



PROJET DE LOI 31

MÉMOIRE DE
LA VILLE DE GATINEAU
À L'ENDROIT DU
PROJET DE LOI NO 31



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
1. L'ÉTAT DE LA SITUATION À GATINEAU ET SON CONTEXTE RÉGIONAL	4
1.1. La proximité avec Ottawa	4
1.2. Un marché en mouvance à Gatineau.....	5
1.3. Une hausse sans précédent de l'itinérance	5
2. LE PROJET DE LOI 31	6
2.1 Les cessions de bail	6
2.2. La clause F du bail de location.....	6
3. LES PROGRAMMES VISANT LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE	7
3.1 L'intégration des dispositions d'aide complémentaire à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.....	7
3.2. L'importance des organismes sur le plan communautaire	8
3.3. L'enjeu de financement adéquat pour la décontamination de terrain	9
3.4. La contribution fédérale au logement social et communautaire	9
4. LES INITIATIVES FISCALES POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	10
4.1. Les logements étudiants	10
4.2. Le taux d'imposition foncier différencié pour les OBNL et les coopératives d'habitation	10
4.3. Les mesures fiscales en lien avec la taxe de vente du Québec.....	11
5. LE MILIEU DE LA CONSTRUCTION	12
5.1. La particularité frontalière avec l'Ontario.....	12
6. LA MODIFICATION À LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME	13
6.1 Les processus d'approbation référendaire	13
6.2. Le zonage différencié	13
RAPPEL DES RECOMMANDATIONS	14

INTRODUCTION

La crise du logement affecte de nombreux pays industrialisés, et le Québec ne fait pas exception à cette situation. Les conséquences sont multiples et entraînent des répercussions importantes pour nos citoyens. Force est de constater qu'il faut rééquilibrer l'écosystème de l'habitation au Québec. Nous félicitons les membres de la Commission de traiter de ce dossier. Comme Gatineau est durement frappée par une crise du logement et de l'itinérance, vous nous permettrez d'offrir d'autres pistes à considérer. Ces propositions sont le fruit de nombreux échanges avec nos partenaires des milieux communautaires, des coopératives, du privé, ainsi qu'à l'interne. Elles reposent aussi sur notre expérience à naviguer les programmes actuels. Elles commandent, de la part du gouvernement, l'ouverture de reconnaître les particularités régionales si nous souhaitons collectivement atteindre des résultats.

La ville de Gatineau traverse assurément l'une des crises du logement les plus difficiles au Québec¹. Elle affiche l'un des taux d'inoccupation parmi les plus bas au pays, malgré un nombre de mises en chantier historiquement élevé. Incidemment, elle voit une augmentation de l'itinérance de 268%. Ce ne sont plus juste les familles ou les personnes à faibles revenus qui sont frappés, mais également la classe moyenne en recherche de logement. Il est essentiel de se doter de moyens et d'outils pour sécuriser ce que l'on a, autant dans le nombre de logements que dans la qualité de logements.

Depuis novembre 2021, de nombreuses initiatives et actions ont été mises en place à Gatineau pour s'attaquer à la crise du logement. La création d'un Comité-Choc en logement, des contributions financières additionnelles et des dons de terrain pour des projets de logement sociaux et communautaire ainsi que l'adoption d'une stratégie de logement abordable démontrent l'importance accordée par la Ville à cette crise sur son territoire.

La sortie de crise sera longue et se fera avec l'apport et l'engagement de multiples parties prenantes. La résolution de la crise du logement nécessitera une série d'interventions et un seul projet de loi ne pourra suffire à remédier cette crise sans précédent.

Nous comprenons donc que le projet de loi 31 visant à modifier diverses dispositions législatives en matière d'habitation devra s'inscrire parmi une série de mesures et d'interventions en ce sens.

En plus de faire part de nos observations en lien avec le projet de loi, ce mémoire présente des avenues et des pistes de solutions à considérer afin de planifier une sortie de la crise du logement ainsi qu'une réponse pérenne aux enjeux du logement.

¹ Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec : rapport de l'exercice du 11 octobre 2022. [23-846-05W.pdf \(gouv.qc.ca\)](#)

1. L'ÉTAT DE LA SITUATION À GATINEAU ET SON CONTEXTE RÉGIONAL

Il est essentiel de contextualiser la crise du logement à Gatineau. Pour se faire, nous avons tenu compte de notre environnement régional en plus de jeter un œil sur le marché immobilier de notre région. Évidemment, nous ne pouvions passer sous silence la situation de l'itinérance à Gatineau. Les données récentes² sur le nombre de personnes en situation d'itinérance et l'impact de la crise du logement sur nos populations vulnérables, sont des éléments qui ne peuvent être ignorés.

1.1. La proximité avec Ottawa

Les causes de la crise du logement à Gatineau sont alignées avec le reste du Québec. Néanmoins, il importe de mentionner que la proximité de Gatineau avec la ville d'Ottawa amplifie les impacts de la crise et confère à Gatineau un caractère particulier.

La publication par la SCHL du rapport sur le marché locatif³ en janvier 2023 démontrait que le marché de la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau était le plus dispendieux au Québec. En analysant le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles neufs et existants, le constat est frappant. Il en coûte en moyenne 30% de plus pour se loger à Gatineau que dans l'ensemble des centres urbains de plus de 10 000 habitants. Avec un taux d'inoccupation de 0,8%, un loyer moyen de 1 269\$ pour un logement de deux chambres à Gatineau et une augmentation de l'ordre de 9,1% de 2021 à 2022, la pression exercée sur les ménages Gatinois demeure forte.

Régions métropolitaines de recensement	Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)	Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) d'octobre 2021 à octobre 2022
Québec, centres de 10 000+	973	5,4
Saguenay (RMR)	712	3,8
Montréal (RMR)	1 022	5,4
Ottawa-Gatineau (RMR) (QC)	1 269	9,1
Québec (RMR)	976	3,3
Sherbrooke (RMR)	809	9,6
Trois-Rivières (RMR)	717	5,7
Données extraites du tableau résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en 2022 ⁴		

La proximité avec la ville d'Ottawa n'est pas étrangère au loyer élevé à Gatineau. Le loyer moyen pour un logement de deux chambres à Ottawa était de 1 625\$ par mois en 2022 et représentait le loyer le plus élevé en Ontario derrière Toronto. Dans un contexte où Gatineau et Ottawa ont respectivement des taux d'inoccupation de 0,8% et 2,1% dans le marché locatif traditionnel, Gatineau devient donc le « logement abordable » d'Ottawa.

² Publication du dénombrement par le gouvernement du Québec, 14 septembre 2023

³ [RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF - Janvier 2023 \(cmhc-schl.gc.ca\)](https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/rapport-sur-le-marche-locatif-janvier-2023)

⁴ Résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en 2022 : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>

1.2. [Un marché en mouvance à Gatineau](#)

Il s'est opéré, au cours des dix dernières années à Gatineau, un important changement dans le type de propriété et leur mode d'occupation. En 2012, la Ville a émis des permis de construction pour 1 065 unités unifamiliales et 1 320 pour des unités de multi-logements. Dix ans plus tard, environ cinq fois moins de permis d'unités unifamiliales ont été émis (230) alors que le nombre de permis de multi-logement a presque triplé (3 750)⁵. Les unités de type unifamilial étant principalement réservées à un marché de propriétaires et le multi-logements à un marché de locataires, ce changement de proportion aussi marqué exerce des pressions à la hausse sur les prix des maisons unifamiliales mises en marché. Devant cette diminution de l'offre et une demande toujours présente et soutenue, l'accès à la propriété devient de plus en plus difficile pour les premiers acheteurs et les locataires actuels, ce qui ajoute une pression additionnelle sur le marché locatif.

Comme la croissance de la population demeure soutenue et que le marché du logement locatif traditionnel demeure aussi en demande, le prix des maisons et des loyers subit des augmentations marquées. Ceci fait en sorte que les ménages à faible revenus ont de plus en plus de difficulté à se loger.

1.3. [Une hausse sans précédent de l'itinérance](#)

Le 14 septembre 2023, le gouvernement du Québec rendait public son *Rapport sur le dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible*, effectué en octobre 2022 au Québec. Celui-ci faisait état que l'Outaouais avait connu une hausse de 268% de sa population itinérante avec 706 cas dénombrés.

Au moment du dénombrement en octobre 2022, on comptait environ 30 tentes dans le campement autour du refuge le Gîte Ami. En septembre 2023, on compte plus du double de tentes dans le campement principal ainsi qu'un nombre grandissant de tentes installées ailleurs sur le territoire de Gatineau. On peut donc conclure que les chiffres présentés sont conservateurs. De plus, ils ne tiennent pas compte de la situation de l'itinérance cachée. Le portrait est donc encore plus qu'alarmant pour l'Outaouais.

L'expulsion du logement est la raison le plus souvent évoquée par les gens en situation d'itinérance. Plusieurs autres raisons sont énoncées dans le rapport, mais il nous importait d'exposer la hausse marquée du prix du logement. Entre 2018 et 2022, le loyer moyen est passé de 794\$ à 1 269\$ pour la location d'un logement de deux chambres dans la RMR de Gatineau⁶. Cette augmentation mensuelle de 475\$ en quatre ans est significative et permet de démontrer à quel point la pression sur les ménages à faibles revenus est forte. La situation de l'itinérance à Gatineau démontre bien que le marché privé, malgré une croissance record du nombre de mises en chantier, ne peut répondre aux besoins de nos populations vulnérables. Nous devons assumer notre responsabilité collective et assurer la construction de logements sociaux et communautaires. Nos populations vulnérables ont besoin d'un toit, mais aussi de services sociaux et communautaires.

⁵ Analyse des données de permis de construction – [Site web de la ville de Gatineau](#)

⁶ Données extraites des rapports sur le logement locatif préparé par la SCHL en 2018 et en 2022

2. LE PROJET DE LOI 31

Le projet de loi 31 vise principalement à modifier diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Il met en relief les relations entre propriétaires et locataires. Le projet de loi doit faire le difficile arbitrage entre le droit au logement et le droit à la propriété.

2.1 Les cessions de bail

Bien que la Ville soutienne de multiples mesures en lien avec le logement, elle ne joue ni le rôle de locataire ni celui de locateur. Néanmoins, la Ville demeure sensible à certaines dispositions de la Loi entre autres en ce qui a trait aux cessions de bail. À cet effet, la ville souhaite souligner que le conseil municipal a adopté en avril dernier une résolution visant à appuyer la création d'un registre des loyers.

Recommandation 1 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec d'adopter un registre des loyers public, universel et obligatoire afin d'appliquer adéquatement le contrôle des loyers prévu par la loi.

2.2. La clause F du bail de location

La clause F du bail permet à un propriétaire d'immeuble neuf ou qui vient de changer d'affectation d'augmenter sans limite, pendant une période de cinq ans, les loyers des locataires qui ne sont pas assujettis à la grille du Tribunal administratif du logement (TAL). Les modifications proposées à la clause F feraient en sorte de forcer les propriétaires à inscrire les prévisions de hausses du loyer dans le bail. La Ville est consciente des principes qui sous-tendent la clause F et il importe de porter un regard régional pour évaluer l'importance de cette disposition.

Tel que nous l'avons exposé plus haut, le marché de l'habitation de Gatineau vit de profonds changements avec la construction record de logements locatifs traditionnels. De plus, la proximité avec la ville d'Ottawa où le loyer moyen d'un logement de deux chambres est plus élevé de 356\$ exerce sur le marché de Gatineau une pression inflationniste qui dépasse largement celle de l'indice des prix à la consommation.

Recommandation 2 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec d'inscrire, aux dispositions de modifications de la clause F, un pourcentage maximal d'augmentation avec comme intention de limiter la hausse des loyers dans le temps et d'offrir aux locataires une prévisibilité qui reflète la réalité.

3. LES PROGRAMMES VISANT LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE

Le logement social et communautaire hors marché constitue un levier majeur vers une sortie de crise pour les villes québécoises. Pour répondre à ce besoin urgent, les villes ont besoin d'investissements massifs et durables des gouvernements provincial et fédéral. Sans ces investissements, les villes seront incapables de soutenir l'augmentation de l'offre de logements abordables. Le logement social et communautaire hors marché est donc une priorité pour les villes québécoises, qui demandent aux autres paliers de gouvernement de s'engager à leurs côtés pour garantir le droit au logement pour tous.

3.1 L'intégration des dispositions d'aide complémentaire à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Les villes du Québec seront de plus en plus sollicitées pour participer à la construction de logements. Les villes ont besoin de prévisibilité dans les programmes de logement, afin de pouvoir planifier à long terme et de s'adapter aux besoins spécifiques de leurs populations.

Avec l'arrivée du *Programme habitations abordable du Québec* (PHAQ) et du *Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation* (Fonds fiscalisés Desjardins et FTQ), les villes sont sollicitées pour des participations financières importantes (par exemple, près de 14 millions de dollars de demandes en 2023 à Gatineau). En revanche, ces programmes ne permettent pas de prévisibilité pour les villes, puisqu'ils procèdent par appels à projets, sans toutefois connaître le nombre d'unités qui seront attribuées, ni le budget associé. Indépendamment du mode de financement, il est essentiel pour les villes d'avoir des outils à leur disposition pour planifier les fonds nécessaires.

Parmi les outils présentement disponibles, les programmes d'aide complémentaire⁷ proposent des modes de participation qui vont au-delà de la simple contribution financière. L'aide peut se faire via des contributions monétaires additionnelles, des crédits de taxes, des dons de terrains et des travaux d'infrastructure. Pour être en mesure de le faire, les villes doivent adopter des règlements et les faire approuver par la SHQ, ce qui a pour effet d'ajouter des délais et de soumettre les programmes à des règlements discrétionnaires par les municipalités et villes.

Recommandation 3 : La Ville de Gatineau recommande d'intégrer les dispositions d'aide complémentaire à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme avec l'objectif d'accélérer les appuis des villes à des projets de logements social et communautaire. Le tout afin d'optimiser les processus et diminuer les délais pour les mises en chantier.

⁷ [Programme d'aide complémentaire Accèslogis](#). Cadre normatif du PHAQ, [page 22](#). Cadre normatif du Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation [page 3](#)

3.2. L'importance des organismes sur le plan communautaire

Le programmes PHAQ et le Programme visant à stimuler le développement et la concertation d'initiatives publiques et privées en matière d'habitation sont construits pour favoriser les ensembles immobiliers de plus grande taille. La ville de Gatineau est sensible à l'importance pour le Québec de continuer à développer des initiatives visant les clientèles les plus vulnérables de nos communautés.

Dans le programme Accèslogis, il s'agissait du volet 3 pour les clientèles ayant des besoins spéciaux en habitation. Par définition, ce type de projet est soutenu par des organismes communautaires dont la mission première n'est pas la gestion d'ensemble immobilier. Avec la fin du programme Accèslogis, nous croyons qu'il est essentiel d'assurer le maintien d'outils destinés aux organismes de soutien au développement que sont les groupes de ressources techniques (GRT), afin d'appuyer les organismes communautaires dans la réalisation de logements sociaux.

Recommandation 4 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec de mettre en place un programme visant à assurer la pérennité et le développement professionnels des GRT. Les GRT doivent avoir l'occasion de réorienter leur offre de service et développer des expertises connexes à l'habitation et au milieu communautaire.

Nous avons exposé précédemment les impacts de l'itinérance pour la ville de Gatineau. Le développement de projets visant ces clientèles nécessite des ressources qui vont au-delà des bâtiments. Les facteurs sociaux⁸ tels que la pauvreté, la difficulté d'accès à un logement abordable, l'isolement social et les facteurs individuels comme les problèmes de santé mentale et physique, la déficience intellectuelle et physique les dépendances aux drogues et l'isolement exigent beaucoup plus que de la brique et du mortier. Une fois les bâtiments complétés, il est nécessaire d'assurer que les organismes soutenant ces clientèles aient les ressources humaines et financières pour mener à bien leur mission.

Recommandation 5 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec d'intégrer dans le développement des projets d'habitation pour les clientèles vulnérables des mises à niveau pérennes et suffisantes de ressources humaines, matérielles et financières pour les organismes communautaires soutenant ces projets. Une planification des besoins en santé et services sociaux en lien avec ces projets doit se faire par le gouvernement du Québec pour créer des conditions de succès auprès de nos partenaires du milieu communautaire.

⁸ <https://www.quebec.ca/famille-et-soutien-aux-personnes/itinérance/a-propos>

3.3. L'enjeu de financement adéquat pour la décontamination de terrain

Au même titre que plusieurs villes au passé industriel, Gatineau compte de nombreux terrains avec un passif environnemental. Ces terrains se trouvent souvent à l'intérieur ou à proximité du centre-ville : des lieux stratégiques, près des services de proximité et du transport en commun. Dans un contexte de pénurie de terrains, il devient important de transformer ce passif en opportunité pour accélérer les mises en chantier visant la construction de logements sociaux et communautaires. Par contre, il n'existe pas de programmes de financement gouvernemental suffisamment garnis pour mettre en place des programmes de décontaminations d'envergure.

Dans le passé, la Ville a dû s'engager à payer pour des travaux de décontamination découverts en cours de chantier⁹. Sans cet engagement de la Ville, les travaux auraient été suspendus et l'échéancier retardé.

Recommandation 6 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec de créer un fonds de décontamination d'anciens terrains industriels et pour lesquels des projets de logements sociaux et communautaires hors-marché sont en cours de planification et/ou présentent un potentiel. Le financement total pourrait être bonifié si le projet se trouve à proximité des corridors de transport en commun rapide ou des axes à haut niveau de service.

3.4. La contribution fédérale au logement social et communautaire

Le gouvernement du Canada participe au financement du logement social et communautaire hors-marché au Québec via des ententes négociées à la pièce. Bien que ces ententes soient bienvenues et nécessaires, les délais de négociations pour les ententes spécifiques entre le gouvernement provincial et fédéral retardent les mises en chantier. Dans un contexte inflationniste tel que nous le vivons présentement, cela diminue la portée et l'impact des aides négociées. De plus, comme nous l'avons mentionné précédemment, les villes ont besoin de prévisibilité dans les programmes pour planifier leurs ressources financières, humaines et matérielles. En ce sens, nous croyons qu'un programme négocié sur plusieurs années pourrait s'avérer une option intéressante et structurante.

Recommandation 7 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec de négocier avec le gouvernement fédéral un programme autoportant et structurant inspiré du programme de la taxe sur l'essence et contribution du Québec (TECQ). Dans ce contexte, nous recommandons d'outiller les villes dans la planification d'un programme municipal de développement du logement social et communautaire hors marché afin de maximiser les résultats d'une telle entente.

⁹ <https://www.ledroit.com/2023/02/15/gatineau-octroie-800-000-pour-debloquer-un-projet-de-logement-social-8a2557f8fda54bec90e65cb62fe69181/>

4. LES INITIATIVES FISCALES POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Dans le cadre de la rédaction de ce mémoire, la Ville de Gatineau s'est entretenue avec plusieurs acteurs de la société civile. Nous avons pu échanger sur différentes avenues et nous croyons qu'il est à propos de développer certaines idées structurantes.

4.1. Les logements étudiants

Le manque de logements étudiants à Gatineau exerce une forte pression sur le parc résidentiel privé à Gatineau. Dans le cadre d'une étude réalisée par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) et dont le rapport a été déposé en mai 2023, le nombre de locataires étudiants au niveau collégial et universitaire était estimé à plus de 4 000 à Gatineau. Autant l'Université du Québec en Outaouais¹⁰ que le Cégep de l'Outaouais a des besoins reconnus et documentés en termes de logements étudiants¹¹. La Ville de Gatineau salue donc la possibilité pour les établissements d'études post-secondaire de déposer des projets dans le cadre du PHAQ.

Afin de promouvoir la réalisation de logements étudiants de niveau collégial et post-secondaire, des modifications à la Loi sur la fiscalité municipale sont nécessaires pour stimuler la construction de résidence par des OBNL. UTILE a d'ailleurs démontré le potentiel de développement au niveau universitaire avec la construction de plus de 1 000 logements et un actif de 231 M\$ au Québec. Afin de créer des conditions de succès pour l'augmentation de résidences étudiantes, Gatineau ajoute sa voix à celle des établissements post-secondaires.

Recommandation 8 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la fiscalité municipale afin d'étendre l'exemption de taxes foncières et la compensation tenant lieu de taxes déjà prévues pour le logement universitaire en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement.

4.2. Le taux d'imposition foncier différencié pour les OBNL et les coopératives d'habitation

Pour les OBNL et les coopératives d'habitation, un taux d'imposition différencié sur le plan foncier pourrait offrir différentes possibilités en termes d'investissement et minimiser les hausses de loyer en lien avec l'augmentation des impôts fonciers.

Tout d'abord, dans notre recommandation 3, nous proposons des modifications à la LAU visant à octroyer des crédits de taxes lors de la construction de nouvelles unités. Ces crédits seraient applicables pour une durée définie. Cette mesure ne s'applique pas aux unités de logements social et communautaire hors marché déjà existantes. Nous croyons que les économies dégagées par un taux d'imposition différencié devraient d'abord et avant tout être réinvesties dans le maintien du parc immobilier existant ainsi que dans le développement de nouvelles unités. Afin

¹⁰ <https://www.ledroit.com/actualites/education/2023/09/16/besoins-pour-des-residences-etudiantes-a-lugo-de-premiers-investissements-en-20-ans-PO2HHCKGBDGBBIMGXG4GLVE7Q/>

¹¹ <https://www.ledroit.com/2022/03/29/residences-etudiantes-projet-de-22-millions-au-cegep-de-loutaouais-03937e280bf5a88763b1e3906abb1e58/>

de minimiser l'impact sur les revenus des villes, l'atteinte d'un taux d'imposition moindre pourrait se faire via le cumul des augmentations de taxes foncières sur un nombre d'années définies.

Recommandation 9 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie d'imposition s'adressant aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d'habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.

4.3. [Les mesures fiscales en lien avec la taxe de vente du Québec](#)

Le 14 septembre 2023, le premier ministre du Canada a annoncé que le gouvernement fédéral présentera une mesure législative pour bonifier le remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs aux nouveaux immeubles d'habitation construits expressément pour la location, afin d'encourager la construction de logements locatifs¹².

Nous croyons que des mesures similaires devraient s'appliquer pour la taxe de vente du Québec (TVQ). Le logements social et communautaire hors marché devrait bénéficier d'un remboursement à 100% de la TVQ.

Pour le marché locatif résidentiel privé, nous suggérons qu'un remboursement à 100% de la TVQ soit applicable lorsque les constructions se font dans des zones densifiées à proximité des corridors de transport en commun rapide ou des axes à haut niveau de service.

Recommandation 10 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la taxe de vente du Québec afin que les projets de logements sociaux et communautaires hors marché puissent bénéficier d'un remboursement de TVQ à 100%.

Recommandation 11 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la taxe de vente afin que les projets de logements locatifs privés dans des zones densifiées à proximité des corridors de transport en commun rapides ou des axes à haut niveau de service puissent bénéficier d'un remboursement de TVQ à 100%. De plus, le gouvernement du Québec devra rester à l'affût du positionnement du gouvernement de l'Ontario pour ne pas créer un déséquilibre additionnel entre Gatineau et Ottawa.

¹² <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2023/09/bonification-du-remboursement-de-la-tps-pour-immeubles-dhabitation-locatifs-afin-de-construire-plus-dappartements-pour-les-locataires.html>

5. LE MILIEU DE LA CONSTRUCTION

Lorsqu'il est question de la crise du logement, le regard se tourne rapidement vers les villes et les autres paliers de gouvernements. Alors que les coûts de construction augmentent à un rythme soutenu, le Québec aurait tout intérêt à se pencher sur la productivité dans le secteur de la construction. En juin 2023, l'Association de la construction du Québec (ACQ) dévoilait les résultats d'une étude sur la productivité dans le secteur de la construction au Québec¹³. L'étude confirme que la productivité du secteur de la construction au Québec est inférieure à la moyenne canadienne. Nous soulignons la volonté du gouvernement du Québec de moderniser l'industrie de la construction. Au-delà des défis auxquels est confronté le Québec, nous croyons que des initiatives concertées visant à livrer du logement plus rapide devraient être étudiées en priorité.

Recommandation 12 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec mette en place des comités de bonnes pratiques avec les parties prenantes du milieu de la construction afin de proposer des mesures visant l'amélioration de la productivité et la livraison accélérée d'unités de logements, particulièrement dans le contexte de la pénurie de logements et la hausse des coûts de construction.

5.1. La particularité frontalière avec l'Ontario

Des ententes intergouvernementales sur la mobilité de la main-d'œuvre et sur la qualification professionnelle dans l'industrie de la construction permettent à des travailleurs domiciliés dans les provinces de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick et de Terre-Neuve-et-Labrador de travailler dans l'industrie de la construction au Québec et aux travailleurs domiciliés au Québec, détenteurs d'un certificat de compétence, de travailler dans ces provinces. Ces ententes touchent principalement les salariés, mais aussi les entrepreneurs de construction. Il s'agit pour l'Outaouais d'une bonne entente. Cependant, l'APCHQ estime qu'entre 400 et 500 québécois travaillent sur des chantiers en Ontario. En raison des règles de la Commission de la construction du Québec, ces Québécois ne peuvent pas travailler au Québec en raison des dispositions de la Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (Loi R-20). Dans le contexte de la pénurie de main-d'œuvre, des dispositions particulières pour l'Outaouais devraient être mises en place.

Recommandation 13 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (Loi R-20) afin d'y introduire des dispositions particulières à l'Outaouais visant à permettre à des travailleurs québécois expérimentés de revenir travailler au Québec.

¹³ <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/modernisation-du-secteur-de-la-construction-gagner-en-productivite-au-benefice-des-quebecois-822305352.html>

6. LA MODIFICATION À LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

6.1 Les processus d'approbation référendaire

L'arrivée de nouveaux programmes pour la construction de logements sociaux et abordables et l'ajout de nouvelles sources de financement font en sorte que l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme devrait être revue, afin d'éviter des oppositions citoyennes à des projets de logements sociaux et communautaires hors marché. Puisque le financement des projets arrive vers la fin des processus, il serait important de clarifier cet article afin de s'assurer d'atteindre l'objectif de faciliter l'approbation réglementaires des projets de logements communautaires.

Recommandation 14 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de clarifier le statut des projets à but non lucratif afin de s'assurer de leur exclusion des processus d'approbation référendaire propres aux règlements d'urbanisme.

6.2. Le zonage différencié

Bien que l'adoption du projet de loi 16 permette aux villes d'adopter un règlement de zonage incitatif, nous croyons que l'introduction du zonage différencié offrirait des opportunités de développement préférentielles pour le logement social et communautaire hors marché. Le zonage différencié permet de bonifier des secteurs en autorisant un plus grand nombre de logements sur un terrain déterminé. Il permettrait entre autres de conférer un avantage lors de négociation pour l'achat d'un terrain en planification d'un projet

Recommandation 15 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'introduire le zonage différencié visant à bonifier la densification visant des projets de logements sociaux et abordables par des organismes à but non lucratif et de mettre en place des mécanismes afin de maintenir la pérennité de l'abordabilité.

RAPPEL DES RECOMMANDATIONS

Il était essentiel pour la ville de Gatineau de transmettre ce mémoire à l'occasion des consultations particulières sur le projet de loi n° 31, Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation. Nous y avons présenté différents angles, ainsi que 15 recommandations basées sur la priorisation du dossier du logement dans la lutte à l'itinérance, l'importance de réunir les conditions gagnantes et le statut particulier de l'Outaouais et de la ville de Gatineau, qui selon nous doivent être considérés par le législateur.

Les cessions de bail	Recommandation 1 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec d'adopter un registre des loyers public, universel et obligatoire afin d'appliquer adéquatement le contrôle des loyers prévu par la loi.
La clause F du bail de location	Recommandation 2 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec d'inscrire, aux dispositions de modifications de la clause F, un pourcentage maximal d'augmentation avec comme intention de limiter la hausse des loyers dans le temps et d'offrir aux locataires une prévisibilité qui reflète la réalité.
L'intégration des dispositions d'aide complémentaire à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme	Recommandation 3 : La Ville de Gatineau recommande d'intégrer les dispositions d'aide complémentaire à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme avec l'objectif d'accélérer les appuis des villes à des projets de logements social et communautaire. Le tout afin d'optimiser les processus et diminuer les délais pour les mises en chantier.
L'importance des organismes sur le plan communautaire	<p>Recommandation 4 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec de mettre en place un programme visant à assurer la pérennité et le développement professionnels des GRT. Les GRT doivent avoir l'occasion de réorienter leur offre de service et développer des expertises connexes à l'habitation et au milieu communautaire.</p> <p>Recommandation 5 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec d'intégrer dans le développement des projets d'habitation pour les clientèles vulnérables des mises à niveau pérennes et suffisantes de ressources humaines, matérielles et financières pour les organismes communautaires soutenant ces projets. Une planification des besoins en santé et services sociaux en lien avec ces projets doit se faire par le gouvernement du Québec pour créer des conditions de succès auprès de nos partenaires du milieu communautaire.</p>

<p>L'enjeu de financement adéquat pour la décontamination de terrain</p>	<p>Recommandation 6 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec de créer un fonds de décontamination d'anciens terrains industriels et pour lesquels des projets de logements sociaux et communautaires hors-marché sont en cours de planification et/ou présentent un potentiel. Le financement total pourrait être bonifié si le projet se trouve à proximité des corridors de transport en commun rapide ou des axes à haut niveau de service.</p>
<p>La contribution fédérale au logement social et communautaire</p>	<p>Recommandation 7 : La Ville de Gatineau recommande au gouvernement du Québec de négocier avec le gouvernement fédéral un programme autoportant et structurant inspiré du programme de la taxe sur l'essence et contribution du Québec (TECQ). Dans ce contexte, nous recommandons d'outiller les villes dans la planification d'un programme municipal de développement du logement social et communautaire hors marché afin de maximiser les résultats d'une telle entente.</p>
<p>Les logements étudiants</p>	<p>Recommandation 8 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la fiscalité municipale afin d'étendre l'exemption de taxes foncières et la compensation tenant lieu de taxes déjà prévues pour le logement universitaire en économie sociale à tous les niveaux d'enseignement.</p>
<p>Le taux d'imposition foncier différencié pour les OBNL et les coopératives d'habitation</p>	<p>Recommandation 9 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la fiscalité municipale afin d'y introduire une nouvelle catégorie d'imposition s'adressant aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d'habitation de façon à permettre aux municipalités de leur attribuer un statut fiscal différencié tenant compte de leur mission sociale et de leur nature non spéculative.</p>
<p>Les mesures fiscales en lien avec la taxe de vente du Québec</p>	<p>Recommandation 10 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la taxe de vente du Québec afin que les projets de logements sociaux et communautaires hors marché puissent bénéficier d'un remboursement de TVQ à 100%.</p> <p>Recommandation 11 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur la taxe de vente afin que les projets de logements locatifs privés dans des zones densifiées à proximité des corridors de transport en commun rapides ou des axes à haut niveau de service puissent bénéficier d'un remboursement de TVQ à 100%. De plus, le gouvernement du Québec devra rester à l'affût du positionnement du</p>

	gouvernement de l'Ontario pour ne pas créer un déséquilibre additionnel entre Gatineau et Ottawa.
Le milieu de la construction	Recommandation 12 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec mette en place des comités de bonnes pratiques avec les parties prenantes du milieu de la construction afin de proposer des mesures visant l'amélioration de la productivité et la livraison accélérée d'unités de logements, particulièrement dans le contexte de la pénurie de logements et la hausse des coûts de construction.
La particularité frontalière avec l'Ontario	Recommandation 13 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur les relations de travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (Loi R-20) afin d'y introduire des dispositions particulières à l'Outaouais visant à permettre à des travailleurs québécois expérimentés de revenir travailler au Québec.
Les processus d'approbation référendaire	Recommandation 14 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de clarifier le statut des projets à but non lucratif afin de s'assurer de leur exclusion des processus d'approbation référendaire propres aux règlements d'urbanisme.
Le zonage différencié	Recommandation 15 : La Ville de Gatineau recommande que le gouvernement du Québec modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin d'introduire le zonage différencié visant à bonifier la densification visant des projets de logements sociaux et abordables par des organismes à but non lucratif et de mettre en place des mécanismes afin de maintenir la pérennité de l'abordabilité.