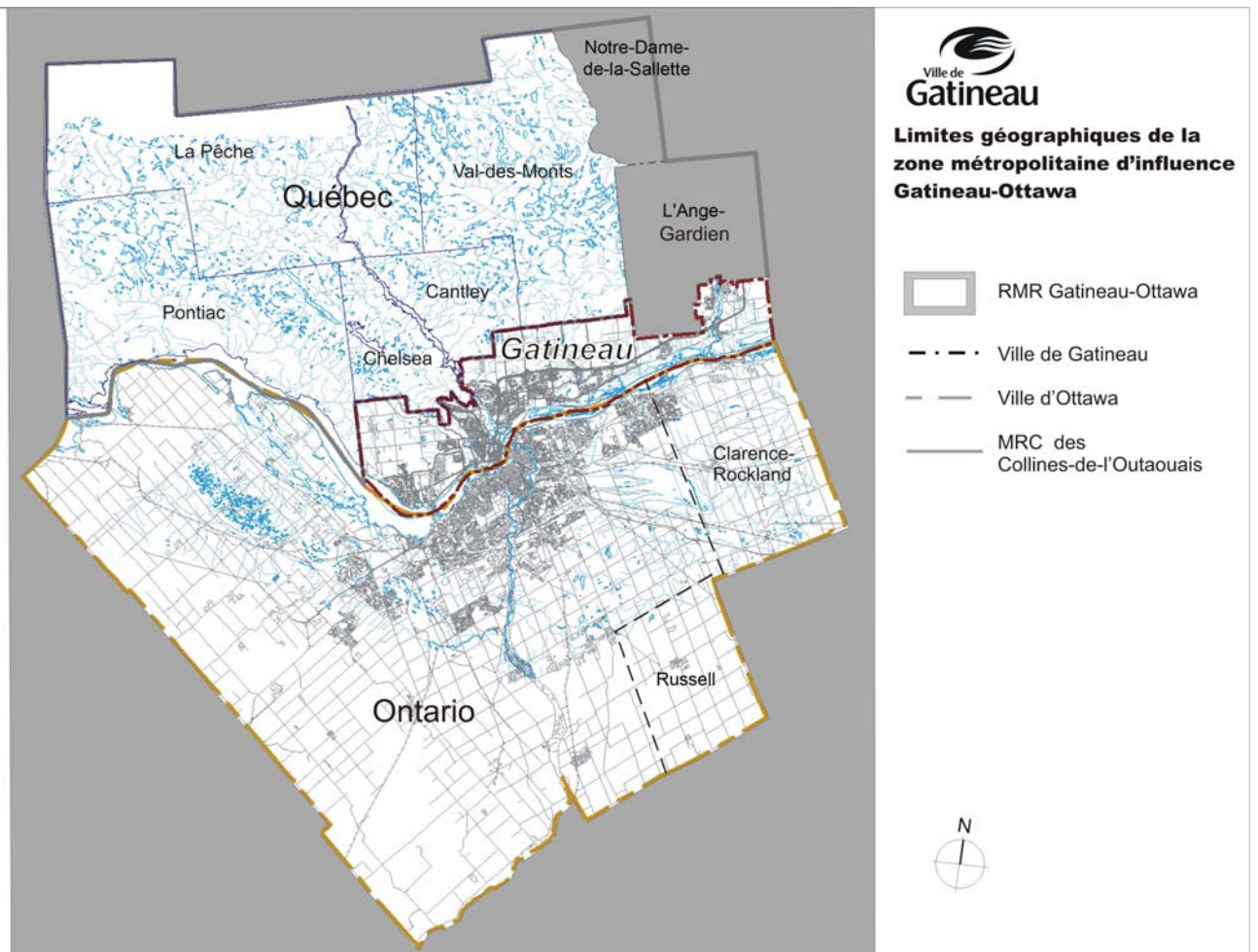
Réalisation

Ville de Gatineau
Service d'urbanisme
Octobre 2006

13. SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

- Ville de Gatineau, Plan stratégique 2003-2007, septembre 2003.
- Ville de Gatineau, Plan d'urbanisme, juin 2005.
- Ville de Gatineau, Politique familiale, juin 2005.
- Ville de Gatineau, Politique culturelle, décembre 2005.
- Ville de Gatineau, Système LIC.
- Ville de Gatineau, Compte-rendu sur l'atelier de travail vers une politique municipale de l'habitation pour Ville de Gatineau tenu le 24 avril 2006.
- Ville de Gatineau, Compte-rendu de l'audience publique sur le projet de politique municipale d'habitation tenue le 13 juin 2006.
- Pierre Bélanger, économiste, Proposition d'énoncé de politique en habitation, janvier 2006.
- INRS – Urbanisation, Culture et Société, *Stratégie municipale d'habitation : élément d'un prototype*, juin 2004.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rapport sur les logements locatifs, décembre 2005.
- Statistique Canada, Indice des prix des logements neufs pour la région métropolitaine de recensement de Gatineau-Ottawa.
- Statistique Canada, Enquête sur la population active.
- Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996, 2001.
- Ville d'Ottawa, Rapport annuel sur le développement, 2004.
- Ville d'Ottawa, *Vers l'élaboration de la Stratégie de logement de la Ville d'Ottawa*, version préliminaire du rapport final, avril 2006.
- Ville de Montréal, Stratégie d'inclusion de logements abordables, Août 2005.
- Ville de Québec, Politique d'habitation, septembre 2005.
- Ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir du Québec, *Les effets du vieillissement de la population québécoise sur la gestion des affaires et des services municipaux*, octobre 2004.
- Société d'habitation du Québec, *L'habitation au Québec : Outaouais*, profil statistique, 2005.
- Fédération des coopératives d'habitation de l'Outaouais, *Étude de pratiques exemplaires et recommandations pour l'aménagement de logements communautaires*, mars 2005.
- Régie régionale de la santé et des services sociaux de l'Outaouais, *Volet 1 : Portrait du réseau des organismes œuvrant auprès des personnes itinérantes ou à risque d'itinérance en Outaouais*, novembre 2003.

14. ANNEXE 1 – CARTES



15. ANNEXE 2 – TABLEAUX

Évolution démographique			
Région métropolitaine de recensement	Population de 1986	Population de 2001	Taux de variation
Gatineau	202 335	261 178	29,1 %
Montréal	2 988 847	3 426 530	14,6 %
Québec	603 267	682 757	13,2 %
Longueuil	215 583	225 761	4,7 %

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

Profil démographique			
	Ville de Gatineau		Province de Québec
Population	226 685		7 237 475
Personnes âgées de moins de 14 ans	45 075	19,9 %	17,8 %
Personnes âgées de 65 ans et plus	21 000	9,3 %	13,3 %
Familles monoparentales	12 405	19,3 %	16,6 %
Immigrants	15 535	6,9 %	9,9 %
Revenu moyen	59 270 \$		50 242 \$
Formation universitaire	23,7 %		20,6 %

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

Évolution du nombre de ménages selon la taille et le genre								
Ville de Gatineau								
<i>Nombre de ménages</i>	<i>Nombre en</i>				<i>Croissance 1986-2001</i>		<i>Proportion en</i>	
	1986	1991	1996	2001	Nombre	En %	1986	2001
Total	65 750	75 475	84 105	91 935	26 185	100 %	100 %	100 %
1 personne	11 775	15 910	19 850	24 980	13 205	50,4 %	17,9 %	27,2 %
2 personnes	19 300	23 825	26 535	29 980	10 680	40,8 %	29,4 %	32,6 %
3 personnes	14 320	15 855	16 885	16 745	2 425	9,3 %	21,8 %	18,2 %
4 personnes et plus	20 355	19 880	21 035	20 230	-125	-0,5 %	31,0 %	22,0 %
Non familial	14 975	19 625	23 980	28 510	13 535	52,5 %	22,9 %	31,3 %
Unifamilial	50 280	55 210	59 460	62 550	12 270	47,5 %	77,1 %	68,7 %

Évolution du nombre de ménages selon la taille et le genre								
Ville de Gatineau								
<i>Nombre de ménages</i>	<i>Nombre en</i>				<i>Croissance 1986-2001</i>		<i>Proportion en</i>	
Monoparentales	8 100	8 620	10 800	12 410	4 310	17,6 %	12,5 %	13,9 %
Couples sans enfants	14 305	17 975	18 885	21 755	7 450	30,5 %	22,0 %	24,4 %
Couples avec enfants	30 705	29 795	31 085	30 170	-535	-2,2 %	47,3 %	33,8 %
Personnes seules	11 775	15 910	19 850	24 985	13 210	54,1 %	18,1 %	28,0 %

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

Proportion des 50 ans ou plus dans la population totale				
Ville de Gatineau				
<i>2001</i>	<i>2006</i>	<i>2011</i>	<i>2016</i>	<i>2021</i>
24,64 %	28,70 %	33,56 %	37,72 %	40 %

Source : Perspectives démographiques, Québec et région 2001-2051, Institut de la statistique du Québec.

Indices de pauvreté (2001) par quartier de planification				
Ville de Gatineau				
	<i>Revenu de moins de 20 000 \$</i>	<i>Réparations majeures</i>	<i>Logements construits avant 1960</i>	<i>Locataires déboursant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger</i>
Secteur d'Aylmer				
Centre-ville	24,1 %	10,2 %	41,4 %	19,7 %
McLeod	21,7 %	4,6 %	4,6 %	18,5 %
Deschênes	22,5 %	5,8 %	42,0 %	15,9 %
Secteur de Hull				
Île de Hull	36,4 %	12,6 %	53,8 %	29,0 %
Wrightville	28,6 %	12,5 %	69,3 %	20,8 %
Saint-Raymond	23,2 %	6,1 %	22,5 %	23,1 %
Mont-Bleu	25,0 %	5,2 %	9,4 %	22,4 %
Secteur de Gatineau				
Le Baron	20,5 %	7,2 %	1,5 %	15,7 %
De la Cité	25,0 %	9,8 %	5,5 %	21,3 %
Du Ruisseau	30,7 %	11,2 %	45,2 %	24,5 %
La Baie	43,9 %	16,6 %	45,2 %	24,8 %
Tecumseh	28,2 %	6,1 %	7,2 %	20,6 %
Notre-Dame	26,2 %	11,5 %	56,8 %	22,7 %
Côtéville	25,3 %	12,2 %	45,9 %	20,1 %
Secteur de Buckingham				
Buckingham Est	26,4 %	9,4 %	42,6 %	23,5 %
Ville de Gatineau	18,0 %	6,8 %	20,5 %	13,6 %

Source : Compilations du recensement de 2001, Service d'urbanisme, Ville de Gatineau.

Profil du cadre bâti Ville de Gatineau		
Nombre total de logements	91 935	
Tenure des logements		
Possédé	54 595	59,4 %
Loué	37 340	40,6 %
Type de bâtiment		
Maisons isolées	39 435	42,9 %
Autres maisons	17 900	19,4 %
4 étages et moins	29 080	31,6 %
5 étages ou plus	5 520	5,9 %
Âge de construction		
Avant 1946	6 905	7,5 %
1946-1970	26 495	28,8 %
1971-1980	21 110	23,0 %
1981-1990	20 545	22,3 %
1991-2001	16 880	18,4 %
Réparations majeures	6 240	6,8 %

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

Densité et typologie					
	Gatineau	Québec	Laval	Montréal	Longueuil
Densité d'occupation (nombre d'habitants au km ²)	662	929	1 388	3 622	1 950
Typologie résidentielle Unifamiliale	62 %	44 %	62 %	21 %	46 %
Multifamiliale	38 %	56 %	38 %	79 %	54 %

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

Volumes annuels de mises en chantier, 1980-2004 RMR de Gatineau-Ottawa				
	<u>Gatineau</u>	<u>Ottawa</u>	<u>Total</u>	<u>Gatineau/Région</u>
1980	372	2 218	2 590	14 %
1981	324	3 711	4 035	8 %
1982	497	4 907	5 404	9 %
1983	1 413	8 332	9 745	14 %
1984	3 391	8 214	11 605	29 %
1985	3 361	6 975	10 336	33 %
1986	2 622	6 533	9 155	29 %

Volumes annuels de mises en chantier, 1980-2004 RMR de Gatineau-Ottawa				
	<u>Gatineau</u>	<u>Ottawa</u>	<u>Total</u>	<u>Gatineau/Région</u>
1987	2 263	7 542	9 805	23 %
1988	2 294	8 250	10 544	22 %
1989	2 808	5 624	8 432	33 %
1990	3 309	4 860	8 169	41 %
1991	3 346	4 475	7 821	43 %
1992	2 368	5 830	8 198	29 %
1993	2 367	4 421	6 788	35 %
1994	2 128	3 929	6 057	35 %
1995	1 208	2 190	3 398	36 %
1996	1 044	3 066	4 110	25 %
1997	1 262	3 485	4 747	27 %
1998	1 244	3 615	4 859	26 %
1999	1 185	4 447	6 632	21 %
2000	1 224	5 786	7 010	17 %
2001	1 659	6 251	7 910	21 %
2002	2 553	7 796	10 349	25 %
2003	2 801	6 381	9 182	31 %
2004	3 227	7 243	10 470	31 %
1980-2004	50 270	136 081	186 351	n. d.
Moyenne	2 010	5 440	7 450	27 %

Source : Données de production, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Banque de terrains résidentiels à développer selon le secteur et le stade d'approbation Ville de Gatineau				
Secteurs géographiques ¹	<i>Terrains prêts à bâtir</i>	<i>Terrains approuvés non desservis</i>	<i>Terrains planifiés</i>	<i>Offre totale</i>
Partie est	76	1 137	835	2 048
Centre-est	3 291	2 366	3 685	9 262
Centre-ouest	726	1 158	9 929	11 813
Partie ouest	336	662	661	1 659
Total (ville)	4 429	5 323	15 030	24 782

Source : Potentiel de développement résidentiel, mai 2005, Service d'urbanisme, Ville de Gatineau.

¹ La partie est comprend les secteurs de Buckingham et de Masson-Angers, de même que le village urbain La Blanche situé à l'est du parc de Lac-Beauchamp alors que celle du centre-est fait référence au reste de l'ex-Ville de Gatineau. La partie centre-ouest est associée à l'ex-Ville de Hull, plus le village urbain Les Golfs situé dans l'ex-Ville d'Aylmer. La partie ouest comprend le reste du territoire du secteur d'Aylmer.

Taux d'inoccupation, coût moyen des loyers et accessibilité au logement, Gatineau			
	Octobre 2000	Octobre 2005	2000-2005
Taux d'inoccupation	1,4 %	3,1 %	
Studios	3,8 %	2,8 %	
1 chambre	1,7 %	2,9 %	
2 chambres	1,4 %	3,5 %	
3 chambres	0,1 %	2,4 %	
Loyer moyen			
Studios	410 \$	469 \$	14,3 %
1 chambre	457 \$	562 \$	22,9 %
2 chambres	544 \$	660 \$	21,3 %
3 chambres	606 \$	746 \$	23 %
Indice des prix à la consommation	114,5	128,5	12,2 %
Rémunération hebdomadaire	644,88 \$	738,98 \$	14,6 %

Source : Rapport sur les logements locatifs, Société canadienne d'hypothèques et de logement.
Statistique Canada.

Prix de vente des nouvelles maisons RMR de Gatineau-Ottawa		
	<i>Prix moyen à Gatineau</i>	<i>Prix moyen à Ottawa</i>
2000	117 400 \$	223 357 \$
2001	137 100 \$	253 629 \$
2002	138 466 \$	281 950 \$
2003	167 800 \$	305 923 \$
2004	183 000 \$	332 419 \$
2005	196 700 \$	350 000 \$

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Ménages locataires déboursant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, selon l'âge et le groupe

Ville de Gatineau

Secteurs	N ^{bre} de ménages locataires	Total	Monoparentales	Personnes seules	Couples avec enfants	Couples sans enfants	25-44 ans	45-64 ans	65 ans et +
Hull	18 275	6 055	1 005	3 665	500	515	2 525	1 500	1 110
Gatineau	13 385	4 400	950	2 270	475	515	1 895	1 095	810
Aylmer	3 040	1 010	205	625	100	125	435	320	210
Buckingham	1 730	655	175	360	80	15	260	190	115
Masson-Angers	820	235	65	115	35	45	110	100	50
Total	37 340	12 450	2 400	7 035	1 190	1 215	5 225	3 205	2 295

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

Nombre et proportion de ménages locataires déboursant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, selon le revenu RMR de Gatineau

Type de ménage	<i>Moins de 10 000 \$</i>	<i>De 10 000 à 19 999 \$</i>	<i>De 20 000 à 29 999 \$</i>	<i>30 000 \$ et plus</i>
Unifamiliaux				
– payant 30 % ou plus	1 425	2 380	1 085	120
– total de locataires pour le même niveau de revenu	1 460	2 940	3 200	11 950
– ratio avec problèmes	98 %	81 %	34 %	1 %

**Nombre et proportion de ménages locataires déboursant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, selon le revenu
RMR de Gatineau**

Type de ménage	<i>Moins de 10 000 \$</i>	<i>De 10 000 à 19 999 \$</i>	<i>De 20 000 à 29 999 \$</i>	<i>30 000 \$ et plus</i>
Non familiaux				
– payant 30 % ou plus	3 140	3 720	960	140
– total de locataires pour le même niveau de revenu	3 485	5 160	3 360	7 135
– ratio avec problèmes	90 %	72 %	29 %	2 %

Source : Recensement 2001, Statistique Canada.

**Nombre et proportion de ménages propriétaires déboursant 30 % ou plus de leur revenu pour se loger, selon le revenu
RMR de Gatineau**

	<i>Moins de 19 999 \$</i>	<i>De 20 000 à 29 999 \$</i>	<i>De 30 999 à 39 999 \$</i>	<i>40 000 \$ et plus</i>
– payant 30 % ou plus	3 410	1 735	1 325	1 685
– total de propriétaires payant 30 % ou plus	8 160	8 160	8 160	8 160
– ratio avec problèmes	42 %	21 %	16 %	21 %