



Gatineau, le 19 janvier 2025

Le Village Transition : Une fausse bonne idée à reconsidérer

Chers membres du Conseil municipal,

Le 8 janvier dernier, deux jours avant la date limite pour présenter la position de la Ville de Gatineau, l'avocat de la Ville a demandé à la Commission municipale du Québec de suspendre l'examen de conformité du projet Village Transition en attendant le vote du 21 janvier sur l'abrogation du PPCMOI autorisant le projet.

Selon l'analyse initiale du SUDD, cette autorisation visait l'occupation du site de l'Aréna Robert-Guertin par des constructions temporaires et des usages temporaires.

La justification avancée par l'avocat pour l'abrogation du PPCMOI est :

1. l'usage 6534 (centre d'entraide et de ressources communautaires) correspondant au projet du « *Village transition* » est déjà autorisé dans la grille des spécifications de la zone Pu-08-042 concernée et elle ne stipule pas une durée de l'usage.
2. Le projet Village Transition est en réalité un refuge constitué de bâtiments temporaires utilisés à des fins municipales, tel que permis par l'article 91 de la Loi sur les compétences municipales.

Un projet de pérennisation de l'itinérance

Initialement présenté comme un projet ponctuel de courte durée, lié à l'impact de la crise de logement sur l'augmentation de l'itinérance, le Village Transition s'est transformé en projet permanent.

- La résolution CM-2024-569 adoptée le 9 juillet dernier a prévu le prêt d'un terrain pour une période initiale de trois ans.
- Le 10 octobre dernier, avec la résolution CM-2024-758, ce prêt est devenu une cession en emphytéose du terrain pour une période de 10 ans.
- Ensuite, dans la résolution CM-2024-996 adoptée le 12 décembre dernier, la Ville s'est engagée à soutenir le projet à la fin de cette période de 10 ans incluant la possibilité d'une nouvelle cession en emphytéose.

Clairement, il ne s'agit plus d'un projet ponctuel de courte durée, ni un projet de lutte à l'itinérance, c'est maintenant un projet de pérennisation de l'itinérance.

Un projet qui ne répond pas aux nouvelles exigences en matière d'habitation

Le 27 mars 2024, le gouvernement du Québec a adopté une [orientation en habitation visant à planifier des milieux de vie assurant l'accès à des logements de qualité, accessibles et abordables pour l'ensemble des ménages](#). L'objectif de cette orientation est « d'évaluer les enjeux et les besoins en matière d'habitation en vue du développement d'une offre résidentielle variée répondant aux besoins des ménages. »

La Ville de Gatineau avait jusqu'au 2 octobre dernier pour se conformer à ces nouvelles exigences gouvernementales. Elle doit notamment « établir un diagnostic en matière d'habitation en décrivant les enjeux et les besoins. Cet exercice doit porter entre autres sur :

- les caractéristiques des ménages actuels et futurs;
- les caractéristiques du parc de logements, notamment les logements sociaux et abordables;
- l'écart entre les besoins des ménages et l'offre résidentielle. »

Elle doit également intégrer dans son schéma d'aménagement « un indicateur stratégique avec des cibles à atteindre ».

Au mois de septembre dernier, la Ville de Gatineau a demandé une prolongation pour la modification de son schéma d'aménagement, ce qui lui a été accordé jusqu'au 2 avril prochain.

Le Village Transition n'offre pas de logements permanents, c'est un projet d'hébergement temporaire. Il ne s'agit donc pas d'une réponse aux besoins des ménages avec des logements de qualité. Si la ville avait respecté l'échéance du 2 octobre pour répondre à ces nouvelles exigences, force est de constater que ce projet n'aurait pas été conforme aux cibles de l'indicateur stratégique.

Un problème de zonage

Puisque le projet Village Transition est maintenant un refuge, son usage devrait être le même que celui du Gîte Ami. Selon le rôle d'évaluation, le Gîte Ami a l'usage 6542 (maison pour personnes en difficulté) qui fait partie de la sous-catégorie d'usages « Établissement de santé et de services sociaux » (p2c).

Contrairement à l'usage 6534 (centre d'entraide et de ressources communautaires), l'usage 6542 (maison pour personnes en difficulté) n'est pas autorisé dans la zone Pu-08-042. C'est donc dire qu'il faut un changement de zonage pour autoriser cet usage sur le site Guertin.

Par ailleurs, un tel changement de zonage est également requis pour régulariser la situation du Gîte Ami qui est également situé dans la zone Pu-08-042.

Une clôture non conforme

Une autre irrégularité du projet Village Transition porte sur la clôture de sécurité (anti-escalade) de plus de 2m qui entoure le site. L'installation d'une telle clôture requiert une dérogation pour se conformer à l'article 418 du règlement de zonage qui limite à 1.2 m la hauteur d'une clôture dans une cour avant.

Les seules exceptions à cette norme sont les usages concernant la sécurité de défense, l'exploitation des matières premières, la récréation et les établissements d'enseignement. Par ailleurs, les clôtures de sécurité ne sont pas habituellement utilisées pour les terrains de récréation et les établissements d'enseignement.

Absence de protection contre le bruit provenant de l'autoroute 50

Le site du Village Transition fait partie d'un nouveau lot qui est presque entièrement situé dans une aire de contrainte où le niveau de bruit extérieur est supérieur à 55 dBA. Selon l'article 462 du règlement de zonage, l'autorisation de tout projet d'habitation, d'école, de parc, de terrain de golf ou de commerce associé à l'hébergement et aux lieux de réunions doit inclure des mesures d'atténuation de bruit justifiées par une étude acoustique.

C'est notamment le cas pour les établissements d'hébergement tels les hôtels, les motels, les auberges de jeunesse, les résidences de tourisme, mais ce n'est pas le cas pour les établissements d'hébergement pour personnes itinérantes. Le projet initial avec l'usage 6534 (centre d'entraide et de ressources communautaires) et la nouvelle version du projet avec l'usage 6542 (maison pour personnes en difficulté) ne sont pas couverts par cette protection normative parce qu'il ne s'agit pas d'établissements commerciaux.

C'est donc dire que la réglementation ne protège pas les personnes itinérantes, et l'autorisation de ce projet avec ou sans le PPCMOI aura pour effet de mettre cette population déjà vulnérable encore plus à risque.

Un projet qui ne favorise pas la mixité sociale

La mise à jour de la politique d'habitation de la Ville de Gatineau 2017-2021 affirme : « Les actions municipales en habitation favoriseront la mixité sociale... ». Son objectif 2.1 vise à « Faciliter le développement d'une offre diversifiée de logements fondée sur la mixité sociale ». Son orientation 3 sur l'offre de suffisante de logements sociaux et communautaires affirme : « En complémentarité aux interventions portant sur l'offre de nouveaux logements, la Ville souhaite aussi étendre, dans certaines circonstances, l'aide à la personne, pour aider rapidement les ménages admissibles et favoriser la mixité sociale. »

L'autorisation du projet refuge Village Transition de 100 unités d'hébergement temporaires sur le site Guertin pour un minimum de 10 ans et l'investissement de 5 M\$ pour l'encadrement des campements de fortune à proximité, le tout à deux pas du Gîte Ami et son projet Mon Calme, n'a rien à voir avec la mixité sociale. C'est plutôt la ghettoïsation de la misère.

Un autre monde est possible

Extraordinairement, la Ville de Gatineau veut à tout prix écrire une page d'histoire concernant une responsabilité qui relève surtout du Gouvernement du Québec. Dans le [document d'orientation sur les rôles et les responsabilités en matière d'itinérance](#), publié au mois de décembre dernier, la responsabilité prépondérante du gouvernement du Québec a été confirmée.

En voulant assumer un leadership qui appartient au gouvernement du Québec, la Ville de Gatineau est allée jusqu'à fermer les yeux sur la mise en chantier précipitée du projet Village Transition. Le PPCMOI qui fera l'objet d'une proposition d'abrogation mardi prochain n'est toujours pas en vigueur, mais le projet est déjà, à toutes fins pratiques, un fait accompli.

Ce projet qui est certainement né de bonnes intentions, demeure une fausse bonne idée, comme un membre du conseil municipal m'a confié au mois d'octobre dernier. La Ville de Gatineau doit cesser d'investir dans la normalisation de l'itinérance avec des projets de refuges, d'hébergement de transition et d'encadrement des campements de fortune. Il faut plutôt investir dans la lutte à l'itinérance, dans les projets visant l'élimination de l'itinérance.

Un point de départ serait la remise en question du projet Village Transition. Les personnes itinérantes méritent mieux que de vivre dans un ghetto d'hébergement temporaire ou dans un campement de fortune entourées de gardiens de sécurité avec un niveau de pollution sonore inacceptable et inadmissible pour les personnes non itinérantes.

Pour faire autrement, il faut planifier dès maintenant les solutions logement pour ces personnes qui n'en ont pas. Chers membres du conseil municipal, un autre monde est possible. Je vous invite à reconsidérer ce projet mal avisé.