

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: Mme HÉLÈNE LAPERRIÈRE, présidente
 M. ALAIN DUHAMEL, commissaire
 Mme NADJA RAPHAËL, commissaire
 M. PIERRE GOYER, secrétaire-analyste
 M. MARC-ANDRÉ LAPOINTE, analyste

**CONSULTATION PUBLIQUE PORTANT SUR
LE RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE**

DEUXIÈME PARTIE

VOLUME 2

Séance tenue le 23 octobre 2019, 13 h
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 23 OCTOBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 2

5

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme Dominique Marsan 4

M. Mario Polèse 12

10

M. Pierre Gaudreau et Mme Romina Hernandez - RAPSIM 29

Mme Ève Torres et M. Youssef Benzouine - CDC-Côte-des-Neiges 38

M. Christopher Sweetnam-Holmes et M. Stéphane L'Espérance - Groupe Mach 55

PAUSE

M. François Bernier et M. Paul Cardinal - APCHQ 73

15

Mme Mélanie Beauregard - Ex aequo 89

Mme Sandrine Belley, Mme Inès Garduno, Mme Maryan Ngot - POPIR-Comité logement.. 95

M. William Blaney et Mme Sandrine Desforges - FAECUM 103

M. Louis-Philippe Myre - Inter-Loge 113

Mme Edith Cyr - Bâtir son quartier 125

20

DROIT DE RECTIFICATION

Mme Marianne Cloutier - Ville de Montréal 143

25

LA PRÉSIDENTE :

30 Mesdames et Messieurs, bonjour! Je vous invite à prendre place. Je me nomme Hélène Laperrière. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de la commission.

35 Mes collègues, Nadja Raphaël et Alain Duhamel, se joignent à moi pour vous souhaiter la bienvenue à cette nouvelle étape de la consultation publique sur le Règlement pour une métropole mixte. Nous sommes secondés par Pierre Goyer, qui aura un léger retard, et Marc-André Lapointe qui est assis à la table près de la fenêtre; ils sont les analystes de la commission.

40 Nous accueillons cet après-midi les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion sur le projet de règlement. Il est à noter que cette phase de la consultation se déroule entre les citoyens et la commission. Les représentants de la Ville, en l'occurrence, cet après-midi, monsieur Laurent Lussier, bien que présents, ne participeront pas aux échanges. Toutefois, comme il est de coutume en matière de consultation publique, si pour une raison ou une autre, des inexactitudes se glissaient dans les propos qui seront tenus, les représentants ou le représentant de la Ville, monsieur Lussier, pourra user de son droit de rectification que je leur accorderai à la fin de l'après-midi. Il s'agit, bien entendu, de rectifier un fait ou des données et
45 non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

50 Nous en sommes à la deuxième séance de cinq séances qui se termineront en marathon vendredi en après-midi. Nous entendrons près d'une cinquantaine de citoyens et de représentants d'organismes. La commission a également reçu près de 100 mémoires dont les auteurs ont opté pour une présentation écrite. Tous ces mémoires, avec la documentation déposée, constituent le corpus d'analyse de la commission.

55 D'entrée de jeu, je tiens à faire état de l'exceptionnelle qualité des mémoires reçus. C'est sûr, ça place la barre haute pour la commission et, à ce titre, je tiens à vous assurer que nous ferons tout ce qui est en notre pouvoir pour ne pas vous décevoir.

60 Cela étant dit, je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe selon lequel les citoyens ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire connaître leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus relativement à ces projets. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires s'engagent à respecter un code de déontologie.

65 Quant au déroulement de la séance de cet après-midi, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouerons une vingtaine de minutes à chacun et à chacune, soit environ dix minutes pour exprimer votre opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires. Je me dois d'être assez stricte sur la durée allouée, compte tenu du nombre quand même important de personnes cet après-midi que nous entendrons.

70 Je vous rappelle que les mémoires que vous nous présentez cet après-midi ont tous été lus attentivement et que nous nous sommes également réunis avant la tenue de cette séance – ce qui explique un peu notre retard, j'en suis désolée – pour en discuter. C'est pourquoi je vous invite à en présenter strictement les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la commission puisse échanger avec vous.

75 Les mémoires seront rendus publics sur le site internet de l'Office après la dernière séance d'audition des opinions, donc après vendredi après-midi. Étant donné qu'à l'heure où nous terminerons, les bureaux de l'Office seront fermés, je pense que ça devrait être à compter de lundi matin. Enfin, considérez que dès lundi après-midi, l'ensemble des mémoires seront rendus publics.

80 Une fois l'audition des mémoires terminés, les commissaires entreprendront l'analyse de l'information des opinions et des mémoires. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous avons à traiter et à analyser, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport en début d'année 2020, si tout va bien. Mais il faut tenir compte des vacances
85 entre les deux.

C'est la présidente de l'Office, madame Ollivier, qui remettra le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus, comme vous le savez.

90 Pour nous seconder aujourd'hui, nous avons à l'accueil Paul Marchand. Nous n'avons pas de sténo aujourd'hui mais monsieur « Son », de son vrai nom Serge Boissé, s'occupe de tout enregistrer. Et nous avons également Brunelle-Amélie Bourque qui est l'ange gardien de l'Office et de nous tous, qui voit à tout, c'est-à-dire, la logistique de l'OCPM. Rapidement, Anick Pouliot à la Direction des communications, monsieur Boissé à la sonorisation. Donc tout ce beau
95 monde contribue à faire en sorte que tout se déroule bien aujourd'hui.

La séance de cet après-midi devrait prendre fin vers 17 h, si tout se déroule comme prévu, c'est-à-dire si vous êtes aussi disciplinés que nous tenterons de l'être pour respecter l'horaire. Nous prendrons une courte pause d'une quinzaine de minutes à mi-parcours, soit vers
100 14 h 50.

Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Donc nous n'accepterons pas de propos de nature malveillante ou des interventions pouvant porter atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui.
105

Tout cela étant dit, j'inviterais madame Dominique Marsan qui est déjà installée à la table d'accueil à nous faire part de votre opinion. Madame Marsan, bonjour!

Mme DOMINIQUE MARSAN :

110 Bonjour! Je vous remercie de nous accueillir ici. Je m'exprime en tant que citoyenne à part entière, puis j'ai écrit un peu. C'est du vécu. J'ai écrit pour respecter le temps.

115 **PRÉSIDENTE :**

Merci. Nous vous écoutons.

120 **Mme DOMINIQUE MARSAN :**

Puis, j'ai une difficulté visuelle, donc c'est plus difficile.

LA PRÉSIDENTE :

125 Soyez bien à l'aise.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

130 Bon. Aujourd'hui, je souhaite soulever la principale lacune, selon moi, du règlement, c'est-à-dire, l'absence de mesures visant à rendre de nombreux logements sociaux abordables ou familiaux universellement accessibles. Cette lacune participe à discriminer les personnes en situation de handicap, et plus largement, les personnes à mobilité réduite.

135 Aujourd'hui, nous sommes le 23 octobre. Il y a 17 ans, le 23 octobre, je subissais un accident d'auto. Je partais travailler comme à mon habitude entre 7 h 30 et 8 h, quand un camionneur ayant conduit toute la nuit, il avait les facultés affaiblies par le sommeil, m'a heurtée. Depuis l'accident, je rencontre de nombreuses embûches dans ma vie liées à la conception des bâtiments résidentiels ou commerciaux.

140 Dans le court temps qui m'est alloué, je vous présenterai quelques embûches que j'ai rencontrées dans ma vie, dans ma petite courte vie de 17 ans de personne handicapée. L'année prochaine, il va être majeur mon handicap. Le but de ma présentation consiste à sensibiliser à la nécessité de construire des nouvelles habitations de façon à être universellement accessibles.

145 Puis, ici, je veux juste souligner un aparté, mais pour venir ici, c'est tout un labyrinthe. Ça se voyait pas au premier coup d'œil.

Un obstacle majeur dans les logements, c'est le seuil de la porte en marbre à l'entrée. En raison de mon fauteuil électrique, j'étais dans l'impossibilité d'entrer dans le condo de ma mère.
150 Pendant deux ans, nous avons uniquement pu communiquer par téléphone. Je ne pouvais pas la visiter.

En 2016, j'ai été appelée à jouer le rôle d'aidante naturelle pour ma mère, comme femme, puis comme citoyenne. Cette dernière était en fin de vie. Je devais donc l'aider de
155 différentes façons. Pour différentes raisons, elle avait fait le choix de vivre chez elle ses derniers moments dans son condo au 7^e étage. Toutefois, malgré son état, le seuil de la porte était toujours là, me causant bien des problèmes pour aller la visiter, ma mère.

Et, pour m'aider, par chance quelques fois, de gentils chauffeurs du transport adapté
160 m'ont aidée à me pousser – parce que là, je devais y aller en fauteuil manue – pour que je puisse passer le seuil de la porte. Parce que je ne pouvais pas laisser ça à ma mère qui était faible. Malgré le fait qu'en réalité, les chauffeurs du transport adapté n'ont pas le droit de faire ça. Mais il le faisait par souci, parce qu'il voulait m'aider.

165 Une fois rentrée dans le logement, je n'étais pas au bout de mes peines. J'ai fait face à des portes trop étroites où je me coinçais les doigts, au tapis qui rend la circulation très difficile lorsque nous sommes en fauteuil manuel pour tourner, faire les girations, etc. Pour faire bref, chaque pièce amenait son lot d'aventures. Mais des fois des aventures qui étaient pas mal... pas évidentes.

170 Évidemment, les nouvelles exigences du code de construction assurent que désormais les nouvelles constructions doivent répondre à un concept de « visitabilité ». Ça veut dire que les gens rendent visite. Toutefois, pour vivre ou visiter quelqu'un, il ne suffit pas juste de circuler dans les pièces, il faut utiliser les équipements. Il faut également pouvoir y faire les activités.

175

180 Mon rôle d'aidante naturelle fut très limité car j'étais pas en mesure d'utiliser les équipements. Par exemple, la salle de bain, la salle de lavage était inaccessible. Quand j'ai visité ma mère, j'étais dans l'impossibilité d'utiliser la salle de bain. J'ai donc dû prendre des médicaments pour m'assurer de ne pas avoir besoin d'utiliser les toilettes. C'est comme pas normal. Ma mère qui se déplaçait en marchette avait, elle aussi, de la difficulté à se rendre à temps à la salle de bain, en raison des tapis puis des seuils.

185 Pour le lavage, j'étais pas en mesure de le faire. Par chance, ma préposée qui était dédiée à moi a accepté de faire le lavage de ma mère. Heureusement qu'elle était pas sur la paie, puis que c'était une femme dévouée, une Africaine qui faisait les choses par cœur et non pas à l'heure. On se comprend?

LA PRÉSIDENTE :

190 Très bien.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

195 Une activité aussi banale que se faire un café dans la cuisine était une aventure. Ou même de faire un café à ma mère. Cette période fut extrêmement difficile en raison d'un environnement non accessible qui m'empêchait de réaliser des activités quotidiennes. Je n'ai pas pu bien assurer mes devoirs familiaux d'aidante naturelle.

200 Évidemment, le règlement ne s'applique pas aux anciennes constructions. Cependant, mon rôle en tant que citoyenne consiste à militer pour que les nouvelles constructions prennent en compte les réels besoins de la population. Par le règlement, il faut viser les normes plus inclusives et plus lâches, moi je dirais que le simple code de construction. O.K.

205 De cette manière, les personnes âgées, les familles, par exemple, celles qui utilisent les poussettes ou encore les personnes qui ont un handicap temporaire ou permanent pourront

210 continuer de vivre dans leur logement. Un accident ou des problèmes de santé peuvent rapidement survenir dans nos vies – j'en suis un exemple. Jamais, j'aurais pensé devenir handicapée. Ma mère qui, en vieillissant, a vu apparaître des limitations physiques, aurait eu besoin d'un environnement accessible. Toutefois, son logement ne répondait pas à ses besoins et aurait nécessité des adaptations complexes, puis ça aurait été très dispendieux parce qu'il aurait fallu tout reconstruire.

215 Par conséquent, la construction de logements universellement accessibles aurait permis de continuer de répondre à ses besoins et aux miens aussi.

220 Enfin, comme mentionné précédemment, la principale lacune du règlement consiste à ne pas répondre aux besoins de l'ensemble de la population : les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les enfants ou les parents en situation de handicap aussi. Parce qu'il y en a. Les familles et leurs poussettes se trouvent exclues, comme moi, de ces logements.

225 En tant que personnes à mobilité réduite, nous demandons à ce que nous puissions participer de la même façon que les autres citoyens. Ainsi, en construisant de façon universellement accessible, il est possible d'assurer l'inclusion de toutes et tous. Puis, à coût très minime parce que c'est plus facile déjà universellement accessible. Comme ça, on n'a pas à débâter, puis rebâter. Merci de m'avoir écoutée.

LA PRÉSIDENTE :

230 Merci, Madame. D'abord, au nom de la commission, je vous remercie infiniment d'avoir pris la peine de venir vous faire part de votre opinion. Votre résilience, doublée de votre sens de l'humour, sont assez admirables, y compris la majorité à 18 ans bientôt de votre handicap - je la retiens, celle-là.

235 Vous n'êtes pas la seule – vous le verrez si vous avez l'occasion de lire les mémoires quand ils seront rendus publics – vous n'êtes pas la seule personne qui nous fait part de cette

240 requête quant à l'accessibilité universelle avec, selon le nouveau Code du bâtiment, toutes les subtiles nuances entre le logement qui peut être visitable, comme vous avez dit, qui peut être adaptable, c'est-à-dire, qu'à l'origine sur une construction neuve, on a un certain nombre de paramètres qui sont établis, largeur de corridor, de porte pour la salle de bain, toilette, etc., et donc adaptable, si par la suite besoin est, là, on peut vraiment faire l'adaptation au cas par cas, selon les besoins.

245 C'est une préoccupation majeure qui revient dans énormément de cas et de commissions ici. Vous n'êtes pas non plus la première à nous dire – et évidemment, ce n'est pas l'Office de consultation publique de Montréal qui est responsable de l'immeuble – mais c'est vrai que c'est un embrouillamini d'essayer de se rendre ici. On le constate nous-mêmes et on s'en plaint, mais la chose est ainsi faite.

250 On prend bonne note de ce que vous nous avez dit, de quelle manière le règlement pourrait convenir de quelque chose, je pense qu'il y a matière à réflexion là. Pour l'heure, il n'y a pas de considération spécifique pour les personnes à mobilité réduite, temporaire ou permanente ou peu importe. On va réfléchir à ça. On va prendre bonne note. Comme je dis, vous
255 n'êtes pas la seule personne qui venez, c'est important pour nous et, dans ce sens-là, votre présence compte énormément.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

260 Parce que j'étais la seule personne sur qui maman pouvait compter.

LA PRÉSIDENTE :

265 Exact. Exact. Vous aviez un double rôle mais j'ai retenu que dans votre rôle d'aidante, vous n'étiez plus quelqu'un qui visite; vous étiez quelqu'un qui habite là, en ce sens, qui utilise les équipements.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

270 C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

275 C'est très important ça. Donc la notion de « visitabilité » est incomplète, telle qu'elle est décrite là.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

280 Puis, juste aller dans la chambre de maman, les derniers jours avant qu'elle ne décède, pour lui porter de l'eau à sa bouche, pour...c'était toute une aventure. Heureusement, j'ai eu de l'aide mais j'aurais aimé parfois le faire par moi-même.

LA PRÉSIDENTE :

285 Exact.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

290 Pouvoir la prendre dans mes bras, pouvoir...

LA PRÉSIDENTE :

Bien sûr.

295 **Mme DOMINIQUE MARSAN :**

... accéder, pouvoir lui donner les dernières bouchées.

LA PRÉSIDENTE :

300

Vous avez bien raison. Votre courage est absolument remarquable.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

305

Et il y en a d'autres parents, il y a des parents d'enfants handicapés, mais il y a des parents handicapés qui ont des enfants, puis ils jouent leur rôle de papa, maman. Comme tout le monde. Ça fait que c'est ça. On a des familles.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

310

Merci infiniment de votre témoignage, Madame.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

315

Merci de m'avoir écoutée. Voulez-vous avoir mon texte?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

320

Si vous voulez le déposer, absolument.

LA PRÉSIDENTE :

325

Si vous voulez le déposer, c'est apprécié. Il y aura un enregistrement tout de même, mais c'est à votre guise.

Mme DOMINIQUE MARSAN :

Il y a des petites choses que j'ai... c'était juste comme un guide.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

L'enregistrement va faire l'écart entre les deux. Vous êtes bien aimable. Merci beaucoup.

335 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Vous nous le laissez?

Mme DOMINIQUE MARSAN :

340 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Marsan.

345

Mme DOMINIQUE MARSAN :

Merci à vous. Merci, Madame Marsan.

350 **LA PRÉSIDENTE :**

On va accueillir monsieur Mario Polèse en lui demandant de ramener une chaise peut-être à la petite table devant, s'il vous plaît. Bonjour, Monsieur Polèse! À titre de citoyen également, nous vous écoutons.

355

M. MARIO POLÈSE :

D'abord, grand merci, c'est un honneur pour moi d'être ici, puis j'espère que vous allez trouver mes quelques mots utiles.

360

LA PRÉSIDENTE :

On va vous demande d'être bien enligné sur le micro pour la transcription.

365 **M. MARIO POLÈSE :**

Comme ça?

370 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est parfait. Monsieur « Son » va nous dire si c'est conforme. C'est bon.

375 **M. MARIO POLÈSE :**

Ça va comme ça?

LA PRÉSIDENTE :

Ça va très bien, merci.

380

M. MARIO POLÈSE :

O.K. Effectivement, je vais essayer d'être très bref pour que vous ayez plus de temps pour les questions, si vous le souhaitez.

385

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

390 **M. MARIO POLÈSE :**

Comme je dis, je suis ici à titre personnel, comme citoyen, mais aussi comme chercheur qui a suivi l'économie de Montréal depuis, ma foi, bien trop longtemps. Depuis, quoi? Une quarantaine d'années. C'est précisément à ce titre-là que ce règlement m'inquiète. Je le dis tout
395 de suite, sans ambages, je trouve que ce règlement est une erreur. Un règlement déposé, bien sûr, avec les meilleures intentions. Je partage les objectifs de ce règlement, mais pas une erreur pour autant, et encore plus je dirais, à ce moment-ci dans l'histoire de Montréal, où nous vivons une surchauffe du marché de logement. Je dirais que c'est quasiment...le règlement, malheureusement, propose de faire presque le contraire de ce qu'il aurait fallu faire à ce
400 moment-ci.

Je ne veux pas entrer dans les détails de dire quel aspect améliorer, changer. Moi, mes propos ici, justement pour être plus vite, sont sur le fondement même du règlement où je trouve qu'il a des bobos.

405

Tout d'abord, le règlement, tel qu'il est écrit actuellement, se trompe de cible et mêle des pommes et des oranges. Le logement social, une responsabilité de l'État et de nous tous, le logement social est une chose; le marché abordable ou familial en est un autre. Il faut pas mêler les deux.

410

Le logement social. Les groupes sociocommunautaires, Madame, ont absolument raison de parler de crise, de problème. Il y a effectivement un problème côté logement social et comme on dit, une figure vaut mille mots, voilà. - Est-ce que vous pouvez le voir?

415 **LA PRÉSIDENTE :**

Très bien. On a un écran ici.

M. MARIO POLÈSE :

420

Comme je dis, une figure vaut mille mots. Là, en bleu, c'est la construction de logements mis en chantier, de logements locatifs, sur la période d'à peu près une quinzaine d'années et le rouge, c'est le pourcentage de logement local. Pas besoin d'un doctorat pour interpréter ce tableau. On voit que le marché comme tel réagit assez bien, assez vite. Il y a même presque

425

quatre fois plus de logements locatifs en chantier depuis une dizaine d'années, mais en même temps, on voit une chute libre presque de la construction de logement social. On comprend très bien quel est le désarroi des ménages à faible revenu pour trouver un logement social. On connaît toutes les histoires d'horreur.

430

Or, revenons au règlement. Le règlement, le mot « logement social » est là, mais malheureusement, ce règlement ne s'attaque pas au vrai problème qui est le financement du logement social. Je ne rentre pas ici dans une analyse pourquoi l'État finance moins, on peut en parler. Je pense que vous savez aussi bien les raisons comme moi. Je ne fais que constater, O.K.

435

Mais le règlement ne s'attaque pas à ce problème. Ce n'est pas en faisant mettre de côté encore quelques espaces de plus, par plus de promoteurs ou plus de l'argent dans un fonds pour le logement social, qu'on va combler le vide laissé par le secteur public. Ça ne marcherait pas plus cette fois-ci que par le passé. Regardez, dans le règlement actuel, il y a déjà du logement social. Ça n'a pas changé. Le nouveau règlement ne changerait pas cela de façon sensible. Donc le vrai problème du logement social, il n'est pas réglé par le règlement.

440

Passons au logement abordable, l'aspect abordable. Et cela avec tout mon respect pour les auteurs que le choix de mots est, je dirais, le plus trompeur. Le règlement – et vous allez voir, c'est le gros de mon propos – le règlement tel qu'appliqué aura en toutes probabilités un effet de réduire, en fait, de rendre le marché moins abordable pour le moyen des Montréalais et pas plus.

445

450 C'est pas très compliqué finalement. Encore une fois, pas besoin d'un doctorat ou être un grand chercheur. Le principal facteur détermine le niveau d'abordabilité au niveau des prix, c'est la fluidité ou l'abondance de l'offre : est-ce que le marché réagit à la demande.

455 Or, là, vous le savez sans doute, le marché montréalais actuellement et depuis, ma foi, une vingtaine, une trentaine d'années, est un des plus performants en Amérique du Nord. On pourrait même dire le plus performant. Bon an mal an, là encore vous connaissez les chiffres, nos prix de logement sont parmi les plus bas pour toute ville comparable. Et ce n'est pas un mince exploit, un exploit dont Montréal peut être fière. Toronto aimerait bien faire comme nous, je peux vous le dire, j'ai été souvent à Toronto, puis ils nous envient.

460 Mais ce modèle que nous avons construit sur des décennies, il est fragile. Il est fragile, on peut le casser, comme toute politique qui vise à faire un équilibre, toujours difficile entre l'intervention de l'État et le marché. Et, dans sa mouture actuelle, le règlement rompt effectivement avec des pratiques actuelles. C'est vraiment une rupture sur au moins trois titres. D'abord, il est obligatoire, pas incitatif. Il s'applique désormais au logement en plein droit et il s'attaque aussi à des plus petits.

465 Mais, tout aussi important, et ça, c'est plus difficile à analyser objectivement on pourrait dire, l'échafaudage réglementaire derrière ce règlement, moi, je l'ai lu trois fois, c'est un véritable casse-tête. Bonne chance aux promoteurs, aux petits entrepreneurs qui s'y lancent. C'est vraiment pas facile à comprendre et ce serait pas facile à appliquer. Je laisse de côté – on pourra en parler plus tard – je laisse de côté les aspect pratico-pratiques pour le volet familial et le volet abordable dont l'application dans les faits, l'application équitable est loin d'être évidente. Mais ça, c'est une autre histoire.

475 Donc, quand on regarde toutes les démarches que l'application de ce règlement va impliquer – et je rentre pas non plus les problèmes de divergence d'un arrondissement et d'autres qui peut l'interpréter, etc. – pas besoin encore une fois de détenir un doctorat pour comprendre que ça risque de refroidir plus d'un promoteur. Et, à plus forte raison, si les prix fixés

pour le règlement s'éloignent sensiblement du marché.

480

Alors, on peut dire, entre parenthèses : s'il s'éloigne sensiblement des marchés, pourquoi faire un règlement? En tout cas. Et ça, en plus évidemment aussi, les délais qui seraient nécessairement plus longs pour avoir un permis risquent de rendre le marché plus fluide ou comme pour utiliser le mot des économistes, risquent de rendre le marché montréalais moins élastique. Là, encore, il y a des études par la SCHL et d'autres qui montraient que Montréal a un marché qui est plus élastique que le marché torontois, par exemple. Et certainement Vancouver.

485

Donc le résultat prévisible de tout ça – je m'excuse, je me reprends – le résultat, si on applique le règlement tel quel avec tout le montage, 20-20 et tout, et c'est mon avis, ça sera un marché moins élastique, moins fluide, moins abondant, avec un impact tout aussi prévisible sur les prix. Difficile à prévoir l'impact exact, ce n'est pas une science.

490

La Ville a fait faire des études économétriques qui, dans l'ensemble, sont vraiment très correctes, sont bien faites, c'est une boîte sérieuse qui les a faites, mais l'essentiel, là, n'est pas de savoir, de se chicaner entre spécialistes, c'est 1 %, 2 %, 3 % ou 4 % *whatever*, et sans doute les promoteurs vont vous arriver avec des pourcentages encore plus élevés, l'essentiel, c'est de dire, même la Ville, il faut même féliciter leur honnêteté intellectuelle, de dire, même la Ville, il y aura une hausse.

495

Pour terminer, je ne sais pas si d'autres ont réagi comme moi, mais je trouve ça un peu gênant d'avoir un règlement dans lequel on trouve l'adjectif « abordable » mais dont un des résultats, de dire même du document de la Ville, sera une hausse des prix. Merci beaucoup.

500

LA PRÉSIDENTE :

505

Merci à vous, Monsieur Polèse. Restez avec nous. Restez à la table, on a quelques questions. Nadja, veux-tu commencer?

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

510

Oui. Bonjour! À titre d'économiste, la notion, la définition de l'abordabilité, comment la définiriez-vous dans le contexte de ce règlement?

M. MARIO POLÈSE :

515

Il y a des documents de la SCHL et d'autres qui regardent quel est le pourcentage de notre revenu on dépense – en général, c'est le critère classique – pour le logement. Évidemment, on aimerait que le pourcentage soit le plus faible possible. D'après les documents que j'ai vus et le recensement de 2016, à Montréal, les résultats sont relativement, disons, sont relativement bons, les résultats. C'est que si on enlève les familles – je me rappelle plus - qui était le seuil 30 ou 25 000 \$ par an, les familles les plus pauvres, il n'y a que 10 % des Montréalais qui dépensent plus que 30 % de leur revenu sur le logement. On aimerait que le pourcentage soit zéro, je suis bien d'accord là-dessus, mais en gros, on pourrait dire qu'à Montréal, on réussit pas mal – on aimerait améliorer – mais on réussit pas mal.

520

525

Je m'excuse, une longue réponse, mais il faut que j'y pense, effectivement, en général, on dit que le critère, c'est 30 % du revenu brut familial consacré au logement. Et sur ce plan-là, comme je dis, pour le moment encore, espérons que ça reste, Montréal s'en tire relativement bien.

530

LA PRÉSIDENTE :

Il faut se rappeler pour le bénéfice de tous que la Stratégie qui existait depuis 2005 faisait référence dans sa définition de l'abordabilité, une référence au revenu. À 30 % du revenu. Le règlement qu'on analyse actuellement ne fait plus cette référence-là, mais plutôt une référence au marché en suggérant un pourcentage un peu moindre que le prix. Et là, on n'en fera pas une discussion entre le médian et le moyen, ça c'est une autre dynamique aussi. Donc dans votre qualité d'économiste, c'est bien en relation au revenu.

535

540 **M. MARIO POLÈSE :**

Oui, oui. C'est le pourcentage de mon revenu, mon revenu familial, que je suis obligé de consacrer au logement. Évidemment, si on est riche, on peut beaucoup plus, mais Montréal s'en tire assez bien.

545

Un des problèmes aussi, je ne veux pas parler du règlement, mais ça, c'est un problème même dans le règlement actuel, une des raisons pour lesquelles l'État, à toutes fins pratiques, n'est même pas impliqué, c'est qu'on ne sait même pas qui va occuper ces logements-là. On sait même pas... On appelle ça « abordable » mais s'il y a des gens assez futés, riches, bien nantis, finalement, ça peut finir par être une subvention aux riches, je veux dire.

550

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

555

M. MARIO POLÈSE :

Je fais une farce, évidemment, mais j'ai dit on parle d'abordable, ce n'est pas simple comme je voulais dire ici. Est-ce que le règlement ne donnerait pas un marché plus abordable, même pour, disons, les logements qui seront sous contrôle? On n'a pas de contrôle sur qui y va. Si on veut contrôler, bien là, mon Dieu, c'est encore la lourdeur administrative dont j'aimerais bien me passer.

560

LA PRÉSIDENTE :

565

Oui, c'est tout un paramétrage de plus.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

570 Vous avez fait référence dans le mémoire aux méandres de la nouvelle réglementation, vous avez parlé de casse-tête.

M. MARIO POLÈSE :

575 Oui.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

580 Avez-vous quelques exemples à fournir pour le bénéfice de tous?

M. MARIO POLÈSE :

585 Bien, c'est simplement qu'en ouvrant le document, il y a un document avec un édifice là où on voit le montage. Honnêtement, puis je l'ai montré à des collègues, j'ai même pas réussi moi-même à arriver 20-20-20 là-dessus. C'est complexe. Je suis même pas sûr que c'est 20-20-20 à la fin, avec les différences...

LA PRÉSIDENTE :

590 Oui, il y a des modulations.

M. MARIO POLÈSE :

595 Je trouve ça très complexe. Si, moi, je trouve ça complexe, j'imagine bien d'autres vont trouver ça complexe aussi. Or, les meilleures lois, les meilleurs règlements sont les plus simples. Il faut que Monsieur et Madame, t'sais, Madame Tremblay, la montréalaise, puisse le comprendre. C'est pas une qualité d'être si complexe. Je comprends – je m'excuse la

parenthèse – je comprends les professionnels de la Ville qui étaient pris à fabriquer ce règlement.

600

LA PRÉSIDENTE :

Ce projet de règlement.

605

M. MARIO POLÈSE :

C'était une promesse politique 20-20-20. Et là, j'ai déjà été dans la fonction publique - je sais déjà le ministre m'arrive avec une demande - mais on vous arrive avec ça, c'est pas évident. Comment est-ce qu'on fabrique un règlement où on réserve 20 %, donc autrement dit, il ne reste que 40 % au fond – entre guillemets – au marché libre, sans nuire au marché. C'est pas évident. Donc je comprends pourquoi le règlement, dans sa mouture actuelle, est si complexe. Je le comprends. Moi, si j'avais été le professionnel, je serais probablement arrivé avec un montage pareil. Mais, pour le citoyen, pour le petit promoteur et même probablement pour le grand promoteur...

610

615

LA PRÉSIDENTE :

Pour sa mise en application.

620

M. MARIO POLÈSE :

... je ne pense pas que ça va être un cheminement facile. Voilà. Et donc, d'où aussi ma conclusion : ça risque de nuire à ce qu'on appelle la fluidité ou ce que les économistes appellent l'élasticité du marché, le temps de réaction. On ne sait pas s'il va y en avoir beaucoup sur le marché. Il faut que le marché puisse réagir rapidement à la demande, surtout ce temps-ci où l'économie montréalaise – permettez-moi de le dire – pète le feu. L'économie de Montréal n'a

625

jamais été aussi bien depuis qu'on a des statistiques. Donc ce n'est pas étonnant qu'il y ait des pressions très fortes sur les prix, que les gens crient au meurtre.

630

Mais, malheureusement – et c'est pour ça je dis que le règlement fait un peu le contraire de ce qu'il faudrait faire – malheureusement, ce règlement ne va pas stimuler la construction résidentielle. Ce n'est pas sa fonction, et c'est plutôt la réguler. C'est pour ça qu'on l'appelle un règlement.

635

Et, à ce moment-ci, ce qu'il aurait fallu faire, si je peux faire des recommandations, c'est plutôt libérer le plus de terrains. Regardez l'Est de Montréal. Il y a bien des terrains vides qui appartiennent à la Ville. Évidemment, il y a le problème de dépollution, mais plus tôt, c'est de faire au maximum aussi de lâcher sur des critères de densité, de s'assurer qu'on puisse construire le plus possible.

640

LA PRÉSIDENTE :

Dans les quelques secondes qu'il nous reste, Monsieur Polèse, votre point de vue d'économiste toujours sur les sites publics, les grands sites à requalifier...

645

M. MARIO POLÈSE :

Oui.

650

LA PRÉSIDENTE :

... qu'il s'agisse de *brown zone* ou peu importe, dans les grands établissements, on pense à l'Hôtel-Dieu, on pense à d'autres également, votre position là-dessus par rapport au... Certains organismes nous suggèrent de réserver l'entièreté du site à des fins de logement social abordable.

655

M. MARIO POLÈSE :

660 Je ne suis pas contre.

LA PRÉSIDENTE :

665 Etc.

M. MARIO POLÈSE :

On a vu, regardez...

670 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais d'un point de vue de marché, ça ne risque pas de...

M. MARIO POLÈSE :

675 Bien, moi, je dis il faut construire des logements, que ce soit le marché ou l'État. Là, on a vu que le marché, le privé fait largement son job, si on peut parler comme ça. C'est l'État qui fait... espérons qu'on s'entende rapidement avec le gouvernement fédéral pour que des fonds puissent être...

680 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, ce qui n'est pas encore fait.

685 **M. MARIO POLÈSE :**

... pour que les fonds puissent être là pour la construction de logement social. Si on peut

690 en avoir plus, construisons, comme j'ai dit, construisons du logement social...

(DIFFICULTÉ TECHNIQUE QUELQUES SECONDES)

LA PRÉSIDENTE :

695 Donc l'utilisation ou la réserve sous quelle que forme juridique que ce soit des grands sites ou des grands emplacements ferait peut-être varier la courbe de logement social.

M. MARIO POLÈSE :

700 Oui. Mais comme je dis, je ne dirais pas que tous les sites devraient nécessairement être logement social.

LA PRÉSIDENTE :

705 Non, exact.

M. MARIO POLÈSE :

L'important, c'est qu'on construise.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

M. MARIO POLÈSE :

715 Parce que c'est des vases communicants quand même, même si on parle de logement. Si des gens ne peuvent pas accéder au logement social, il faut qu'ils se logent quand même.

720 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

725 **M. MARIO POLÈSE :**

Donc ils vont se trouver de l'autre côté. Donc c'est des vases communicants.

LA PRÉSIDENTE :

730 On a légèrement dépassé notre temps, mais avec la permission de tous. Alain, je pense, tu avais une courte question.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

735 Oui. Juste une.

LA PRÉSIDENTE :

Et une réponse courte, s'il vous plaît.

740

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

745 Une information dont j'aurais besoin. Est-ce que vous connaissez des villes qui ont ce type de règlement, qui ont fait en amont une analyse du risque complète et une analyse fiscale complète avant de se lancer avec un règlement comme celui-là?

M. MARIO POLÈSE :

750 Non. J'ai lu passablement de littérature sur ce qu'on appelle les clauses zonées et

les expériences sont très variées, parce que malheureusement, précisément, l'impact est très dépendant du règlement comme tel. Il n'y a pas vraiment un consensus. S'il y a consensus que les faits à la fin sont en général nébuleux. Mais, non. Je ne sais pas.

755 Dans la littérature, ce qu'on a toujours, c'est des études d'impact. Est-ce que l'introduction du zonage a eu un effet vraiment sur l'offre de logement abordable? Et, comme j'ai dit, les résultats sont très variés, très dépendants du règlement lui-même. Et, celui-là est particulièrement, disons – je ne veux pas utiliser de mot trop raide – mais particulièrement carré.

760 **LA PRÉSIDENTE :**

Rigide.

M. MARIO POLÈSE :

765

Rigide, oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

770

Juste une question. Dans vos textes, vous faites mention que le parc d'habitation montréalais doit une partie, une bonne partie de sa diversité et de son agilité à répondre au fait qu'il y a beaucoup de duplex, de triplex, de quadruplex, des logements locatifs à échelle très, très humaine...

775 **M. MARIO POLÈSE :**

Exact.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

780

... et anciens. La course à la densité que ce règlement-là semble soutenir, à tout le moins, est-ce que ça ne rend pas ce modèle-là, patrimonial à Montréal quasiment ou historique, peu viable pour l'avenir?

785

M. MARIO POLÈSE :

Non, parce que quand on parle de triplex, de duplex, c'est déjà relativement dense quand on compare avec bien des villes en Amérique du Nord...

790

LA PRÉSIDENTE :

Ou l'unifamiliale.

M. MARIO POLÈSE :

795

C'est ça. Je veux dire, ça, cette densité moyenne n'est pas du tout mauvaise. C'est-à-dire, en réalité, dans le quartier, on peut aussi parfois avoir des édifices de cinq, six, sept, huit étages, mais le triplex, le duplex, et surtout quand ils sont collés, comme c'est bien le cas chez nous à Montréal, non, ce n'est pas nécessairement en contradiction avec une bonne densité.

800

LA PRÉSIDENTE :

Mais c'est que le règlement suggère d'aller au-delà maintenant, en fait.

805

M. MARIO POLÈSE :

Oui, mais moi...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

810

Le règlement soutient le concept.

M. MARIO POLÈSE :

815

Non, mais je suis plutôt d'accord, mais il faut le faire avec intelligence. Ça ne veut pas dire que je suis absolument contre l'idée de détruire nos immeubles, t'sais...

LA PRÉSIDENTE :

820

Notre patrimoine immobilier.

M. MARIO POLÈSE :

825

... avec les escaliers dehors. Ça fait partie de notre patrimoine. Mais ça, c'est pas justement, c'est pas vraiment des basses densités ou dans un esprit nord-américain.

LA PRÉSIDENTE :

830

Non, exact.

M. MARIO POLÈSE :

Non.

835

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

840

Ça fait le tour, Monsieur Polèse. Nous vous remercions.

M. MARIO POLÈSE :

845

Merci à vous. J'inviterais monsieur Pierre Gaudreau et Romina Hernandez pour le RAPSIM, s'il vous plaît. Madame Hernandez, Monsieur Gaudreau, bonjour! Prenez le temps de vous installer.

Mme ROMINA HERNANDEZ :

850

Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

855

Nous vous écoutons. Bonjour!

Mme ROMINA HERNANDEZ :

860

Nous sommes le RAPSIM. Le RAPSIM, c'est un regroupement des organismes – maintenant, on a 111 membres – des organismes qui interviennent auprès des hommes, des femmes, des aînés, des jeunes, qui sont en itinérance ou à risque de l'être. Donc le RAPSIM, ça fait plus de 45 ans qu'ils interviennent auprès de différentes populations.

LA PRÉSIDENTE :

865

J'ai juste – et je m'en excuse – j'ai juste peut-être ou vous ne l'avez pas dit, le RAPSIM, ça veut dire?

Mme ROMINA HERNANDEZ :

870

Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes.

LA PRÉSIDENTE :

875

D'accord, merci. Pour le bénéfice de l'enregistrement.

Mme ROMINA HERNANDEZ :

880

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Merci.

885

Mme ROMINA HERNANDEZ :

890

Donc voilà. Et nous, on croit à la volonté, à la conviction de la Ville de faire une proposition de projet de stratégie d'inclusion et de logement social et abordable. Mais, par contre, qu'est-ce qu'on veut auprès de nos organismes, c'est que les refuges d'urgence, l'hébergement d'urgence déborde. Juste dans l'année 2018-2019, il y a eu une augmentation dans les refuges d'urgence de 0.8 % pour les refuges d'hommes et, pour les femmes, c'est encore pire. Donc on a eu une augmentation de 20 % dans les hébergements d'urgence.

895

Et ça, on a eu 33 000 refus de personnes qui ont essayé de trouver un lit dans un hébergement et qui n'ont pas pu l'avoir. Et ça, c'est des statistiques compilées par la Ville. Et on ne compte même pas les femmes qui n'ont pas le courage pour aller dans des hébergements d'urgence. Ça, c'est une itinérance qu'on ne voit pas, c'est une itinérance cachée. Donc, pour le

900 moment, on vit une crise dans le logement, mais pour l'itinérance et pour les personnes qui sont à risque de l'être.

905 Le RAPSIM, depuis longtemps aide et, avec son intervention auprès des organismes, a développé des hébergements permanents ou transitoires et, à ce moment-là, donc on a contribué à faire plus de 3 000 logements de toutes les tailles pour les personnes qui sont seules et à risque d'itinérance. Et des petites chambres, des maisons de chambres, on a pour le moment 563 logements, qui ne sont pas des grands logements, c'est des organismes qui ont de la capacité d'héberger les personnes avec des différents profils.

910 Donc nous on croit, en fait, que le 20 %, c'est pas assez donc pour les problèmes qu'on a et qu'on voit dans tous les quartiers à Montréal. 20 % de logements sociaux, ce n'est pas assez pour une population qui est à grand risque et grande vulnérabilité d'itinérance.

M. PIERRE GAUDREAU :

915 Donc, comme ma collègue l'a dit, nous, on croit à la volonté de la Ville de travailler pour une ville qui soit inclusive. Donc on accueille bien l'idée d'un règlement, mais on souhaite que le règlement puisse contribuer à contrer l'itinérance et ce n'est pas la lecture qu'on en fait présentement. Le pourcentage est trop faible et il y a différents autres problèmes qui relèvent du règlement ou d'autres éléments.

920 Pour nous, quand on dit on veut un règlement qui va permettre de contrer l'itinérance en lien avec le portrait qu'on vient de dresser où l'itinérance est en croissance à Montréal – parce que, oui, Montréal va bien, mais pas pour tout le monde, il faut le souligner – la Ville de Montréal, avec le réseau de la santé et les groupes communautaires, on a ouvert l'ancien Royal Victoria
925 l'hiver dernier pour faire face au débordement des ressources d'hébergement...

LA PRÉSIDENTE :

Est-ce que ça, ça a aidé? Est-ce que ça a été significatif?

930

M. PIERRE GAUDREAU :

Bien, ça a été très utile pour les hommes, effectivement. Moins pour les femmes qui ont moins fréquenté. C'est un lieu mixte mais définitivement. Et ça va être ouvert dans les prochaines semaines, une fois de plus. Et, pour se comparer à d'autres villes – parce que nous aussi on étudie les autres villes, mais pas comme modèle – à Toronto, il y a 7 000 places en hébergement d'urgence. On loue des motels, des chambres pour les hommes, les femmes, les familles, les jeunes, et à Montréal, on est environ à 2 000 en comptant toutes les catégories d'hébergement d'urgence, mais les ressources ne suffisent pas.

935

940

Donc, ce qu'on souhaite pour que le règlement puisse davantage avoir un impact sur l'itinérance, dans un premier temps, effectivement, c'est d'augmenter à 40 % le nombre de logements sociaux qui soient visés par la politique d'inclusion. C'est nécessaire pour contribuer le mal-logement, la crise du logement, l'itinérance, parce qu'on vous le rappelle, d'autres l'ont souligné, vous le savez, c'est documenté par la Ville aussi, le logement locatif – et le règlement le soulève comme problème – le logement locatif abordable disparaît année après année, les loyers augmentent, les logements sont transformés en condos, en bureaux, en gîtes du passant, en airbnb. Donc si on veut, entre autres au centre-ville, contribuer à ce qu'il y ait un parc de logements qui soient accessibles, il faut rehausser l'objectif pour changer la donne.

945

950

On veut aussi s'assurer d'une application du règlement sur l'ensemble des sites et on vient d'en parler. Notamment, au centre-ville, une des préoccupations qu'on a, c'est qu'on puisse continuer à faire davantage de petits projets. Les plus de 3 000 logements sociaux en itinérance qu'on a développés, puis qu'on trouve dans notre répertoire, par une cinquantaine d'organismes, c'est des projets de 15, 20, 25 unités ou avec un local communautaire, un soutien

955

communautaire d'une intervention. On a un milieu de vie de petite taille qui permet à du monde de se stabiliser en logement. Il peut y avoir de ces projets dans des lieux plus denses, dans des lieux plus hauts, mais généralement, c'est des petits lieux.

960 Donc on souhaite que ça puisse se faire à petite échelle. On souhaite aussi que le règlement s'applique et qu'on privilégie l'application du règlement sur les sites de développement plutôt que d'amener une contribution pour ailleurs. On a des beaux projets potentiellement en développement dans les prochaines années au centre-ville. On pense à Molson, on pense à plus prochainement à Radio-Canada. Il y a Blue Bonnets, il y en a d'autres. On veut que cela inclue
965 des logements sociaux pour toutes les populations, incluant l'itinérance.

 On veut une application le plus rapidement possible du règlement. L'horizon, c'est 2021. Le marché est frénétique présentement. Montréal va bien comme on l'a dit, mais pas pour tout le monde. Or, nous, on veut que la tendance soit renversée par le règlement pour s'assurer qu'il y
970 ait davantage de logements pour les gens à faible revenu, parce qu'à 640 \$ par mois présentement, l'aide sociale, il n'y a pas grand-chose tu peux trouver si t'es dans la rue; puis, si t'es pas dans la rue, t'es à risque de l'être.

 Il y a proche de nos bureaux, Fullum - Sainte-Catherine, un immense terrain qui est en
975 redéveloppement par Prével, Sainte-Catherine/ de Lorimier. Après avoir été vacant durant des décennies, c'est intéressant, il y a un redéveloppement sur un terrain vacant, mais il n'y aura pas beaucoup de logements sociaux là, s'il y en a. Donc, ce qu'on souhaite, c'est qu'un règlement puisse agir pendant qu'il nous reste des terrains.

980 Il y a aussi un des éléments qui a été soulevé dans les interventions précédentes, c'est à qui le rôle de financer le développement du logement social. Ce n'est pas au règlement de faire ça, mais on vous demande dans votre rapport de rappeler la nécessité que la Ville aille chercher le financement pour le développement de logements sociaux.

985 On a plus de 3 000 logements qui ont été faits. On en a 560 autres qui sont en développement par des ressources, d'hommes, femmes. C'est super intéressant. Il faut le rappeler, la Ville le sait présentement, le gouvernement du Québec a annoncé aucune nouvelle unité dans le dernier budget. Ils ont donné des fonds pour faire les logements qui n'avaient pas été réalisés en raison du manque de financement, en raison du coût de la Ville.

990 Le fédéral, il y a un gros point d'interrogation avec le gouvernement qu'on vient de réélire. On espère qu'il va effectivement y avoir des investissements dans le logement social, mais il n'y a pas de garantie.

995 Donc il y a un rôle à jouer d'aller chercher les budgets parce que le règlement serait le meilleur, amélioré, avec des objectifs plus solides pour le logement social. S'il n'y a pas les fonds de Québec et d'Ottawa, le règlement ne pourra pas s'appliquer, puis les fonds vont être là pour développer les condos.

1000 Un dernier point. Vous avez posé la question des sites publics de développement.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, les grands sites institutionnels.

1005

M. PIERRE GAUDREAU :

1010 L'Hôtel-Dieu, l'Institut des Sourds-Muets, Jacques-Viger et autres. Effectivement, nous soutenons la demande que ces sites publics là, qui ont été financés par des fonds publics, par des communautés religieuses – nous, on est à l'espace Fullum/ Maisonneuve, Sainte-Catherine/ Fullum, un immense bâtiment d'une communauté religieuse, c'est des logements sociaux, incluant pour sans-abri et des bureaux d'organismes communautaires comme le FRAPRU, le RAPSIM, le Chantier d'économie sociale – donc oui, 100 % pour du communautaire et du social.

1015 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous voyez bien le chrono comme moi?

1020 **M. PIERRE GAUDREAU :**

Oui, je vois très bien le chrono. Un dernier point. Je vais vous laisser sur la lecture d'un mot qu'on a écrit en 2012 et qui, en travaillant notre présentation, nous est paru tout à fait d'à-propos. C'est un texte qu'on a publié dans *L'itinéraire*, qui s'appelle *La tour des Canadiens*.

1025 « *Au début novembre, les investisseurs se sont rués pour acheter les condos de la Tour des Canadiens qui seront construits avenue des Canadiens. Une liste d'attente de 500 clients a été constituée pour les étages supplémentaires qui seront mis en vente. Comme le disait Pietro Esposito au journal La Presse, citation du 3 novembre 2012 : « Je sais pas ce que je vais faire de mon condo dans trois ans, une fois la construction terminée. Sa valeur devrait avoir augmenté, je verrai alors. » La même semaine où les acheteurs se manifestaient avec frénésie s'éteignait un projet de condos. Les refuges destinés aux hommes – et déjà, on parlait en 2012 – étaient occupés à 101 %, et régulièrement, les organismes pour femmes refusaient des femmes, faute de place. Cette croissance de la détresse humaine que représente l'accroissement de l'itinérance se vit de paire avec un accroissement de la richesse. Certes, l'itinérance n'est pas juste une question de pauvreté, mais la persistance et l'aggravation de celle-ci l'alimentent. »*

1030

1035

Dernier paragraphe :

1040 « *Les Tours des Canadiens se multiplient – j'en ai vu des nouvelles depuis la dernière fois que je suis venu ici – et les joueurs sont nombreux au jeu réel et non virtuel de Monopoly. Les terrains et les maisons de chambres disparaissent, puis quand la game est finie, il y en a qui rentrent pas à la maison. »*

1045 Le règlement d'inclusion dont il est question, c'est entre autres une question d'itinérance, c'est entre autres une question qu'il y a des gens qui rentrent pas à la maison le soir. Merci de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

1050 Merci, Monsieur Gaudreau, Madame Hernandez, pour ce témoignage. Je vous garderais. Dans votre recommandation d'augmenter de 20 à 40 % la part de logement social dans le règlement, est-ce que l'itinérance, c'est comme – appelons-le comme ça – logement temporaire versus logement permanent, le logement social permanent. Est-ce que vous souhaiteriez que le règlement fasse nommément état de ce que j'appelle pour fins d'illustration, 1055 le logement temporaire, c'est-à-dire répondant aux besoins de l'itinérance. Ce que j'ai en tête, c'est qu'étant donné la très grande demande pour du logement social permanent, est-ce que vous pourriez craindre qu'on n'arrivera jamais à satisfaire le logement temporaire dédié à l'itinérance, au fond?

1060 **M. PIERRE GAUDREAU :**

Non. Ce qu'on souhaite, c'est que le rapport souligne qu'il y a au centre-ville comme ailleurs, des besoins pour des gens qui sont en situation d'itinérance, puis que le règlement doit permettre de répondre au développement de logements sociaux pour les personnes en situation 1065 d'itinérance. Effectivement, certains organismes développent des projets transitoires qu'on appelle temporaires, et d'autres permanents. Mais, souvent, les mêmes organismes font les deux. J'ai des exemples au centre-ville : la Maison du Père a fait les deux; *Méta d'Âme*, qui est une ressource pour utilisateurs de méthadone, a fait les deux aussi; *l'Avenue hébergement communautaire*, qui est une auberge du cœur pour jeunes en difficulté, a fait cinq projets. Donc 1070 ce qu'on souhaite, c'est qu'il y ait des fonds pour le développement des logements sociaux, que le permette d'accroître le développement de ces logements sociaux là, incluant pour des personnes en situation d'itinérance, sans distinction.

LA PRÉSIDENTE :

1075

Par ailleurs, considérant que les organismes – si ma compréhension est bonne – considérant que les organismes qui s'en occupent sont bien au fait des besoins de l'un et de l'autre et qu'on peut faire un amalgame à l'intérieur du 40 % de logement social pour ce qui retournerait éventuellement à l'itinérance.

1080

M. PIERRE GAUDREAU :

1085

Oui, effectivement. Et, par ailleurs, on a participé à une consultation de l'OCPM sur la Stratégie centre-ville. Une des préoccupations qu'on a, c'est que des ressources puissent continuer à exister, pas juste personnes itinérantes, personnes démunies, parce qu'il y en a des personnes démunies ici au centre-ville, et c'est tout un enjeu.

1090

Et je reviens à l'enjeu de la densification que suggère le règlement du centre-ville, ça ne va pas nécessairement de paire avec opérer un centre de jour, avec opérer une soupe populaire au sous-sol d'une église qui ferme, qui sont transformés en condos dans bien des cas.

1095

Donc la vision globale, la Ville est bien au fait de ces enjeux-là, du développement du centre-ville. On souhaite vraiment que, oui, il puisse y avoir des logements sociaux pour personnes itinérantes, incluant de petite taille, incluant ici et il s'en fait, il doit continuer à s'en faire avec différents types de réponse pour toutes les populations.

LA PRÉSIDENTE :

1100

C'est très clair. On vous remercie, Monsieur Gaudreau, Madame Hernandez. Merci. J'inviterais maintenant madame Ève Torres et monsieur Youssef Benzouine pour le CDC de Côte-des-Neiges, s'il vous plaît. Bonjour!

Mme ÈVE TORRES :

1105 Bonjour!

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1110 Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

1115 Bonjour! Alors, on repart le chrono, on a gagné pas grand-chose. Dix secondes. On vous les offre gracieusement.

Mme ÈVE TORRES :

1120 Merci beaucoup. Donc Ève Torres pour la CDC de Côte-des-Neiges. Merci beaucoup de nous recevoir pour cette consultation publique sur ce règlement. Nous prenons la parole pour la table de concertation sur le logement social de la Corporation de développement communautaire. Donc la table de concertation sur le logement social intervient depuis plus de 23 ans en faveur de la construction de logements sociaux pour répondre aux besoins pressants de notre quartier.

1125 Donc, pour une rapide mise en contexte, il faut savoir qu'en ce qui concerne l'abordabilité, plus de 40 % des ménages locataires consacre 30 % ou plus de leur revenu au logement; plus d'un ménage sur cinq y consacre au moins la moitié; et plus de 12 % y consacre 80 % ou plus. Donc ce qui est énorme.

1130 D'autre part, nous rencontrons une difficulté majeure à trouver des logements de taille appropriée. Donc plus d'un ménage sur cinq habite un logement de taille insuffisante. Actuellement, également, le marché locatif répond peu aux ménages à faible revenu, malgré un

1135 développement important du marché qui se fait essentiellement dans le secteur privé. À titre d'exemple, le secteur Namur /Jean-Talon qui a vu se développer 2 250 unités depuis 2009, dont la vaste majorité sont des condominiums inaccessibles aux résidents et résidentes du secteur, il y a seulement 209 logements sociaux qui ont vu le jour.

1140 Avant d'entrer dans les constats qui nous préoccupent relativement au Règlement pour une métropole mixte, nous voulons tout de même souligner que ce projet de règlement représente quand même une avancée significative de par sa nature obligatoire et qu'il a également son importance dans la stratégie de développement des 12 000 logements sociaux et abordables donc 2018-2021.

1145 Alors, à la lumière de ces éléments que nous avons cités en introduction, il est important pour nous d'attirer l'attention de la Ville sur plusieurs préoccupations et enjeux concernant le règlement. Tout d'abord, la proportion également de logements sociaux. Alors, si la proportion de logements sociaux est passée de 15 à 20 % dans ce règlement – et effectivement on peut dire que c'est une avancée – mais pour nous, ça demeure trop timide. Nous recommandons donc
1150 que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse à hauteur d'un minimum de 30 %, et ce, pour les projets à partir de 100 unités et plus.

1155 Ensuite, en ce qui concerne l'arrimage des projets privés avec les projets d'inclusion. Le règlement ne précise pas d'échéancier de réalisation pour les projets d'inclusion. Donc, comme je vous l'ai cité en introduction, nous avons vécu à plusieurs reprises des développements où les logements privés sont construits avant que le logement social ne soit confirmé. Nous avons un exemple dans un projet sur Westbury dont la construction a débuté en novembre 2017 et où l'occupation des deux premières phases est prévue pour janvier et février 2020, alors que le
1160 projet de logement social n'a toujours pas même d'engagement définitif.

Donc nous recommandons ici que l'engagement pour le logement social en vertu du règlement soit conclu avant que le développement du projet privé se réalise.

1165 Pour ce qui est de l'application donc aux terrains publics et aux grands développements,
dans sa forme actuelle, le règlement ne fait aucune distinction quant à son application sur les
terrains privés, publics, et les grands terrains privés, donc publics, et les grands développements,
comme les personnes avant nous en ont parlé. Donc nous recommandons ici que dans le cas de
ces terrains publics des grands développements, la Ville de Montréal ne se limite pas à
1170 l'application du règlement mais établisse des proportions d'inclusion de logement social
beaucoup plus importantes. Il ne faut pas systématiquement que le développement du logement
social soit seulement lié au développement du privé. Donc, je laisse poursuivre mon collègue.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1175
Merci. Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

1180
Bonjour!

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1185 Donc je m'appelle Youssef Benzouine, je travaille à *Projet Genèse*. Nous sommes
membres de la CDC Côte-des-Neiges. Donc moi je vais beaucoup plus parler de la question
d'abordabilité. Donc c'est quand même un thème qui est assez central dans le règlement. Tout
simplement, il faut quand même saluer la volonté de la Ville d'offrir ce type de logement.
Cependant, ça ne comble pas forcément aux besoins qu'on voit sur le terrain. En tant
qu'organisme communautaire, les besoins sont quand même assez criants, comme Ève, ma
1190 collègue, l'a souligné.

LA PRÉSIDENTE :

1195
Je vais vous demander de ralentir un petit peu le débit pour que l'enregistrement soit...

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est bon.

1200 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

1205 **M. YOUSSEF BENZOUINE :**

Donc comme je disais, l'abordabilité mise de l'avant par le règlement est basée sur les prix moyens de logement en vente ou location, ça ne tient pas compte des revenus moyens des personnes vivant dans le quartier, ce qui est quand même assez problématique.

1210 L'abordabilité, comme ça a été évoqué précédemment par monsieur qui n'est plus là, est plus calculée par rapport désormais au marché que par rapport aux besoins réels des résidents et par rapport à leurs revenus.

1215 Donc nous avons un exemple. Je vais reprendre l'exemple que nous avons fourni dans le mémoire. Donc nous avons pris le quartier Côte-des-Neiges où il y a deux catégories de calcul. La première catégorie, c'est périphérie, pour la majorité des logements; l'autre catégorie, c'est quartiers centraux, donc secteur nord de Queen Mary, c'est dans NDG.

1220 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous parlez des secteurs de valeur établis par le règlement.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1225 Exactement, c'est ça. Il y a quatre secteurs. Il y a, je crois, centre-ville, quartiers centraux,

périphérie et le dernier dont j'oublie le nom.

LA PRÉSIDENTE :

1230

Donc Côte-des-Neiges est à cheval entre...

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1235

C'est ça. Donc je prends l'exemple d'un sujet à Côte-des-Neiges. Le loyer plafond est de 675 \$. Donc ça demanderait un revenu mensuel, donc pour un taux de 30 %, un revenu de 2 250 \$% avec un revenu annuel de 27 000 \$ pour un studio. Dans NDG, un studio peut aller... Le prix peut aller jusqu'à 880 \$ et ça peut demander un revenu annuel de 35 200 \$, ce qui est quand même assez élevé.

1240

Donc ce qui est développé en vertu du logement abordable serait peu ou pas accessible à une proportion très importante des ménages locataires du quartier. Ça fait qu'on peut vraiment se poser la question : c'est abordable pour qui?

1245

Je vais ensuite... Un dernier élément aussi à relever en ce qui concerne l'abordabilité, c'est la question de la pérennité. Dans le règlement de la Ville, ce n'est pas très clair comment est-ce que la pérennité de logement abordable va être maintenue. Donc c'est vraiment une question à se poser. C'est sûr que oui, on parle de certains programmes de la Ville avec SHDM mais c'est pas... ça ne résout pas forcément le problème.

1250

En ce qui concerne maintenant la contribution financière. La contribution financière maintenant sera obligatoire dans le cas des petits projets, ce qui est quand même une avancée qui est assez importante, en plus de l'obligation du promoteur d'inclure du logement social et abordable dans leur projet.

1255

Cependant, nous avons différentes préoccupations. La première concerne l'absence

1260 d'obligation de réaliser des logements sociaux. Oui, les promoteurs sont obligés d'inclure du
logement abordable et social, ils peuvent toujours – excusez l'expression en anglais – *opt out*. Ils
peuvent toujours choisir de ne pas construire. J'ai en tête un exemple très concret qui est celui
1265 du Triangle. Dans le Triangle, nous avons eu une situation où le promoteur a finalement
préféré... La Ville a préféré accepter la contribution du financement du promoteur au lieu de
construire 90 unités. Donc c'est un risque. Et je sais que c'est quelque chose qui a eu lieu dans
différents arrondissements de Montréal; ce n'est pas spécifique à Côte-des-Neiges. Je parle de
l'ancienne Stratégie d'inclusion, mais, bon.

1270 Le deuxième point, c'est celui de contribution et de viabilité. Dans les documents qui ont
été fournis, il a été fait mention du fait que les projets seraient viables s'ils sont d'environ 50
unités. Je parle de projets privés. Ce qui représente quand même un recul important du seuil
stratégique qui est actuellement pour 200 unités à peu près. Donc, selon nous, il faudrait qu'il y
ait... C'est sûr que c'est difficile d'avoir des projets de 30 unités ou moins, mais ça serait quelque
chose sur laquelle la Ville devrait plancher, selon nous.

1275 Troisièmement, c'est une idée qu'on soumet, ça serait de – toujours par rapport à la
contribution financière - c'est d'offrir un système de cumul des projets. C'est-à-dire, si certains
promoteurs proposent de faire plein de petits projets, il faudrait peut-être réfléchir sur des balises
pour cumuler l'ensemble de ces projets pour aboutir à un projet social d'ensemble.

1280 La quatrième question, c'est la centralisation du fonds. Je sais que c'est quelque chose
sur lequel plusieurs groupes...enfin, qui a été amené par plusieurs mémoires, plusieurs groupes.
Selon nous, nous ne pensons pas que ce soit idéal, tout simplement parce que le risque avec
cette situation-là, ça serait qu'on se retrouve avec des quartiers qui contribuent plus que d'autres
et qui ne reçoivent pas une contribution équivalente à leur taux d'effort. Donc nous militons plus
pour qu'il y ait une décentralisation.

LA PRÉSIDENTE :

Donc que l'argent perçu dans un secteur ne rejaillisse pas dans le secteur mais plutôt ailleurs.

1290

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Exactement. C'est ça. Donc je vais faire un sommaire un peu des recommandations que nous faisons par rapport à l'abordabilité et à la contribution financière.

1295

LA PRÉSIDENTE :

Pour vous donner une petite minute, on est à 23 secondes.

1300

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est bon. Donc, très rapidement, notre première recommandation, c'est que la contribution financière soit supprimée pour les projets de 100 unités et moins. Et que le fonds d'inclusion de logements sociaux soit décentralisé et que des critères clairs sur son utilisation soient établis et rendus publics. Cinquièmement, que les seuils pour le logement abordable soient établis en fonction des revenus médians des quartiers. Après, il faudrait ajuster ça, ça dépend. Il faudrait voir c'est quoi les chiffres, mais l'esprit, c'est que ce soit établi en fonction des revenus.

1305

1310

La recommandation numéro 6, c'est que la pérennité des logements abordables soit assurée pendant une période minimale de dix ans.

1315

Enfin, pour conclure, je vais revenir à ce qui a été dit. C'est sûr que le règlement, c'est une solution au niveau de la Ville de Montréal. J'imagine que nous avons tous conscience du fait que la Ville a maintenant un contrôle au niveau du logement depuis 2017. Il n'en reste pas moins

que la bourse est tenue par Québec. Donc je veux revenir à ce qui a été dit précédemment. Il faut tout simplement qu'il y ait plus de financement dans le programme AccèsLogis. Parce que c'est de là que viennent les fonds pour Montréal.

1320

Et je conclurais aussi en disant que, ce qu'on veut surtout amener, c'est une perspective humaine et rapporter ce que les gens vivent sur le terrain. C'est-à-dire que les échos que j'ai, juste à titre d'anecdote, c'est que si on prend juste les chiffres du logement abordable, c'est trop cher pour les gens, pour les membres. Même pour des journalistes parfois, c'est inabordable. Donc c'est ça.

1325

Donc on a vraiment essayé d'amener une perspective différente, c'est ça, et que surtout la Ville de Montréal, elle fasse pression sur Québec et sur le Canada pour qu'il y ait un financement adéquat.

1330

LA PRÉSIDENTE :

Pour aller chercher les argents disponibles.

1335

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est ça. Et une dernière chose, on souhaiterait aussi qu'il y ait une application immédiate, en tout cas dès l'adoption, sans attendre 2020, tant les besoins sont criants. Je ne vous rappelle pas que nous sommes dans une crise du logement. Voilà. Merci.

1340

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie. Restez avec nous. Restez avec nous. Quelques petites questions rapides. Votre recommandation 7...

1345

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Oui.

1350 **LA PRÉSIDENTE :**

... qui se lit comme suit : « Qu'en attendant la création d'un registre des baux par le gouvernement – nous comprenons par la Régie du logement – la Ville de Montréal en mette un sur pied. » En supposant que ce soit possible, parce qu'il y a de la technicalité juridique, est-ce
1355 que ça devrait être intégré d'une quelconque manière dans le règlement, ce registre des baux?

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Évidemment, oui, pourquoi pas?

1360

LA PRÉSIDENTE :

Idéalement oui?

1365 **M. YOUSSEF BENZOUINE :**

Pourquoi pas? Avant, en théorie, ça peut être extrêmement utile pour combattre la spéculation immobilière. Si je prends un exemple très, très simple, quand un locataire rentre dans un logement X, il n'est pas forcément toujours au fait du loyer qui est payé précédemment,
1370 alors que normalement...

LA PRÉSIDENTE :

Exact.

1375

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est ça, exactement. Alors que normalement, il devrait le connaître et pouvoir le contester.

1380

LA PRÉSIDENTE :

Donc votre recommandation, c'est qu'il devrait être inclus dans...

1385

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est ça, oui. Pourquoi pas.

LA PRÉSIDENTE :

1390

Très rapidement, avant de passer la parole à mes collègues, en conclusion, votre tout dernier paragraphe : « Tel que reconnu par la Ville, il faut aussi mettre en place une stratégie plus large avec d'autres outils de développement du logement social et de protection du parc existant. » Vous utilisez la mise en place d'une stratégie plus large. Quelle forme ça pourrait prendre ça?

1395

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Tout d'abord, il y a le plan qui a été proposé par la Ville l'année dernière, je crois, donc il y a le plan pour le logement... j'oublie le nom exact. C'était le plan pour le logement pour 2018-2021 - j'oublie c'était quoi le nom exact. La Stratégie, c'est ça. C'est un premier outil mais nous pensons que ce n'est pas assez ambitieux, disons, et que la Ville a d'autres outils à sa disposition. Il y a le droit de préemption qui est en train d'être mis en place, la réserve de terrain, enfin, il y en a plusieurs, mais c'est juste pour dire que nous trouvons que ces outils ne sont pas suffisamment utilisés. Ils sont là, mais on ne les utilise pas.

1400

1405

LA PRÉSIDENTE :

Maximiser.

1410

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Exactement, oui.

1415

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Je n'avais pas compris ça. Mes collègues. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1420

Juste une précision de mot. À votre recommandation 5, vous parlez de revenu médian des quartiers. Or, tout le règlement a un découpage qui est fondé sur des territoires de valeur.

LA PRÉSIDENTE :

1425

Des secteurs de valeur.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1430

Des secteurs de valeur. Comment on va faire? Est-ce que ça ne devrait pas revenu médian du territoire, du secteur de valeur, plutôt que du quartier? Le vôtre chevauche deux territoires à part de ça.

LA PRÉSIDENTE :

1435

Comment on va faire amalgamer les deux?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1440 Comment on va utiliser l'instrument?

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1445 Ce serait vraiment à voir. On pourrait se baser éventuellement sur les chiffres de Statistiques Canada. Je sais qu'eux font un découpage par secteur. Donc ça serait plus représentatif des réalités des quartiers. Ou faire un découpage par arrondissement aussi. Mais c'est juste qu'il faut faire vraiment attention avec le revenu médian parce que, bon, tout simplement, ce n'est pas forcément...

1450 **LA PRÉSIDENTE :**

 Non, non. Puis, oui, il y a la question de revenu moyen et médian.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1455 C'est ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1460 C'était le mot « quartier » qui m'intriguait.

LA PRÉSIDENTE :

1465 Comme territoire versus secteur de valeur.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Ce n'est pas employé nulle part dans le règlement le mot « quartier ». On parle toujours de...

1470

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Si vous voulez, on pourrait plus parler de secteur.

1475

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Secteur, O.K., merci.

Mme ÈVE TORRES :

1480

Oui, parce que les quartiers même ne sont pas, si on prend par arrondissement, Notre-Dame, enfin NDG, Côte-des-Neiges-NDG, c'est ça. C'est tout le monde n'a pas les mêmes ressources. Mais également c'est sûr que parfois, lorsqu'on propose des choses en fonction de nos réalités de terrain, on n'a pas forcément la manière d'application non plus. Donc c'est pour ça qu'il y a des réflexions à faire là-dessus également. On peut proposer sans forcément avoir la clé.

1485

LA PRÉSIDENTE :

1490

Oui. Il faut donc au moins se donner le temps de réfléchir...

Mme ÈVE TORRES :

Exact.

1495

LA PRÉSIDENTE :

... et de voir de quelle façon ces deux réalités vont pouvoir se superposer. Nadja?

1500 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Oui. À la recommandation numéro 2 qui se lit comme suit : « Que la possibilité d'une contribution financière soit supprimée pour les projets de 100 unités et plus », est-ce que vous parlez des trois types de logement abordable, familial et social? Parce que ce n'est pas précisé.

1505

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Oui.

1510 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour les projets de 100 unités et plus, est-ce qu'ils sont...

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1515

Oui, pour nous, ce serait vraiment dans l'optique tout simplement... On n'a pas... en détail par rapport à ça, pour être tout à fait honnête. Ce qu'on voulait surtout soulever, c'est le fait qu'en dessous de 100 unités, on comprend qu'il y a des questions de viabilité qui se posent. Donc, à ce moment-là, une contribution financière. Mais au-dessus de 100 unités et plus, pour nous, c'est vraiment la responsabilité de – c'est ça – c'est la responsabilité de la Ville et des promoteurs de trouver des solutions à ça et de pouvoir offrir...

1520

LA PRÉSIDENTE :

1525

Pour tous les types de logement, qu'ils soient sociaux, abordables ou familiaux.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Oui. Oui, oui.

1530

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Et, si pour une raison ou pour une autre, il y a impossibilité d'intégrer physiquement du logement social, qu'est-ce que vous suggérez?

1535

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est une bonne question. Écoutez, moi, je ne suis pas ingénieur en bâtiment mais je ne sais pas.

1540

Mme ÈVE TORRES :

Mais, à partir de 100 unités ou plus, puisque les projets sont viables ou ils ont possibilité également de les faire hors-site, il y a certainement des solutions.

1545

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

J'aurais une dernière question. À la page 8 du mémoire, à la fin, en fait, c'est la dernière phrase : « Cette politique ». Je veux juste m'assurer parce que précédemment, on parle du Règlement pour une métropole mixte, c'est bien du règlement que vous parlez?

1550

Mme ÈVE TORRES :

Oui.

1555

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1560 O.K. Vous dites : « Cette politique peut s'avérer un outil de développement parmi d'autres, mais la vision et les objectifs d'inclusion doivent être beaucoup plus ambitieux. » Quand vous dites... Vous parlez de plusieurs approches. Est-ce que vous avez des exemples à fournir, que ce soit maintenant ou à nous envoyer ultérieurement?

Mme ÈVE TORRES :

1565 C'est un peu ce que monsieur Benzouine répondait tout à l'heure, en fait. C'est d'utiliser... Et puis, ça avait été, lors de la séance d'information, ça avait été souvent mis de l'avant que le règlement d'inclusion n'est pas le seul outil disponible. Donc c'est vraiment de maximiser tout ce qui peut être utile dans un développement plus global, pour ne pas se contenter du règlement d'inclusion, mais faire jouer...

1570

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Donc les programmes existants.

1575

Mme ÈVE TORRES :

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1580

Maximiser.

Mme ÈVE TORRES :

1585

Pour l'instant, s'il y a d'autre chose, ça serait encore mieux, mais en tout cas, utiliser ce

qu'on a déjà à pleine capacité.

LA PRÉSIDENTE :

1590

D'accord.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1595

Merci.

Mme ÈVE TORRES :

Si je peux me permettre, et que ça vous est utile...

1600

LA PRÉSIDENTE :

Bien sûr.

1605

Mme ÈVE TORRES :

... on a toute l'analyse justement qu'on avait faite du Triangle...

LA PRÉSIDENTE :

1610

Excellent.

Mme ÈVE TORRES :

1615

... sur les grands développements et sur les répercussions sur les résidents, donc on pourrait vous le déposer également.

LA PRÉSIDENTE :

1620 Excellent! C'est très apprécié, oui.

Mme ÈVE TORRES :

1625 Oui? Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1630 Merci. J'inviterais maintenant monsieur Christopher Sweetnam-Holmes pour le Groupe Mach, s'il vous plaît.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

 J'avais emmené un collègue, Stéphane L'Espérance.

1635 **LA PRÉSIDENTE :**

 Monsieur?

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1640 Stéphane L'Espérance.

LA PRÉSIDENTE :

1645 Stéphane L'Espérance, très bien, merci. Avec votre permission, votre présentation pourrait être déposée au dossier de documentation de la commission. Ça va? Vous avez qu'à le laisser sur le bureau de l'ordinateur. Merci. Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1650

Mesdames et Messieurs. - Un moment de régler la technologie.

LA PRÉSIDENTE :

1655

Absolument. Absolument.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1660

Bonjour! Mon nom, c'est Christopher Sweetnam-Holmes, je suis vice-président développement immobilier chez Groupe Mach. Mon collègue, Stéphane L'Espérance, vice-président de construction.

1665

On est ici aujourd'hui comme un des plus gros acteurs en logement social à Montréal. Actuellement, nous avons trois projets majeurs sur l'Île de Montréal : Quartier des lumières, qui est l'ancien site de Radio-Canada; Quartier Jean-Nicolet à Saint-Léonard; également les anciens ateliers CN à Pointe-Saint-Charles, où on planifie actuellement de développer plus de 1 000 logements sociaux. Donc on est dedans, on connaît bien le territoire des logements sociaux d'un point de vue promoteur. On a déjà réalisé avec notre filiale *Construgep* plus de 500 logements communautaires depuis des années.

1670

Donc on est en appui des grands objectifs du règlement mais il y a des problèmes majeurs avec la mise en œuvre de ce règlement, puis problème majeur avec le système actuel de logements sociaux. Notamment, le règlement tel que proposé, n'importe comment on calcule, il va avoir un impact sur les prix des logements qui reste, les logements du marché.

1675

LA PRÉSIDENTE :

Un impact à la hausse.

1680 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

À la hausse. On peut argumenter sur l'impact mais il va y avoir un impact, puis il faut trouver des moyens de réduire cet impact. Nous, on croit qu'une augmentation dans la densité pour les promoteurs comme de faire une compensation est une des façons les plus logiques et
1685 simples pour réduire cet impact.

Il faut que les règles soient uniformes dans tous les arrondissements. Nous, on vit actuellement dans les arrondissements, on fait négocier des changements de zonage, puis souvent, c'est une enchère au niveau de qu'est-ce qu'on va être obligés de faire : Est-ce que ça
1690 va être 20 %, 25 %, 30 % logement social? Si ce règlement représente une balance acceptable entre les besoins du marché privé et les obligations sociales, il faut que ce soit le règlement accepté dans tous les arrondissements comme qu'est-ce qui est défini comme acceptable. Il ne faut pas qu'il y ait des contraintes additionnelles qui sont ajoutées à ça. Donc, si c'est 20 %, c'est
1695 20 %, pas 25, pas 30.

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

1700 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

Il faut qu'il y ait plus de rigueur pour l'accès à la propriété abordable, notamment des condos abordables. Parce qu'actuellement, dans le système des condos abordables, il y a zéro contrôle. On est conscient que la majorité des condos qui sont abordables, dans le système de
1705 définition d'abordable, sont achetés par des investisseurs dans les préventes des projets condos, ils sont jamais rentrés dans les mains des vrais acheteurs et il y a zéro contrôle dans le marché au niveau des logements abordables condos. Et il faut qu'il y ait ce contrôle pour donner une intégrité au système.

1710 Finalement, il faut qu'il y ait une vraie mixité et diversité dans la façon de livrer les logements sociaux. Pourquoi on a limité à des bâtisses? Pourquoi pas des étages dans des immeubles locatifs, des étages dans des bâtiments condos? Pourquoi pas les unités individuelles. Le système est très rigide dans la façon de livrer les unités sociales. Je passe la parole à mon collègue Stéphane.

1715

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1720 Bonjour! Plusieurs points qu'on doit aborder ici. Moi, le milieu du logement social, c'est un milieu que je connais depuis longtemps, depuis environ une vingtaine d'années. À titre d'architecte et d'architecte entrepreneur, j'ai voué à construire et développé du logement social et j'ai été impliqué beaucoup dans le comité avec l'APCHQ pour le 20-20-20 et sur des comités d'urbanisme.

1725 Les promoteurs et les constructeurs sont des acteurs importants dans le domaine du logement social. Ce sont eux qui réalisent et qui mettent en œuvre les produits d'habitation voués au logement social. Ils doivent faire partie de l'équation.

1730 Un point que j'amène, c'est la transparence. Présentement, on est après développer des sites dans lesquels il y a beaucoup de logement social et on est exclu du choix des négociations qui se font avec les groupes avec lesquels on va partager les sites. Parce que dans le logement social, il y a les promoteurs qui développent des projets de condos, ils ont un peu de social à faire, ils cèdent le terrain, ils construisent un immeuble, puis ils s'en vont. Nous, on a une blague dans l'industrie, on dit : « C'est pas un *hit and run*, c'est un *build and run*. » Tandis que nous, ce qu'on fait, on garde les sites. On garde, on les exploite; on construit, on loue et on garde. On va cohabiter avec différentes populations, avec différentes clientèles et on doit avoir, on doit pouvoir faire partie de l'équation.

1735

 Présentement, c'est qu'on vise, c'est un manque de transparence. On ne sait pas quelles

1740 vont être les clientèles cibles, qui vont être les GRT avec qui on va travailler, et, un des points, on
veut pouvoir choisir nos partenaires. Quand je dis « les partenaires », c'est entre autres soit les
OBNL ou les GRT pour pouvoir développer de faire du logement social. Parce que
1745 présentement, on vit une espèce de chasse gardée territoriale qui nous met des bâtons dans les
roues dans les dossiers et on veut avoir plus de transparence et pouvoir avancer avec des
partenaires qu'on va pouvoir développer.

Un autre élément que je voulais apporter, c'est se donner les moyens. Nous, chez Mach,
on y croit au logement social puisqu'on n'a pas pris la décision de céder des terrains, on n'a pas
pris la décision de payer les compensations, on a pris la décision audacieuse, dans un marché
1750 très volatil au niveau des coûts de construction, de développer des produits d'habitation avec des
budgets qui sont très restreints.

Je dis « se donner les moyens » parce que j'ai remarqué que... je regardais les chiffres
avant de venir faire la présentation et j'ai travaillé beaucoup dans le domaine, j'ai fait dans le
1755 passé plutôt des coops. C'est des projets de 50, 60, 80 logements avec des groupes et j'ai vu
que depuis 1976, il y a en moyenne 465 logements sociaux qui ont été faits sur l'Île de Montréal,
par année.

Donc, si on fait un petit calcul, si on veut se donner une politique pour faire 12 000
1760 logements sociaux, ça va nous prendre 26 ans. Donc on se rend compte que la structure actuelle
de projets isolés, parce que c'est la structure que j'ai connue où ce qu'il y a un groupe avec un
projet isolé, où ce qu'on fait un projet, 40 unités, 50 unités, ça répond à un certain besoin, ça ne
répond pas au besoin actuel qu'on a de livrer du logement social en quantité importante pour
répondre aux carences qu'on a présentement.

1765 Il y a des joueurs qui sont présentement dans l'industrie comme des organismes sans
but lucratif, qui sont des gestionnaires professionnels d'immeubles. Ils doivent faire eux aussi
partie de l'équation avec les promoteurs, parce qu'il faut être capable de construire des équipes

1770 qui vont être capables de mettre de l'avant des projets d'envergure majeure. Parce que ce n'est pas avec des petits projets de 20, 30, 40, 50 unités qu'on va réussir à développer 12 000 unités de logement social et abordable.

LA PRÉSIDENTE :

1775
Idéalement en moins que 26 ans.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1780 Oui.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1785 Idéalement en moins que 26 ans. Parce que si on se dit on fait 12 000 logements, puis que ça nous prend 30 ans pour le faire...

1790 Un des problèmes qu'on vit, les programmes doivent être actualisés. Il y a un exemple qui vient, dans lequel on est plongé récemment, qui est banal mais qui est très problématique, les projets de logement social sont soumis à la réglementation Novoclimat et sont évidemment soumis au Code national du bâtiment, c'est tout à fait normal.

1795 On se rend compte qu'on doit, via les normes Novoclimat, mettre des produits Energy Star et les normes Energy Star, ce sont des normes nord-américaines, principalement américaines, appliquées au Canada. C'est des efficacités énergétiques sur les produits, tout le monde connaît, puis ça s'applique aussi dans le bâtiment. On doit mettre des produits Energy Star et le Code nous exige des seuils adaptés.

Or, au Québec, les seuils adaptés sont disponibles mais ne sont pas Energy Star. Donc

1800 on est présentement, on est en construction d'un projet de 200 logements sociaux, dans lequel
on a une impasse où ce qu'on doit faire un projet qui doit être Novoclimat et la réglementation ne
permet pas de fournir les produits qui sont conformes. On n'arrive pas à sortir de cette boucle-là.
Donc, la décision qui a été prise, c'est de mettre des petits *steps* en bois pour sauter. C'est une
solution qui est mauvaise.

1805

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais c'est un irritant de toute façon. Ce que je veux dire, c'est que c'est un irritant de plus.

1810

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

Non, mais c'est un irritant pour les usagers. C'est un irritant pour le développeur.

1815

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, mais d'avoir à traiter avec ça, deux réglementations qui se contredisent, au bout, c'est un irritant de plus.

1820

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1825

Exactement. Les programmes ne sont pas à date. Les programmes doivent être actualisés en termes... parce que les standards sont plus élevés en termes de dimension. Quand je fais un logement social, je dois mettre le rangement où ce qu'on met les pneus d'hiver, au milieu du logement plutôt que de faire un local dans le sous-sol comme monsieur Tout-le-monde vit avec. Il y a toutes sortes de choses qui doivent être revues, qui traînent, parce que les guides qu'on a sont basés sur des guides qui ont été écrits il y a environ 25 ans. Il y a beaucoup de travail à faire pour revoir ça, mettre ça au goût du jour. Il faut se donner les moyens de...

1830 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est clair. Je vous inviterais à conclure parce qu'on veut garder un peu de temps pour...

1835 **M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :**

C'est notre dernier point.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1840 O.K. Dernier point rapidement. Gestion de la contribution financière.

LA PRÉSIDENTE :

Là, vous prenez notre temps parce qu'on a des questions pour vous.

1845

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

Oui, très, très rapidement.

1850 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1855

Gestion de la contribution financière. Les entrepreneurs, les promoteurs qui décident ne pas faire de logement social, qui ne prennent pas la même décision que nous, qui versent des sommes, nous on veut avoir la traçabilité de ces sommes-là pour que ces sommes-là soient

1860 disponibles pour favoriser des projets de logements sociaux dans d'autres projets. Donc que
d'autres promoteurs pourraient utiliser ces sommes-là pour faire du logement social, même si ce
n'est pas requis.

LA PRÉSIDENTE :

1865

O.K. Dans la gestion du fonds elle-même.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1870

Dans la gestion du fond parce que...

LA PRÉSIDENTE :

1875

Pour préciser cet élément-là.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

... la trace se perd et on ne sait pas les sommes vont où.

1880

LA PRÉSIDENTE :

C'est clair, merci. Monsieur, vous aviez un mot pour conclure?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1885

Non, c'est bon.

LA PRÉSIDENTE :

1890 C'est bon? Restez avec nous. Restez avec nous. À votre page 6 - avant de passer la parole à mes collègues, à votre page 6, vous parlez d'un OBNL d'habitation, votre modèle idéal. Pouvez-vous nous décrire ça brièvement? Est-ce qu'il en existe présentement à Montréal?

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1895 Bien oui, il en existe. On peut penser à des gens comme Inter-Loge. Inter-Loge, entre autres juste pour vous expliquer un peu la démarche, on a fait des tables de concertation, on a appelé des organismes à venir nous faire part de leurs besoins. Un groupe comme Inter-Loge vient nous voir et il nous fait part de tous ses besoins structurés. Donc c'est intéressant pour un
1900 groupe de gestionnaires professionnels comme nous de travailler avec un groupe de gestionnaires professionnels. Le fait que ce soit un OBNL, ça n'a aucune incidence...

LA PRÉSIDENTE :

1905 Ça ne leur enlève rien. Non, non.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1910 ... sur la façon de travailler.

LA PRÉSIDENTE :

Non, non.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1915 Dans cette relation, les groupes de ressources techniques n'ajoutent pas de valeur entre nous et la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

1920

Non, exact, je comprends bien.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1925

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1930

Est-ce qu'il y aurait d'autres que Inter-Loge?

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1935

Il y a d'autres OBNL qui sont connus. Il y a SOCAM, SHAPEM, il y a d'autres OBNL qui sont connus à Montréal, qui opèrent et qui ont des parcs immobiliers qu'ils gèrent.

LA PRÉSIDENTE :

Nadja, tu avais quelques questions. - Merci.

1940

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1945

Dans la version du mémoire que vous nous avez envoyé, à la page 7, sous le titre *Les promoteurs immobiliers font les frais du social*, vous faites référence à des études. « *De nombreuses études ont démontré que la mesure sociale privera les propriétaires de grands sites d'une plus-value significative sur une partie de leur propriété pour que du logement social et communautaire abordable et familial y soit établi ou pour financer la construction ailleurs.* » Il n'y a pas de référence à ces études, est-ce que c'est possible..?

1950

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

Je fais référence à des mémoires déposés avec vous déjà par la IDU, par la APCHQ, puis la...

1955

LA PRÉSIDENTE :

Vous les avez lues, vous?

1960

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

Oui. Elles ont été partagées avec nous.

1965

LA PRÉSIDENTE :

On ne le dira pas à l'enregistrement. Elles ont été partagées, mais tout le monde ici, on ne les a pas vues.

1970

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

Elles seront déposées bientôt, Madame.

1975

LA PRÉSIDENTE :

Oui, après vendredi après-midi.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

Oui, on les a vues.

LA PRÉSIDENTE :

1980

Aïe! Aïe! Aïe! Vous avez des témoins là.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1985

Les études sont bien faites. On peut partager les études spécifiques. Et comme j'ai dit avant, on peut débattre la méthodologie, comme la méthodologie utilisée par...

LA PRÉSIDENTE :

1990

Non, non, d'accord.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

1995

Il y a plein de différentes approches et nous, on croit que la méthode utilisée par la Ville est trop optimiste, puis pas réaliste dans la réalité. Mais qu'importe. Est-ce que l'impact va être 6 %, 8 %, 10 %, 12 %? Il va y avoir un impact sur les coûts des logements, s'il n'y a pas de mesures de mitigation qui sont mises en place ou compensation.

LA PRÉSIDENTE :

2000

Appropriées. Donc ce sont les études au fond qu'on a effectuées, que l'IDU nous a transmises entre autres. Très bien.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2005

Un point rapide à ce sujet-là. C'est évident qu'il va y avoir un surcoût et le surcoût peut être compensé par une densité supplémentaire dans le cas des projets d'habitation.

LA PRÉSIDENTE :

2010

C'est ce que vous disiez plus tôt, oui.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2015

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2020

Ça serait une des façons d'annuler ou en tout cas de diminuer significativement ce surcoût potentiel.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2025

Et de se donner les moyens de développer 12 000 unités en moins de dix ans.

LA PRÉSIDENTE :

Ah! Dix ans. On est rendu à dix ans, c'est bon. Nadja.

2030

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2035

Oui. En page 8, quand vous faites référence au mécanisme de contrôle de la revente ou de la sous-location, vous dites : « *Une de nos principales préoccupations concerne le fait qu'aucun mécanisme ne soit prévu pour contrôler la revente ou la sous-location d'unités à loyer abordable, ni même qu'il y ait des critères universels et objectifs pour évaluer le profil des acheteurs, contrairement à la plupart des juridictions nord-américaines.* » Les pratiques de ces juridictions nord-américaines, est-ce que c'est possible?

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

2040

On peut transférer des exemples New York, Vancouver, qui sont des bons exemples.

LA PRÉSIDENTE :

2045

Oui, si vous avez, pour le bénéfice de tous et de la commission, - pas besoin d'être tout de suite, quand même prendre une note - quelque information à ce sujet-là et transmettre ça à Gilles Vézina qui est le documentaliste à l'Office. Ça sera déposé au dossier de documentation de la commission.

2050

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

2055

Très apprécié, merci.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2060

Merci. C'était tout.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2065

Deux questions sur votre expérience dans la mixité des tenures et réalisations de projets où il y a plusieurs formes de tenures dans le même ensemble. Un, est-ce que la mixité, à votre expérience, est une formule plus sûre pour la livraison *on time and on budget* de la partie sociale d'un ensemble immobilier?

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2070

Qu'est-ce que vous voulez dire par « tenures » ?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2075

Bien, c'est-à-dire, vous avez dans le même bâtiment ou dans le même ensemble immobilier, une partie qui est en social qui peut être à un OBNL, une coopérative ou ce genre-là; une autre partie, c'est du privé courant. Votre expérience là-dedans, vous en avez réalisé des projets, vous avez plusieurs formes de tenures des... Est-ce que c'est une formule plus sûre pour livrer sans délai *on time on budget* la partie sociale?

2080

Parce que plusieurs groupes nous ont signalé qu'il y a des projets d'inclusion qui levaient de terre, la partie sociale était toujours faite en dernier, puis restait problématique même jusqu'à la fin. Est-ce qu'en étant mixés et intégrés dans un ensemble plus grand, les logements sociaux vont être livrés à temps et sur le budget?

2085

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2090

Mais la question, c'est la relation contractuelle, parce que dans le développement du logement social, il y a ce qu'on appelle la façon traditionnelle, c'est-à-dire, un groupe se fait faire des plans et sort en appel d'offres, et très souvent, c'est très long, parce qu'il y a des *over budgets*, ça n'a pas été designé exactement avec les contraintes du marché et le projet retourne en soumission. Et, très fréquemment, j'ai vu dans ma carrière des projets retourner trois ou quatre fois en soumission sur des périodes de trois, quatre, cinq ans.

2095

Quand le mode contractuel est *clé en main*, ce qu'on fait, nous, nous on s'engage à faire les plans, la conception, la construction, le financement, la livraison avec un échéancier défini. Évidemment, quand on est en *clé en main*, on a une relation contractuelle dans laquelle on a une responsabilité contractuelle qui est liée au temps et aux coûts. Donc ça livre. Ça fait que quand

2100 les dossiers de sociaux se développent en *clé en main*, ils sont livrés. Quand ils sont au marché, il y a des projets qui se lèvent et d'autres non. Il y a une probabilité élevée que le projet ne lève pas quand il n'est pas en *clé en main*.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

2105

Et, naturellement, quand on fait des projets mixtes et intenses, normalement, on fait en *clé en main* parce qu'on veut contrôler le site, on veut assurer la qualité de l'ensemble. Donc, normalement, c'est *clé en main* in situ ces logements, donc nécessairement, tout est plus garanti, plus sûr.

2110

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

En termes de livraison.

2115

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

En termes de livraison.

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2120

Exact.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

2125

À date, dans nos projets Radio-Canada, je ne peux pas ne pas faire les logements sociaux, ils sont intégrés dans tout l'ensemble du projet. En fait, nous, on est prêts à faire beaucoup plus rapide que les autres partenaires dans ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2130

Mon autre question : sur l'expérience que vous avez dans la négociation avec des groupes sociaux, avec la Ville de Montréal, quelle appréciation avez-vous de la prestation des services municipaux dans ce genre de projet-là?

2135

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

2140

De mon côté, manque de transparence, manque d'implication du promoteur qui livre des unités *clé en main*. Il ne faut pas se le cacher, les promoteurs sont les acteurs principaux de l'équation, puisque c'est eux qui livrent le dossier, qui construisent, qui achètent les terrains et qui développent. Et les chasses gardées territoriales, les services qui doivent se rendre à gauche, à droite, je crois qu'on gagne beaucoup à travailler tout le monde ensemble avec une plus grande transparence.

2145

LA PRÉSIDENTE :

Ça varie beaucoup d'un arrondissement à l'autre? Est-ce que ça varie beaucoup?

2150

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

Les pratiques sont similaires d'un arrondissement à l'autre. Mais ça varie.

2155

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

Qu'est-ce qu'on sait, c'est que souvent les bureaucrates sont intéressés à plusieurs,

2160 différentes choses et pas juste la livraison du nombre d'unités. Ils veulent plaire aux différents groupes, ils sont dans les quartiers, ils sont très habitués à faire des petits projets, très petits projets, ils ne sont pas habitués à l'idée de faire 200 unités, 150 unités, 300 unités. Ils sont pas habitués à travailler à l'échelle.

2165 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2170

C'est bon. Monsieur L'Espérance, Monsieur Holmes, merci.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

2175

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2180

Nous allons prendre une courte pause d'une quinzaine de minutes pour reprendre à 15 h 5, tel qu'identifié sur la fiche. Merci.

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

2185

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

2190

Nous invitons à notre table monsieur François Bernier, monsieur Paul Cardinal pour l'APCHQ. Nous vous écoutons.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2195 Bonjour à tous! L'APCHQ - un petit mot - une organisation de 18 000 membres présents partout au Québec, à peu près 4 500 entreprises dans la région de Montréal, évidemment de toutes les tailles imaginables d'entreprises, petites, moyennes, grandes. Notre rôle premier, c'est de travailler au développement du professionnalisme de nos membres. C'est aussi de s'intéresser à la bonne santé de notre industrie qui nous amène ici, avec des soucis particuliers pour l'accession à la propriété, puis l'abordabilité du logement. Donc le sujet va nous passionner.

2200

L'APCHQ, d'entrée de jeu, reconnaît les besoins en... – pardon, vous allez m'expliquer ça.

LA PRÉSIDENTE :

2205

Avec votre permission...

M. FRANÇOIS BERNIER :

2210

O.K., ça va, merci.

LA PRÉSIDENTE :

2215

Avec votre permission, votre présentation va être versée au dossier.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2220

Oui, bien sûr. Donc on va faire un survol rapide, vous avez notre mémoire, on va essayer de résumer le plus rapidement possible en partant notre position. Ensuite, de faire un peu une nomenclature, puis je pense qu'il y a beaucoup de choses qui ont déjà été énoncées, donc on va peut-être essayer d'être un petit peu plus précis sur des points qui posent problème, à notre avis.

2225 D'autres choses qu'on sait ou en tout cas... en fait, des choses qu'on sait, puis qui posent problème, d'autres choses qu'on ne sait pas encore mais qui pourraient poser problème ou pas. On verra. Et nos recommandations.

2230 Donc, d'entrée de jeu comme je disais, on salue évidemment le...on reconnaît le besoin de logements sociaux et abordables, il n'y a aucun problème là-dessus, du point de vue de l'industrie. On salue, puis je pense qu'il faut souligner les efforts sincères de la Ville pour avoir une discussion avec l'industrie pour essayer d'améliorer les choses. Ça a eu lieu. C'est correct.

2235 Nos préoccupations maintenant. Devant la mouture de ce qui est devant nous, manifestement, il ne faut pas y aller par quatre chemins, on a, comme d'autres l'ont souligné déjà, on a un règlement qui est inflationniste. Et puis, pour utiliser un terme qui est un peu fort, on va dire à toutes fins pratiques qu'on est à un pas de plus dans la « *torontoïsation* » de Montréal.

2240 C'est-à-dire, à force de lourdeur, de lenteur, de coûts additionnels, bien il y a un découragement qui s'installe pour les plus petits entrepreneurs, puis même aussi pour une portion de clientèle qui peut se faire évincer du marché de Montréal, surtout s'il devient inabordable. Donc ça, c'est un signal, je pense qu'il faut le dire clairement, on n'est pas dans la bonne direction.

2245 On a noté plusieurs désavantages – puis on va aller dans le détail tout à l'heure, – puis le pire, c'est que parfois, il n'y a même pas de bénéfice qui vient avec les modalités qui sont avancées. On a remarqué que – puis, il faut le souligner aussi – c'est profondément inéquitable envers les acheteurs, puis les locataires d'unités neuves. C'est un règlement, au fond, qui va créer un carcan. Parce qu'on tient à une mixité par projet, on a eu des exemples tout à l'heure, il y a quelques minutes, parfois il faut s'élever à un autre niveau pour voir la mixité peut-être autrement que juste par projet. Mais là, on va avoir un carcan.

2250 Et, manifestement, il y a une absence de mesures qui sont là, précises, avec pour but de neutraliser les effets. Donc s'il y a des éléments qui créent des surcoûts, il n'y a pas le

nécessaire pour effacer les surcoûts.

2255

Donc, nos recommandations. La première, puis elle est globale au fond, c'est que face à l'ensemble des lacunes qu'on va essayer de nommer, la chose idéale au point de vue de la commission, c'est qu'elle dise à la Ville : « Écoutez, corrigez les lacunes. Corrigez-les toutes ou en tout cas le mieux possible, corrigez-les et ça va prendre...

2260

LA PRÉSIDENTE :

On entend bien. On entend bien ce que vous dites mais on est adultes, on est vaccinés, on est consentants, on va écrire ce qu'il faut.

2265

M. FRANÇOIS BERNIER :

Non, non, mais dans un monde idéal, c'est cherchons à corriger les lacunes...

2270

LA PRÉSIDENTE :

Bien sûr.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2275

... puis attendons pour la mise en application que ce travail-là ait lieu. Pour nous, c'est ça. Or, on doit se mettre en mode de recherche de la neutralité le plus possible, rétablir la neutralité pour ne plus avoir les effets, et même peut-être aller plus loin, essayer dans le caractère un peu plus incitatif du règlement. C'est pas de la science-fiction, c'est possible d'être un peu plus incitatif pour créer du logement social et abordable. Donc, ensemble, travaillons à obtenir la mixité, puis à partager plus équitablement au fond le financement et la réalisation de ces unités-là.

2280

2285 Donc on l'a dit tout à l'heure, les premiers constats, les premiers effets. On a un règlement qui travaille du côté de l'offre, qui crée une contrainte – monsieur Polèse l'a bien expliqué – puis manifestement, la littérature est tranchante là-dessus, ça ne mène qu'à une augmentation des prix, une réduction des quantités et, finalement, on obtient l'effet contraire à ce qu'on visait.

2290 Du point de vue de l'équité, on l'a dit tout à l'heure, on a manifestement un souci avec le fait qu'un certain groupe de citoyens, seulement les acquéreurs d'unités neuves, se trouve à prendre à leurs frais le financement des objectifs.

2295 Maintenant, trois grands volets à cette politique-là : abordable, familial et social. Sur la question de l'abordable, on doit faire le constat qu'on s'attend de nous de produire des unités à certains prix, mais il n'y a aucun mécanisme pour s'assurer de qui va les acquérir. Comme on l'a entendu, malheureusement la spéculation peut être là, et le fait de la pérennité, elle ne sera peut-être pas durable. Ça, c'est triste.

2300 Sur la question familiale, on définit ça comme un logement de trois chambres, mais au fond, les familles peuvent bien vivre dans du deux chambres et qui dit que ce sont des gens avec des enfants qui vont avoir des trois chambres. Ça demeure encore très imprécis à ce niveau-là.

2305 Sur la question du social, bien, toute la question de l'entente fédéral-provincial pour le financement, ce n'est pas conclu.

 Donc, trois volets avec, au fond, des éléments qui manquent sérieusement pour s'assurer que c'est viable.

2310 D'autres éléments un peu plus détaillés. On n'a pas de nouveau financement municipal qui vient accompagner ça. Donc c'est un peu l'inverse de ce qu'on a dit tout à l'heure, si ce sont uniquement les acquéreurs qui soutiennent le financement, on n'a pas d'aide municipale. Aucune compensation au promoteur, outre ce qui est déjà en place. Aucune solution

2315 d'urbanisme, on l'a évoquée un petit peu tout à l'heure. Si on peut aller dans le sens de la densité, là on pourrait créer de la valeur additionnelle. C'est ce qui existait sous l'ancien système. On pouvait créer de la valeur additionnelle, puis échanger pour ça.

2320 Donc inclure, faire de l'inclusion. Là, présentement, c'est pas le cas. La dynamique métropolitaine semble évidemment occultée. Les autres juridictions sont là, elles ont un pouvoir d'attraction tant pour la clientèle que pour l'industrie. Alors, c'est sûr qu'on fait ça sans peut-être en tenir compte.

2325 D'autres constats. Pour le logement social, il faut bien comprendre, puis c'est bien souligné dans les documents de la Ville elle-même, il n'y aura aucune possibilité de faire une contribution... c'est-à-dire, en bas de 150 unités, il n'y aura pas d'autre option que de faire la contribution. On nous a présenté le projet comme étant un choix de l'entrepreneur, du promoteur, de dire : « On va faire un choix. » Mais quel choix? En bas de 150 unités, il n'y a pas de choix : il n'y a qu'uniquement la contribution qui est possible.

2330 Les pleins droits sont affectés, on l'a dit. Donc il n'y aura pas de discussion là-dessus. Les petits constructeurs, au fond, comme on a tenté de le souligner à quelques reprises, qui sont peut-être plus portés aux projets de pleins droits, qui cherchent à se débrouiller dans toute cette complexité-là, qu'est-ce que ça va être leur réaction? Peut-être qu'ils vont faire un peu comme à Toronto, puis ils vont avoir de plus en plus tendance à quitter le territoire. Évitions cette avenue-là.

2340 En plus, les compensations qui sont prévues pour les terrains, on le sait, jour un, sont inadéquates, sont périmées. L'indexation qui va suivre ne fonctionnera pas non plus pour eux. Alors, est-ce qu'on va avoir effectivement des cessions de terrain ou on n'en aura pas du tout? On ne peut pas agir dans un marché aussi dynamique, avec des règles aussi fixes, puis penser que tôt ou tard, on n'aura pas un déséquilibre qui va se créer. Il n'y a pas de mécanisme de substitution.

2345 On pourrait avoir un magnifique projet qui comporte 30 % d'abordable, complètement

soutenu par la SCHL, mais là, qu'est-ce qu'on va faire? On ne pourra pas alléger par ailleurs les conditions, les deux autres conditions. Alors donc, c'est peut-être une perte d'opportunités parce qu'on veut le gérer immeuble par immeuble. Alors ça, c'est peut-être un défaut.

2350 On pourrait avoir un magnifique projet 100 % familial, on aurait le même problème. T'sais, il y a des opportunités qui pourraient être perdues. On n'a pas non plus la flexibilité, je pense les mécanismes de substitution pour faire face à des ralentissements économiques. Desjardins nous en prévoit déjà de façon assez prononcée. Alors, qu'est-ce qu'on va faire pour livrer dans ces conditions-là?

2355 Les études d'impact ont été publiées, mais les hypothèses qui étaient dedans, on a, je pense... On s'est permis de jouer avec les hypothèses, et c'est sûr que si on n'a pas maintenu toutes les conditions du marché tel quel, mais là, à un moment donné, les résultats sont vraiment selon les hypothèses qu'on a voulu faire. Comme, par exemple, on a dit que la demande était
2360 inélastique, puis on a changé les taux de rendement dans l'industrie. C'est sûr qu'à ce moment-là, tu as les résultats que tu veux. Alors, les résultats sont peut-être plus théoriques que ce que ça pourrait être.

On n'a pas envisagé peut-être la création d'un fonds complètement dédié où on y
2365 retrouverait toutes les contributions possibles – de l'industrie, d'autres paliers de gouvernement, une portion des taxes foncières des citoyens – qui serait une façon de manifester. C'est social, et que tout le monde y contribue à l'atteinte de ces objectifs-là. On s'attend quand même à une reddition de compte exemplaire. Puis, au fond, la révision après deux ans, oui, c'est prévu, mais étant donné tous les risques, on se demande si, au fond, il ne faut pas être encore plus prêt à
2370 réviser les choses avant. Un arrimage avec d'autres choses qu'on ne sait pas mais qui pourrait aller d'un bord ou de l'autre.

Alors, les arrimages avec les programmes de la Ville sont à faire. Il y a différents paliers pour avoir accès à des... ça, c'est pas encore réglé, mais je pense c'est relativement facile. Ce
2375

qui est beaucoup plus complexe, c'est quelle sera la nouvelle mouture de l'AccèsLogis Montréal, une fois les aides, puis que tout ça aura percolé, puis l'arrimage avec la SHDM? Un grand inconnu. Ça fait beaucoup d'inconnus.

2380 Alors, la nouvelle mouture du Plan d'urbanisme, on disait opportunité de créer de la valeur, ce n'est pas encore au rendez-vous. Adaptation des programmes de rénovation, on a dit si on est en train de créer de l'inflation, ça va déborder. Ça va déborder partout. Ça va déborder dans l'existant, ça va déborder partout. Alors, il est important qu'on travaille à maintenir dans tout ce qui est existant l'abordabilité, la qualité. Les programmes de rénovation pourraient jouer un
2385 rôle intéressant là-dedans.

 Selon les arrondissements, oui, on craint tous et on voudrait tous qu'ils soient bien pareils, mais ce n'est probablement pas ça qui va arriver, on n'y croit pas. Il y a des attentes légitimes, que je dis peut-être que par une voie de substitution, on pourrait mieux entendre et
2390 accommoder. Là, présentement, ce n'est pas permis.

 Donc nos recommandations sont complètement dans l'ordre, mais la première – et je la répète – c'est qu'il serait vraiment important à nos yeux d'essayer de corriger le maximum des lacunes, puis d'en faire un peu... dire, on s'attend à ça, avant de mettre le règlement en vigueur,
2395 parce qu'il y a des bonnes zones d'ombre en partant. On les a nommées.

 Il faut travailler à enlever la spéculation, il faut être neutre, il faut s'assurer de qualifier les acheteurs, les locataires, il faut donner une juste valeur des terrains. Il faut penser peut-être à exclure carrément tout ce qu'il y a en bas de 50 unités. On l'a dit, c'est fragile ce milieu-là des
2400 petites constructions, on la veut encore, mais si on insiste déjà pour les intégrer en bas de 50 unités, mais pourquoi pas faire juste l'inverse, les exclure? C'est une sorte de compromis qu'on pourrait envisager. Soustraire les projets de pleins droits ou trouver une façon de justement les accommoder par l'urbanisme ou d'autres questions qui ont été envisagées. Donc c'est un
2405 mitoyen.

Harmoniser avec les programmes du gouvernement, obtenir un effort financier équitable entre tous, soutenir la rénovation, puis travailler au fond l'allégement administratif, c'est une belle façon de... Quand on va plus vite, ça coûte moins cher et c'est plus facile d'accommoder.

2410 Viser évidemment un traitement uniforme, selon les arrondissements, ou les accommoder par substitution. Rendre compte de l'utilisation des fonds, être exemplaire là-dessus. Réviser le règlement le plus rapidement possible, s'il y a lieu. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2415 Vous avez grugé une petite minute et demie, mais c'est pour la bonne cause.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2420 Vous êtes tolérants, je vous remercie. On essayait de rentrer plus dans le détail.

LA PRÉSIDENTE :

2425 Non, c'est correct. C'est bien correct. De toute façon, on vous a lu attentivement. J'aimerais revenir rapidement, avant de céder la parole à mes collègues, vous avez une suggestion à la page 13 d'attendre le Plan d'urbanisme révisé – je vous cite – « *Devant des impacts aussi majeurs, il aurait été grandement souhaitable que la Ville élabore en amont un nouveau Plan d'urbanisme dans lequel elle définit les nouvelles orientations, les objectifs, les stratégies...* », en fait, ce qu'on retrouve dans un Plan d'urbanisme. Et, en complément, à la page
2430 16, votre raison numéro 2 se lit comme suit : « *La Ville devrait bonifier et harmoniser l'ensemble de ses programmes en matière d'habitation avant d'adopter son règlement d'inclusion afin d'optimiser sa mise en œuvre.* » C'est exactement ce que vous venez de présenter.

2435 Sous quelle forme pourrait s'effectuer cette bonification et cette harmonisation-là? Quelle forme ça pourrait prendre?

M. FRANÇOIS BERNIER :

2440 Bien là, je vois deux questions. Relativement au programme, c'est souvent les barèmes, les balises, les balises de prix, vous voyez? C'est assez facile de passer de 400 000 à 450 000.

LA PRÉSIDENTE :

2445 Oui.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2450 Ou d'être encore plus généreux. Puis, ça, on croit que c'est facile. C'est un ajustement qui est possible et qui est facile.

LA PRÉSIDENTE :

2455 C'est pas tellement le contenu de la bonification, mais quelle forme ça pourrait prendre, si on dit « Harmoniser l'ensemble des programmes », on ne va pas mettre un fonctionnaire par programme, en disant : « Mets-le à jour », puis la somme de tout ça va donner quelque chose. Comment vous voyez ça?

M. FRANÇOIS BERNIER :

2460 Bien, écoutez, il faut à un moment donné y voir clair entre tout ce qui va arriver entre les paliers de gouvernement. Quelle sera au juste l'aide qui va provenir des paliers supérieurs? Comment la Ville va intégrer ça, puis s'organiser pour que tout fonctionne bien? Puis, ensuite, à la fin du processus, encore une fois, s'il y a des programmes d'aide qui concernent les individus, les citoyens, que tout ça fasse un tout, qu'on s'assure qu'on a atteint la neutralité qui était
2465 recherchée, on a balancé les choses. C'est extrêmement dur d'ajuster juste un morceau sachant pas où va être l'autre morceau.

2470 Pour dire franchement, si on a des coûts de construction qui ne sont pas adéquats, avec tout ce qui a été nommé à date, on a identifié des effets, mais on voudrait construire du *clé en main*, puis on n'aura pas des coûts de construction adéquats? Il y a un autre effet économique qu'on n'a même pas imaginé encore, et là pour lequel il faudrait être autant plus généreux dans les compensations, soit sous forme directe à l'industrie, soit aux citoyens.

2475 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc ce que...

M. FRANÇOIS BERNIER :

2480 Alors, il faut tout évaluer ensemble.

LA PRÉSIDENTE :

2485 Oui, ce que j'en comprends, au fond, c'est de retarder l'adoption du règlement, tant et aussi longtemps que cette harmonisation-là n'est pas faite entre les programmes...

M. FRANÇOIS BERNIER :

2490 Bien, il faut avoir l'ensemble des... Il faudrait avoir l'ensemble des conditions, parce que si on ne veut pas y aller à tâtons...

LA PRÉSIDENTE :

2495 Un Plan d'urbanisme révisé, des programmes à jour...

M. FRANÇOIS BERNIER :

2500 Bon, la question du Plan d'urbanisme, c'est qu'on fonde un certain espoir que, par exemple, si de façon générale ou dans certains secteurs, il y avait augmentation de densité, par exemple, on l'a dit tout à l'heure, c'était un outil par lequel, au fond par dérogation avant, on allait chercher de la valeur...

LA PRÉSIDENTE :

2505 Oui.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2510 ... ça permettait d'intégrer les choses. Donc, plutôt que de faire un commentaire global de dire tout pose problème sur les projets de pleins droits, on en parlerait moins parce qu'on aurait peut-être une solution par cet outil-là.

LA PRÉSIDENTE :

2515 Oui.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2520 On ne le sait pas encore.

LA PRÉSIDENTE :

Quelque chose à ajouter? Non, c'est bon. Alain, quelques questions?

2525 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Oui, trois questions, rapidement. Un, au sujet de votre recommandation numéro 4, les ménages avec de jeunes enfants. Une famille, c'est deux générations au moins, minimum. Il y a a des familles qui ont des adolescents, des collégiens, des étudiants à l'université, qui ont dix-neuf ans, qui ont vingt ans, qui ont vingt et un, puis qui ont même des *Tanguy*.

2530

LA PRÉSIDENTE :

Avec des enfants.

2535

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Oui, peut-être. Une troisième génération qui se pointe. Est-ce que votre définition d'un ménage, d'une famille, n'est pas un peu trop limitée aux *toddlers* ?

2540

M. PAUL CARDINAL :

Bien, vous avez complètement raison premièrement. Il y a différentes formes, puis on n'a pas réussi à définir la famille complètement là-dedans. Mais ne serait-ce que pour cette définition-là de base, je veux dire, on n'ira quand même pas en bas de ça, qu'il y ait au moins des enfants, c'est pas là. C'est pas là. Ça fait que donc c'est important, je pense, d'y revenir, puis d'essayer de préciser cette définition.

2545

LA PRÉSIDENTE :

2550

Oui, simplement pour une question de clarté. Enlever l'adjectif « jeune » suffirait : *Ménage avec enfants*.

M. PAUL CARDINAL :

2555

Tout à fait.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2560

Oui.

M. PAUL CARDINAL :

2565

Tout à fait.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

De tous âges.

2570

M. PAUL CARDINAL :

Tout à fait. En tout cas, évitons le contraire. C'est qu'il y est d'aucune forme...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2575

Mon autre question, c'est sur votre recommandation numéro 11. Vous souhaitez que l'ensemble des propriétaires fonciers participent à l'effort. Votre texte laisse sous-entendre que vous voudriez utiliser l'instrument fiscal...

2580

M. PAUL CARDINAL :

Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2585

... pour faire ça. Est-ce que vous êtes en train de nous proposer un amendement à la fiscalité municipale actuelle ou même une nouvelle taxe?

M. PAUL CARDINAL :

2590

Bien, écoutez, c'est sûr qu'on a pensé à ça. Je pense qu'il est important de communiquer le message que c'est un enjeu de société, puis qu'on y tient tous. Ça fait qu'il faut à un moment donné travailler à le reconnaître. Comment peut-on faire ça? L'astuce qu'on suggère dans notre document, parce qu'il est peut-être juste en dessous, c'est que dans la mesure où la Ville génère certains surplus, surplus qui sont en partie liés au développement immobilier qu'on va encourager, est-ce qu'une portion de ces surplus-là – déjà taxés, au fond, des éléments déjà taxés – peut être redirigée vers un quelconque fonds?

2595

Donc on ne veut pas aller dans le sens vraiment d'une taxation additionnelle, même si on pense que ça ne créerait pas une augmentation des charges colossales pour la Ville de faire ce geste mais, à la limite, pourrait-on envisager des astuces semblables – on ne parle pas de réforme – mais une allocation, une attribution des surplus, qui est une façon de manifester le geste que, tous ensemble, on participe, et qu'on le voit dans un fonds global où toutes les contributions de toutes les parties sont présentes. Je pense ça serait plus intéressant.

2600

2605

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Ma dernière question, c'est sur le dernier paragraphe de votre mémoire, qui n'est pas une recommandation, mais où vous dites que vous avez aimé le dialogue que le service a lancé avec toutes les parties prenantes pour la préparation de ce règlement-là. Vous souhaitez qu'une plate-forme continue à exister.

2610

M. FRANÇOIS BERNIER :

2615 Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2620 Alors, quelle forme? Est-ce que ça serait un forum permanent? Quelque chose de ce genre-là?

M. FRANÇOIS BERNIER :

2625 Je peux vous dire d'expérience, dans mon association, il y a plein de forums ou comités semblables, permanents, avec les autorités municipales. Au début, on ne se connaît pas, on s'apprivoise. À un moment donné, il y a une complicité qui s'installe, une confiance assez qu'on est capable de se communiquer les uns, les autres des intentions, puis de bâtir ensemble des projets gagnants. Celui-ci, la Ville de Québec, la Ville de Sherbrooke, il y a plusieurs exemples.

2630 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Donc ça existe à Québec, à Sherbrooke ce genre de truc.

M. FRANÇOIS BERNIER :

2635 Oui, oui, oui. Bien, Sherbrooke a vraiment un modèle de collaboration, de complicité, je dirais. Ça fait qu'on atteint la capacité, tout en respectant chacun les objectifs de travailler ensemble. Donc, manifestement, on n'est pas parti du même point avec la Ville, mais on s'est rendu compte qu'on avait d'excellents interlocuteurs et ensemble, on a fait un bout de chemin.
2640 Et je pense que la prochaine fois, sur une autre réforme, ça nous serait grandement utile.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci.

2645

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Messieurs Bernier et Cardinal. Vous nous faites gagner une petite minute. C'est apprécié. Merci. J'inviterais maintenant madame Mélanie Beauregard pour l'organisme Ex aequo, s'il vous plaît. Bienvenue.

2650

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

Bonjour! Je vais juste préparer le...

2655

LA PRÉSIDENTE :

Absolument, prenez votre temps.

2660

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

Je suis prête.

LA PRÉSIDENTE :

2665

Allez-y, on vous écoute.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2670

Parfait. Donc, avant de commencer, en fait, j'aimerais présenter brièvement Ex aequo.

c'est un organisme montréalais qui vise à défendre et promouvoir les droits des personnes ayant une déficience motrice.

2675 Donc, aujourd'hui, je présente un peu le contenu de notre mémoire. Je présente aussi nos préoccupations qui sont peut-être différentes un peu de celles qui sont entendues aujourd'hui dans le domaine de l'habitation, mais qui sont, selon moi, tout aussi pertinentes.

2680 Donc je vais m'attarder aujourd'hui à expliquer en quoi l'accessibilité universelle dans le domaine de l'habitation est bénéfique pour l'ensemble de la population, et en quoi le règlement peut y jouer un rôle fondamental dans ce domaine.

2685 Donc les personnes ayant une déficience motrice, et plus largement, celles des personnes en situation de handicap font face à divers obstacles les empêchant de réaliser leurs activités quotidiennes. Les obstacles en habitation rencontrés par les personnes en situation de handicap se manifestent autant dans les constructions antérieures que dans les constructions récentes ou à venir. Dans le cadre de la présente consultation, on va s'intéresser aux constructions à venir.

2690 À la lecture du règlement, on peut voir qu'il y a vraiment une volonté de la Ville de créer une métropole mixte et inclusive. Cependant, comme mentionné dans notre mémoire, cette mixité et cette inclusivité ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Donc, selon les règlements et les informations que nous on a recueillis lors de la séance d'information en septembre dernier, on a compris que les logements sociaux vont relever d'AccèsLogis et les logements abordables et familiaux vont relever plutôt du Code de la construction. Donc pour les AccèsLogis, ça signifie que 30 % des logements sociaux vont être adaptables, mais ça ne veut pas dire universellement accessibles et les logements abordables ou familiaux vont répondre qu'aux standards de « visitabilité ». Donc l'accessibilité universelle de ces logements abordables et familiaux va dépendre du bon vouloir du promoteur.

2700 Par contre, ce que l'on sait, c'est que les données statistique – par exemple, 33,3 % de la

2705 population vit avec une ou plusieurs incapacités, les personnes en situation de handicap forment aussi des familles, donc 12,8 % des ménages familiaux québécois, donc à peu près une famille sur dix compte parmi ses membres au moins une personne ayant une incapacité, donc parent ou enfant – donc il y a un besoin, voire une demande au sein de la population actuelle quant à la nécessité de vivre dans des logements physiquement accessibles et adaptés, et d'autres membres, dans des logements financièrement accessibles. Donc il est primordial que le nouveau règlement vise pour les Montréalais ayant une incapacité l'accessibilité physique et financière
2710 des nouveaux logements planifiés par le règlement.

2715 Donc Ex aequo va recommander que les logements sociaux abordables ou familiaux soient tous construits de façon à être universellement accessibles. En d'autres mots, chez Ex aequo, on considère que le règlement peut et doit viser des normes de construction plus inclusives que celles en vigueur – j'ai sauté des *slides* – Donc, brièvement, l'accessibilité universelle, c'est vraiment s'assurer un usage identique ou similaire, autonome et simultané de l'environnement.

2720 Donc là, je fais une parenthèse, mais par exemple, ici, le bâtiment aujourd'hui, il n'est pas universellement accessible, donc c'est vraiment... c'est adapté mais ce n'est pas universellement accessible parce qu'on ne peut pas faire un usage identique et pas forcément autonome.

2725 Donc dans le domaine de l'habitation, cela signifie que les logements sont pensés et construits de façon à ce que tous les membres puissent y habiter, la société puisse y habiter et y réaliser des activités. Donc ce n'est pas juste de pouvoir y être mais c'est vraiment d'y habiter, de faire des activités.

2730 Donc l'accessibilité universelle, c'est bénéfique pour l'ensemble de la population, d'une part, pour les personnes ayant une ou des limitations; ça va permettre une adaptation de domicile moins complexe, moins coûteuse, et même peut-être pas nécessaire par moment; et, d'autre part, elle va répondre aux besoins de l'ensemble des membres de la société, tels que les familles et les personnes âgées.

2735 Les normes de conception universellement accessible tiennent compte de l'évolution à long terme des personnes dans leur milieu de vie. Donc ça s'inscrit vraiment dans une perspective de développement durable. Donc, de la naissance jusqu'à la fin de la vie, les personnes qui vont vivre dans les logements accessibles universellement vont pouvoir continuer de vivre dans ces logements-là. Donc les besoins d'un individu ou d'une famille qui vont se transformer, évoluer, le logement va demeurer accessible. Donc, ça, c'était pour la dimension plus accessibilité universelle.

2740 Dans notre mémoire aussi, on n'a pas insisté tant là-dessus, mais on appuie aussi les revendications du Front d'action population en réaménagement urbain, le FRAPRU, quant à l'augmentation du pourcentage de logements sociaux au sein du règlement.

2745 Puis, je vais vous présenter rapidement nos considérants. Donc que 33,3 % de la population vit avec un ou des limitations; que la construction de logements universellement accessibles assure l'inclusion de toutes et tous; que ce type de logement a pour impact de diminuer les formes d'adaptation et les coûts; que les personnes ayant une ou des limitations sont nombreuses à avoir un faible revenu, ainsi qu'à vivre dans la pauvreté; que seuls les logements sociaux assurent des habitations financièrement accessibles.

2750 Nous demandons que la Ville, par son statut de métropole, vise des normes plus inclusives que celles déjà en vigueur tel que le *Code du bâtiment*; que tout nouveau projet d'habitation lié au règlement soit pensé et construit de façon à être universellement accessible dès le début du projet. En d'autres mots, l'accessibilité universelle doit être pensée dans les plans. Que les nouveaux projets d'habitation liés au règlement s'inspirent d'outils et de ressources développés par divers groupes, et ce, afin de bien mettre en œuvre l'accessibilité universelle; et que le règlement prévoise un plus grand nombre de logements sociaux, et ce, en prévoyant un minimum de 40 %. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Restez avec nous, restez avec nous. Nadja, je pense tu avais une question?

2765

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Oui. Le pourcentage justement de 40 %, comment êtes-vous arrivés à cette proportion?

2770

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

Bien, nous on se rallie vraiment à l'argumentaire du FRAPRU qui ont déposé un mémoire, puis c'est vraiment parce qu'on juge que les logements abordables et familiaux, avec l'inflation et tout ça, ça ne répondra pas forcément aux besoins. Donc, nous, on va se ranger plus avec leurs revendications mais c'est vraiment pas sur quoi on a visé notre mémoire.

2775

LA PRÉSIDENTE :

Donc c'est un transfert, au fond, du 20 % abordable qui, selon vous, ne le serait pas tant que ça...

2780

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

Oui, oui.

2785

LA PRÉSIDENTE :

... vers le social qui, lui, est par définition est plus abordable.

2790 **Mme MÉLANIE BEAUREGARD :**

Oui.

2795 **LA PRÉSIDENTE :**

Je résume bien?

2800 **Mme MÉLANIE BEAUREGARD :**

Oui.

2805 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

C'est tout. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

Tout est très clair. Il me reste qu'à vous remercier.

2810 **Mme MÉLANIE BEAUREGARD :**

Parfait.

2815 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Beauregard, merci.

Mme MÉLANIE BEAUREGARD :

2820 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

 Alors, je demanderais à madame Sandrine Belley pour le POPIR-Comité Logement.
- Pour fins de transcription, le POPIR, c'est le Projet d'organisation population d'information et de
2825 regroupement, Comité-Logement.

 Je vous souhaite la bienvenue. Vous allez être trois? Sans problème. Tirez-vous une
bûche. Alors, vous me nommez les personnes qui vous accompagnent pour fins
d'enregistrement dans le micro, s'il vous plaît.

2830

Mme INÈS GARDUNO:

 Mon nom est Inès Garduno.

2835 **Mme SANDRINE BELLEY :**

 Sandrine Belley.

Mme MARYAN NGOT :

2840

 Maryan Ngot

LA PRÉSIDENTE :

2845 D'accord.

Mme INÈS GARDUNO :

Je commence?

2850

LA PRÉSIDENTE :

Quand vous êtes prêtes.

2855

Mme INÈS GARDUNO :

Le POPIR-Comité Logement est un organisme qui se consacre principalement au droit au logement et milite pour la défense des droits des locataires à Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Griffintown, Côte-Saint-Paul et Ville Émard. Nous tenons d'abord à rappeler l'absence des locataires dans les experts consultés pour l'élaboration du règlement. Pourtant, nous sommes les premiers concernés quand il s'agit de gentrification et de mixité dans les quartiers.

2860

Les quartiers où nous habitons subissent une forte gentrification. Par exemple, à Saint-Henri, le loyer médian a augmenté de 19,8 % et les revenus médians de 37,1% entre 2016 et 2011. Si on avait tendance à se réjouir de cette dernière statistique, pensant que la pauvreté a diminué dans les quartiers, on constate plutôt sur le terrain qu'on assiste à un déplacement des populations moins nanties.

2865

Le développement frénétique des condominiums est, selon nous, à blâmer pour la gentrification et ses impacts sur les locataires. En effet, on constate une augmentation de 55,5 % du nombre de condominiums construits dans l'arrondissement au cours des dix dernières années comparativement à 25 % pour l'Île de Montréal durant la même période.

2870

La Stratégie d'inclusion est pourtant née dans le Sud-Ouest de Montréal à Saint-Henri. Elle a été appliquée la première fois dans le cadre du développement d'Imperial Tobacco en 2006. Au niveau de Saint-Henri, le constat est clair. La Stratégie d'inclusion n'a pas fait atterrir

2875

aucun nouveau logement social.

2880 Pour ce qui est de Griffintown, si la Stratégie a permis de créer plusieurs centaines de logements sociaux, force est de constater que cette mixité sociale s'est faite aux dépens des locataires les moins fortunés. Difficile de se nourrir, d'envoyer ses enfants à l'école, d'avoir accès à des services de santé ou communautaires dans un quartier qui a été conçu de toutes pièces par les promoteurs immobiliers.

2885 L'inclusion n'est pas la panacée et elle ne peut pas être qualifiée de mesure structurante. Qui plus est, la gentrification suscitée par le développement frénétique des condominiums et par la hausse du prix du foncier créent encore davantage de besoins en logements sociaux, suite aux hausses des loyers et aux évictions telles que décrites ici.

2890

Mme SANDRINE BELLEY :

2895 Il y a aussi plusieurs problèmes qu'on voit dans la stratégie actuelle. Puis, dans le fond, je vais vous les présenter, puis ma collègue, après, va vous présenter les solutions que nous on voit. D'une part, bien, comme nos collègues au FRAPRU, on trouve que le pourcentage de logement social est trop bas étant donné que les besoins sont vraiment cruels. Il y a 11 073 ménages dans le Sud-Ouest qui sont actuellement en attente d'un HLM, dont 814 pour des logements familiaux.

2900 Si on se fie aux projections de développement dans la stratégie actuellement, ça prendrait 145 ans pour répondre aux besoins de tous les ménages qui consacrent 50 % et plus pour se loger. Et puis, même si la Ville affirme que c'est seulement une partie du développement qui se fait par l'inclusion, bien, dans la Stratégie d'inclusion, on a vu que d'année en année, c'est de plus en plus de développement de logements qui passent par l'inclusion. Donc ça montre
2905 quand même qu'on a tendance à s'en aller de plus en plus vers ça.

Nous, aussi, on trouve que le volet abordable n'est pas pour la plupart des ménages. Il

2910 faut environ 35 200 \$ par année pour se loger, pour avoir un studio dans les quartiers centraux comme Griffintown. Les gens avec qui on travaille, c'est tout hors de leur portée. Puis, il n'y a pas de mécanisme pour contrôler après à la revente.

2915 Nous, on pense que si on adopte des mesures comme ça, ça devrait venir nécessairement avec un registre des loyers pour qu'au moins, les locataires puissent savoir quand il y a des hausses abusives. C'est la même chose pour le logement familial. On pense que le logement social, c'est la seule façon d'avoir du logement vraiment familial, parce que si on veut garder les familles à Montréal, bien, il faut que ce soit abordable. Dans le Sud-Ouest, il y a eu une baisse drastique dans les dernières années de familles monoparentales, puis pour nous, ce n'est pas étranger à la gentrification. On pense que c'est surtout parce que ces familles-là ne peuvent plus se permettre le Sud-Ouest.

2920 Puis, finalement, le dernier problème, c'est le fonds d'inclusion. En ayant un fonds d'inclusion centralisé, on a peur que ça désavantage les arrondissements plus centraux comme le Sud-Ouest, puis que ça crée davantage encore de déplacements des locataires moins nantis.

2925 Puis, également, qu'avec l'augmentation du prix du foncier, bien, qu'on ne soit pas capable d'acheter des terrains dans le Sud-Ouest.

LA PRÉSIDENTE :

2930 Madame Maryan Ngot, pour les solutions.

Mme MARYAN NGOT :

2935 Au vu de tous ces problèmes cités par ma collègue, nous avons quelques alternatives structurantes à la gentrification et au mal-logement. Concernant le budget pour le logement, il est important de préciser qu'il s'est déjà construit beaucoup de logements sociaux dans le Sud-Ouest, on le reconnaît. On peut recenser, si on inclut la Pointe-Saint-Charles, on peut déjà recenser 3 559 unités de HLM qui ont été toutes construites en 1994, l'année à laquelle le fédéral s'était retiré du programme. Donc on compterait à date 52 coopératives d'habitation qui

2940 regroupent soit 1 445 logements. Parmi ces coopératives, seules quatre ont été construites grâce
à l'inclusion et la très large majorité se sont développées entre les années '80 et '90. Et,
2945 finalement, on retrouve aussi plusieurs OBNL à vocation particulière. Le premier OBNL familial
en volet 1 d'AccèsLogis, qui est la Citadelle Saint-Ambroise, s'est construit en dehors de la
Stratégie d'inclusion.

2945 Le point commun à tous ces projets de logement social, c'est qu'ils se sont construits
avant la gentrification et donc la spéculation subséquente. Grâce à de solides programmes de
logement social, quelle que soit la politique mise en place, cela prend des budgets des paliers
des deux gouvernements, soit le fédéral et le provincial. La priorité devrait donc être de faire les
2950 représentations adéquates avec l'énergie nécessaire pour qu'Ottawa et Québec investissent
dans le logement social.

2955 La deuxième concerne les réserves des terrains et les bâtiments. L'enjeu principal de
nos quartiers est de trouver des terrains ou des bâtiments vacants pour construire des logements
sociaux. Les grands sites ayant déjà été développés en des condos ou se situent proche de
l'autoroute ou de la voie ferrée. Il n'y a pas de grosses conciergeries comme dans certains
secteurs.

2960 Ainsi, depuis près de 20 ans, le Comité Logement du quartier revendique les réserves de
terrain et de bâtiments à des fins de logement social. En 2002, par exemple, le POPIR-Comité
Logement s'était installé dans un ancien garage de la rue Saint-Philippe pour en demander la
mise en réserve. Nous avons essuyé un grand refus de l'arrondissement et l'ancien garage a été
transformé en condos.

2965 L'arrondissement du Sud-ouest s'est doté d'un budget de 5 millions \$ pour acheter des
sites et la Ville de Montréal a budgété 50 millions sur dix ans. D'une part, les budgets ne sont pas
suffisants, et, d'autre part, les dépenses n'ont pas été dépensées, pendant ce temps, le prix des
bâtiments continue à grimper. De plus, la mise en réserve n'implique pas forcément des

2970 dépenses. La Ville peut décréter une réserve sur deux ans, par exemple renouvelable une fois. Au-delà du gel de la spéculation, le développement sur le site en question, cela lance un message fort aux investisseurs immobiliers quant aux intentions de la Ville.

2975 Finalement, le contexte nous semble d'autant plus favorable pour ce choix stratégique puisque la Ville s'est vu octroyer de nouveaux pouvoirs, dont celui de droit de préemption.

2980 Des mesures pour protéger les parcs. La Ville et l'arrondissement doivent, à notre avis, modifier la façon dont ils donnent leurs permis afin de prendre en compte les objectifs réels des propriétaires. Et il est connu que les propriétaires utilisent parfois leur permis d'agrandissement ou de subdivision pour évincer les locataires – chaque jour, nous en recevons – et augmenter le prix du loyer. L'arrondissement a déjà eu à modifier la façon dont il délivre les permis de démolition dans le quartier.

2985 La Ville doit renforcer le moratoire sur la conversion des condos. Celui qui existe à date dans le Sud-Ouest, c'est celui concernant la conversion en condo divise, mais celui en condo indivise, de transformer les bâtiments locatifs en condo indivise, nous n'en avons pas, par exemple.

2990 La Ville de Montréal doit faire des représentations pour des registres obligatoires des baux et un contrôle des loyers. L'administration au pouvoir, donc je dirais Projet Montréal, avait déjà énoncé cet engagement lors de la campagne, mais une fois voté, nous sommes toujours dans la rue, comme le dit la chanson.

2995 L'intervention sur la salubrité. L'arrondissement continue à perdre des immeubles à cause d'insalubrité. Par rapport à cela, nous revendiquons donc que la Ville se dote des ressources supplémentaires pour engager des inspecteurs et inspectrices qui pourront appliquer le Règlement sur la sécurité et la salubrité des logements.

3000 Et un moratoire sur les condos. Nous, on a démontré qu'il ne se construit plus de

logements sociaux parce que la spéculation est tellement forte que malgré l'inclusion, il n'y a pas tant de développement de logements sociaux. Nous demandons donc un moratoire sur les condos dans notre arrondissement afin de pallier à ça.

3005 Pour le POPIR-Comité Logement, il est également évident que les sites publics restants doivent servir au développement 100% communautaire consacré à des infrastructures collectives comme le logement social, des écoles et des locaux communautaires. Comme pour essayer de réparer un peu le Griffintown.

3010 Par ailleurs, les sites tels que le bassin Peel, l'ancien hippodrome Blue Bonnets, l'Hôtel-Dieu et bien d'autres, payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais, ne doivent en aucun cas être soumis à l'inclusion, comme ça a été le cas, mais réservés exclusivement au développement de logements sociaux et d'équipements communautaires. Merci.

3015

LA PRÉSIDENTE :

3020 Merci, Madame Ngot. Restez avec nous. J'aurais une question de précision peut-être pour vous. Je fais référence à votre mémoire à la page 16, une curiosité de notre part, l'avant-dernier paragraphe, vous indiquez pour le bénéfice de tous : « *Dans le Sud-Ouest, nous avons connu l'impact majeur du redéveloppement du tri postal, dont 75 % du site a été développé en condos. Non seulement une partie du site, qui était de propriété fédérale, a permis aux promoteurs privés de faire du profit, mais en plus, le milieu communautaire envisage d'abandonner une part de « son » 25% pour y développer une école publique dont le quartier a cruellement besoin.* »

3025

Donc, en date d'aujourd'hui, le milieu communautaire envisage d'abandonner une partie de son 25 %, livrez-nous pas vos secrets de famille, mais qu'est-ce qui peut expliquer ça, cette forme de découragement?

3030

Mme SANDRINE BELLEY :

3035 Bien, en fait, Griffintown, c'est un quartier où est-ce qu'il n'y a pas d'école, puis ça, entre autres, pour les locataires de logements sociaux, ça pose vraiment problème, parce qu'ils n'ont pas les moyens nécessairement d'envoyer leurs enfants dans les écoles privées plus loin. Ça fait que les enfants se retrouvent à aller à l'école à la Petite-Bourgogne...

LA PRÉSIDENTE :

3040 Qui est très loin, oui, oui.

Mme SANDRINE BELLEY :

3045 ... qui est quand même loin. Puis, bien, c'est ça. C'est rendu à un point que dans les développements communautaires sur le tri postal, ça a été envisagé de faire une école pour répondre, parce qu'il n'y a pas nécessairement non plus de terrain, puis les terrains sont très chers, donc la Ville n'a pas nécessairement les moyens.

LA PRÉSIDENTE :

3050 Ça fait que là, quand vous dites : « envisage d'abandonner une part de son 25 % », il n'y aurait plus d'école?

Mme SANDRINE BELLEY :

3055 Non. Ça serait de sacrifier en fait des logements sociaux pour faire une école.

LA PRÉSIDENTE :

3060 Pour faire une école. Désolée, j'avais... O.K., c'est important cette précision-là, O.K. Il n'y

a jamais rien de parfait. C'est une précision qui est importante. Je vous remercie toutes les trois. S'il vous plaît, monsieur William Blaney et madame Sandrine Desforges pour la FAECUM, s'il vous plaît. Bonjour!

3065

M. WILLIAM BLANEY :

Madame Desforges a eu un empêchement.

3070

LA PRÉSIDENTE :

Vous serez seul.

M. WILLIAM BLANEY :

3075

Je serai seul.

LA PRÉSIDENTE :

3080

Mais néanmoins présent.

M. WILLIAM BLANEY :

Oui, je suis présent.

3085

LA PRÉSIDENTE :

Nous vous écoutons.

3090 **M. WILLIAM BLANEY :**

Donc, bonjour. Merci de me recevoir aujourd'hui. Je me présente, William Blaney, je suis coordonnateur aux affaires externes à la FAECUM qui est la Fédération des associations étudiantes du campus de l'Université de Montréal. Pour se décrire brièvement, on représente les
3095 40 000 étudiantes et étudiants de l'Université de Montréal, puis on défend leurs intérêts autant dans les sphères académiques au niveau des cours, des droits des étudiantes et des étudiants, qu'au niveau politique, donc municipal, provincial et fédéral.

Justement la raison pour laquelle je viens ici, c'est pour vous parler de la situation locative des étudiantes et des étudiants. Donc, en 2017, la FAECUM a réalisé, avec plusieurs autres associations étudiantes, l'enquête phare, qui est une enquête qui visait à comprendre comment vivaient les étudiants, les étudiantes, comment ils habitaient, comment ils occupaient la Ville de Montréal et aussi les autres villes, mais dans le cas qui nous intéresse, c'est évidemment la Ville de Montréal.

3105 On a eu plusieurs résultats par rapport à comment les étudiants et les étudiantes habitent et je voulais venir vous faire part justement de cette situation-là, puis vous montrer comment le projet de loi, bien que ce soit – pardon, le règlement – bien que ce soit un règlement qui est louable puisqu'il y a plus de logements abordables, ne répond pas vraiment aux besoins de la
3110 population des étudiants et des étudiantes qui vivent une situation locative très, très particulière de par leur statut d'étudiant. Donc...

LA PRÉSIDENTE :

3115 Mais, en termes clairs, les étudiants sont exclus du règlement.

M. WILLIAM BLANEY :

Bien, ils ne sont pas exclus textuellement. Ils peuvent quand même... Ils pourraient s'y

3120

insérer. Par contre, le logement social, le logement abordable et le logement familial, c'est très difficile pour eux d'y avoir une place. Par exemple, le logement social, ils n'en sont pas exclus d'office; par contre, les logements réservés aux étudiants en sont exclus. Puis, dans le logement social, ça doit être un caractère permanent, ce qui exclut beaucoup d'étudiants, d'étudiantes puisque généralement, les étudiants, étudiantes habitent dans leur logement trois à cinq ans.

3125

LA PRÉSIDENTE :

Et on espère que vos études auront un terme.

3130

M. WILLIAM BLANEY :

On l'espère, oui. On espère avoir un diplôme un jour. Donc ça, c'est pour le logement social évidemment. Pour ce qui est du logement abordable, il y a un incitatif pour les premiers acheteurs, ce qui fait qu'il y a quand même une partie de ces logements-là qui vont devenir des logements qu'on va pouvoir acheter, mais ce qui exclut la population étudiante puisque la population étudiante est à environ 90 % locataire. Ce qui fait que cette population-là n'est pas touchée. Puis, pour le logement familial, ce n'est pas du logement qui doit être nécessairement abordable, donc c'est hors de prix pour les étudiantes et pour les étudiants.

3135

3140

Donc les étudiants vivent une précarité financière et on pense que c'est environ 40 % de la population étudiante de l'Université de Montréal qui accorde au moins 50 % de son budget mensuel à payer son loyer, ce qui est assez aberrant.

3145

Donc la raison pour laquelle on est ici aujourd'hui – bien, je suis ici, mais la FAECUM en tant qu'organisation est ici aujourd'hui – c'est pour demander que dans le développement urbain de la Ville de Montréal, on prenne en compte les étudiantes et les étudiants en créant des logements qui, comme c'est écrit dans la note que vous avez reçue, qui répondent à leurs besoins qui sont spécifiquement pour les étudiantes et pour les étudiants, donc des logements

3150

3155 locatifs et abordables et qui vont l'être à perpétuité. Ça peut être en finançant soit des organismes à but non lucratif qui font du logement locatif abordable à perpétuité, donc prendre en compte les étudiants, les étudiantes dans le développement de la Ville de Montréal. Parce qu'on sait que la Ville de Montréal se targue d'être l'une des meilleures villes étudiantes au monde, en fait. Mais si on veut être une ville étudiante, il faut que les étudiants, étudiantes puissent y habiter.

LA PRÉSIDENTE :

3160 C'est ce que fait entre autres le groupe UTILE qu'on a entendu hier, c'est ça?

M. WILLIAM BLANEY :

3165 Oui, on collabore avec l'UTILE. L'enquête phare dont je vous ai parlé a été faite en partenariat avec l'UTILE et d'autres associations étudiantes de Montréal et du Québec. Donc ça ferait le tour.

LA PRÉSIDENTE :

3170 Parfait. Une petite question. Étant donné que l'Université de Montréal étend ses tentacules, votre connaissance, comment ça se passe particulièrement au titre de la compétition – je n'aime pas dire ça – entre le logement familial dédié à des familles et le logement familial dédié à des étudiants en colocation, qui se fait beaucoup, on le voit au centre-ville. Est-ce qu'autour de l'Université de Montréal et éventuellement le Campus Mill, est-ce que vous observez cette même...

M. WILLIAM BLANEY :

3180 Ça, justement, c'est qu'en ce moment, les étudiants et les étudiantes ne sont pas capables de se payer un logement deux pièces, ils n'ont pas les revenus pour le faire. Donc ce

qu'ils font, c'est qu'ils prennent des plus grands logements pour que chaque étudiant, étudiante ait une chambre, puis habite en colocation.

3185 Par contre, ça, ce que ça fait, c'est que ça prend ces logements-là à des familles qui, elles, les familles ont besoin de ces logements-là pour les enfants. Alors, les étudiants, les étudiantes sont forcés de prendre ces logements-là. Par contre, si on leur offrait une option abordable avec des logements adéquats pour eux, ces logements-là plus grands pourraient... Les familles pourraient les conserver, puis les étudiants, étudiantes pourraient avoir d'autres logements qui seraient, un, mieux adaptés à leurs besoins réels, et qui seraient abordables.
3190 Évidemment, il y a des étudiants, des étudiantes qui habitent en colocation par choix, mais la plupart, c'est par nécessité parce que c'est plus abordable pour eux.

LA PRÉSIDENTE :

3195 Avez-vous, dans votre grande enquête, avez-vous des données chiffrées là-dessus?

M. WILLIAM BLANEY :

3200 Dans l'enquête phare?

LA PRÉSIDENTE :

Oui?

3205 **M. WILLIAM BLANEY :**

Oui, j'ai des données chiffrées, je pourrais les faire parvenir. C'est un rapport d'une...

LA PRÉSIDENTE :

3210

Ce serait très apprécié. Vous connaissez la mécanique, Gilles Vézina, documentaliste.

M. WILLIAM BLANEY :

3215

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3220

Ce sera versé au dossier.

M. WILLIAM BLANEY :

Ce sera envoyé à monsieur Vézina.

3225

LA PRÉSIDENTE :

Oui. C'est très gentil.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3230

Juste une précision sur l'effet saisonnier du logement étudiant. Quelle est la proportion que vous avez pu observer, qui habite le logement à l'année? Qui ne s'en va pas pour l'été, par exemple.

3235

M. WILLIAM BLANEY :

Écoutez, j'ai une réponse pour vous, elle est dans le rapport. Si vous me permettez, je vais juste prendre mon ordinateur, regarder.

3240 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui, tout à fait.

3245 **M. WILLIAM BLANEY :**

Je ne veux pas paraître prude mais la réponse est ici.

3250 **LA PRÉSIDENTE :**

Absolument pas.

3255 **M. WILLIAM BLANEY :**

Je peux vous la donner.

3260 **LA PRÉSIDENTE :**

Il nous reste du temps. Il nous reste du temps. Allez-y. Bon, là, Monsieur Blaney, je vais faire comme votre professeur. Vous perdez le point.

3265 **M. WILLIAM BLANEY :**

Désolé. Sincèrement, c'est que c'est un rapport de... Bon, j'ai 93 tableaux, donc peut-être que je peux...

3270 **LA PRÉSIDENTE :**

Non. Bien, allez-y de mémoire peut-être, mais c'est cette étude que vous avez nos...

3270 **M. WILLIAM BLANEY :**

Oui, c'est cette étude.

3275 **LA PRÉSIDENTE :**

Excellent.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3280 Alors, on va la trouver nous-mêmes.

LA PRÉSIDENTE :

Oui, mais répondez de mémoire, si vous pouvez le faire.

3285

M. WILLIAM BLANEY :

De mémoire...

3290 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Par expérience, là.

3295 **M. WILLIAM BLANEY :**

La plupart des étudiants, des étudiantes résident à l'année dans leur logement. Je n'ai pas de chiffres pour vous par rapport à ça, ils sont dans la...

LA PRÉSIDENTE :

3300

Il doit sans doute y avoir un billet : « Je demeure signataire de mon bail en colocation avec deux ou trois autres personnes, mais je sous-loue ma portion, ma chambre et l'usage commun, parce que moi je m'en vais en Europe quatre mois » ou je ne sais trop. Ce genre de mobilité-là. Donc, en apparence, dans les chiffres, ce sont toujours les mêmes trois, quatre ou

3305

cinq signataires du bail qui roule douze mois par année. Mais, dans la réalité, vous avez dû tenir compte du fait qu'un certain nombre de ces locataires quitte pour un semestre à l'étranger ou quitte pour une job d'été ailleurs ou... Ça doit rouler, ça.

M. WILLIAM BLANEY :

3310

Oui. Et c'est d'ailleurs aussi quelque chose qui fait que le logement étudiant serait plus adapté : les baux pourraient être plus flexibles. Donc on pourrait, par exemple, le prendre à l'année ou le prendre pour une session, ce qui fait que ça pourrait autoriser ces logements-là à être plus flexibles, puis à vraiment correspondre à la réalité des étudiantes et des étudiants.

3315

LA PRÉSIDENTE :

Ou ne pas avoir de baux du tout dans le contexte où la demande est telle qu'il n'y a pas de risque d'impossibilité de sous-location, si jamais vous décidez de quitter.

3320

M. WILLIAM BLANEY :

Ça pourrait être...

3325

LA PRÉSIDENTE :

C'est-à-dire que dans le contexte précis de l'étudiant, étant donné que la demande est forte, qu'il y a beaucoup d'étudiants, je m'étonnerais qu'un immeuble devienne tout à coup à

3330 moitié vacant parce qu'on ne trouve pas preneur.

M. WILLIAM BLANEY :

C'est certain que la demande étudiante est très, très forte.

3335

LA PRÉSIDENTE :

Très, très forte. Monsieur Blaney, je vous remercie. Nous attendrons votre...

3340

M. WILLIAM BLANEY :

Je vous le fais parvenir à l'instant.

LA PRÉSIDENTE :

3345

... documentation.

M. WILLIAM BLANEY :

3350

Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

3355

C'est très gentil, merci à vous. - Vous êtes extraordinaires, vous savez qu'on arrive à prendre de l'avance. Est-ce que monsieur Louis-Philippe Myre est dans la salle? Donc vous allez aussi nous aider à prendre de l'avance. Pour le Comité Inter-Loge. Quand vous êtes prêt.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3360 En fait, je ne peux rien vous promettre mais je vais faire de mon mieux.

LA PRÉSIDENTE :

3365 Vous avez même du temps au crédit, alors... les étudiants vous en ont prêté un peu.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Vous êtes en train de dire que les étudiants ont contribué au fonds?

3370 **LA PRÉSIDENTE :**

Toujours.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3375 Au fonds des minutes et des heures.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3380 Alors, dans un premier temps, je souhaiterais vous remercier d'accueillir Inter-Loge à la commission. Je me présente, Louis-Philippe Myre, directeur du développement pour Inter-Loge. Alors, on a préparé une présentation orale qui relève certains éléments clés de notre mémoire. On va tenter d'être *jazzé* pour rendre ça intéressant, puis surtout stimuler votre intérêt, puis que vous reteniez l'essentiel de nos recommandations.

3385 Alors, tout d'abord, qui est Inter-Loge? Inter-Loge est un entrepreneur social en immobilier depuis 40 ans. On développe et on gère des logements sociaux et abordables. En

3390 fait, on est reconnu sous le mode de tenure d'habitation, OSBL d'habitation. On est également
enregistré comme organisme de bienfaisance depuis 1982. On possède 730 logements
propriétés à but non lucratif d'une valeur foncière de 81 millions \$. On est présent sur le Plateau,
Côte-des-Neiges, Rivière-des-Prairies, Ville-Marie. Deux tiers de nos logements sont dits
« abordable », donc ils ont été développés hors programme et un tiers sont dits « social », donc
3395 développés dans le cadre d'AccèsLogis, les volets 1, 2 et 3. On opère les trois volets. Notre loyer
moyen est actuellement de 32 % sous le prix du marché selon les normes SCHL.

On est également impliqué dans le milieu, notamment avec Habiter Ville-Marie dont on
est un membre actif, et on supporte leur mémoire qui a été déposé à la commission également.
On a contribué à la réflexion à l'OCPM PPU des Faubourgs. Considérant qu'il y a plusieurs
3400 milliers de logements qui vont être développés dans le Centre-Sud de Montréal, Inter-Loge
cherche à se positionner activement auprès des parties prenantes pour être un joueur qui
pourrait concrétiser, en fait, les unités d'habitation sociale qui vont être proposées dans ces
projets-là.

3405 Finalement, je souhaiterais mentionner qu'Inter-Loge est un outil de développement
social formidable pour le milieu et que notre engagement dans les milieux où on est présent,
c'est un engagement qui est à perpétuité.

3410 Alors, au niveau du règlement, on croit important de valoriser l'importance de cette
proposition-là de la Ville de Montréal. Donc, c'est pourquoi on salue la proposition qui nous
apparaît audacieuse. Selon nous, elle peut susciter l'émergence d'un modèle en habitation
montréalais qui serait distinctif à l'échelle mondiale.

3415 On adhère à l'idée que la mixité représente une valeur ajoutée pour Montréal, et puis je
crois qu'il faut faire preuve de créativité, puis d'innovation dans l'exploration des modèles puis
des partenariats en développement d'habitation sociale. Donc, dans ce sens-là, tout le travail qui a
lieu ou toutes les discussions qui ont lieu depuis quelques semaines, voire quelques mois et
peut-être même davantage, c'est des discussions qui sont intéressantes, c'est des milieux qui

3420 souvent ne se parlaient pas et qui se parlent davantage maintenant.

Maintenant, on pense que la proposition est particulièrement pertinente dans le contexte d'une hausse des valeurs immobilières qui menace l'un des caractères distinctifs de Montréal, c'est-à-dire, son abordabilité. L'abordabilité contribue à l'attractivité de Montréal au niveau
3425 régional. On sait, on est en compétition avec les banlieues. Les modèles de développement qui se manifestent par l'étalement urbain, c'est hautement problématique à plusieurs égards. Également, dans le contexte actuel, on est en compétition au niveau mondial, notamment entre autres au niveau de l'attraction de la main-d'œuvre dans un contexte de pénurie de main-
3430 d'œuvre. Donc il y a certains secteurs d'activité qui recrutent au niveau international, et pour attirer des talents, bien, l'abordabilité, c'est certainement un élément clé.

On parle de certains secteurs de pointe qui commandent des gros salaires et qui contribuent à exercer une pression inflationniste sur les prix du logement, parce que certains travailleurs étrangers ont la capacité de payer des prix plus élevés. Donc ça tire les loyers à la
3435 hausse. Mais, aussi, on veut attirer de plus en plus des professionnels beaucoup plus modestes comme des infirmières, des enseignants. Donc ces gens-là aussi ont des revenus beaucoup plus modestes et on souhaiterait le proposer fort probablement une habitation qui serait abordable pour éviter qu'ils s'installent dans les couronnes de Montréal.

3440 Également, l'abordabilité contribue au sentiment de sécurité en général, puis la santé globale de la population en offrant un revenu disponible qui permet de dégager des ressources financières pour d'autre chose.

Maintenant, on constate que... En fait, on est d'avis que la hausse des valeurs
3445 immobilières ne va pas s'arrêter. Au niveau mondial, on est dans un contexte de financiarisation de l'immobilier. Depuis la crise de 2009 aux États-Unis, les actifs immobiliers drainent beaucoup d'investissements, puis ça contribue à une sorte de bulle spéculative. Également, on est dans un cycle économique particulièrement fort au Québec. Quand on va évaluer la situation d'aujourd'hui dans 30 ans, on va probablement reconnaître qu'on est dans une période vraiment

3450

unique. Et également, les taux d'effort des ménages à Montréal en général, et au Québec en général, sont beaucoup moins élevés que dans d'autres agglomérations. Donc pour certains joueurs, ça représente une opportunité d'augmenter le prix, en fait, au niveau des logements. Donc certains ne s'en gênent pas.

3455

La conséquence, c'est qu'on a une diminution du revenu disponible, on a des départs vers des territoires beaucoup plus lointains dans les couronnes, puis c'est surtout les personnes vulnérables, qui sont en situation de pauvreté, qui doivent quitter, et des travailleurs aussi qui travaillent dans les grands employeurs locaux, que c'est des artistes, des artisans, et puis, évidemment, des familles. Donc nous sommes d'avis que c'est le bon moment d'agir pour préserver cette distinction de Montréal. Et puis, dans ce contexte, la mixité sociale représente davantage un but à atteindre qu'un moyen.

3460

Alors, par rapport à la proposition de la Ville comme telle, si le règlement constitue une proposition intéressante, ça ne sera pas une proposition qui va être suffisante en elle-même pour assurer la construction effective de logements. Donc on pense que le moteur de développement va demeurer AccèsLogis. Ceci dit, par rapport à AccèsLogis, nous, on est actif principalement dans Ville-Marie avec près de 500 logements. On constate que le moteur de développement dans Ville-Marie qu'est AccèsLogis est en panne sèche, alors qu'il y a eu moins de 4 % de mises en chantier de logements sociaux pour 25 000 mises en chantier dans la période qui va de 2005 à 2007. Et puis, également, de ce 4 % là, moins de 100 logements étaient des logements familiaux.

3465

3470

C'est assez scandaleux quand on considère que le taux d'inoccupation était de 0.8 % pour les trois chambres à coucher en octobre 2018. Donc on pense que le marché, tel qu'il est organisé présentement, ne répond pas aux besoins des familles en particulier. Et à d'autres besoins qui sont clairement démontrés par d'autres groupes qui viennent ici.

3475

On déplore aussi qu'il y ait une absence de stratégie d'inclusion locale dans Ville-Marie,

3480

qui comprend le centre-ville, puis ça nous amène à questionner la volonté réelle de développer des projets sociaux dans le centre-ville. Également, on pense que la stratégie foncière pourrait être mieux utilisée.

3485 Donc ça nous amène à faire trois recommandations qui sont dans le mémoire, que je
vais lire rapidement. D'abord, que les paramètres du programme AccèsLogis soient révisés tous
les deux ans de manière à ce que les coûts maximums admissibles soient toujours synchronisés
avec la réalité économique qui prévaut dans le centre-ville et les quartiers centraux; que la Ville
3490 de Montréal développe un volet distinct dans le programme AccèsLogis supportant et finançant
la production effective de logements sociaux familiaux dans le secteur centre-ville; et que la Ville
de Montréal et les autres paliers de gouvernement mettent en œuvre une stratégie foncière
concertée, rendant accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des
immeubles existants, que ce soit des terrains institutionnels ou non, qui pourraient être convertis
et développés en logements sociaux.

3495 Alors, c'était pour le programme AccèsLogis puis les différents outils qui peuvent être mis
à contribution en plus de la stratégie.

3500 Maintenant, on se questionne beaucoup par rapport au segment « logement abordable »
qui est proposé dans le règlement. On pense que ce segment-là comporte beaucoup de lacunes
qui mériteraient d'être corrigées.

3505 D'abord, on comprend mal que la notion d'abordabilité soit basée sur le prix du marché et
non pas sur le revenu disponible, comme c'était le cas dans la Stratégie d'inclusion. Également, il
ne nous apparaît pas vraiment démontré à quels ménages s'adresse ce segment de logement
là, alors que le profil socio-économique des ménages visés ne nous apparaît pas démontré. Il y a
une absence de critères quant à la qualification pour l'acquisition et/ou la location de ce type de
logement. Et puis, il n'y a aucune mesure, à notre connaissance, qui est prévue relativement à la
3510 pérennité de l'offre de logement abordable à la sous-location, à la...

LA PRÉSIDENTE :

Ou à la revente.

3515 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Ou à la revente. Alors, par ailleurs, l'expérience d'Inter-Loge démontre que seules les tenures à but non lucratif peuvent assurer l'abordabilité à perpétuité par rapport au contrôle du prix des loyers. Souvent, les projets à la construction ne sont pas pleinement abordables mais
3520 étant donné qu'on contrôle les hausses de loyer sur une période de dix, quinze, vingt ans, bien, on finit par creuser cette abordabilité-là.

Alors, nos recommandations par rapport au logement abordable sont les suivantes : que la Ville de Montréal revienne à la définition du logement abordable qui est inscrite à la Stratégie
3525 d'inclusion, qui est en relation avec le revenu disponible et non pas le prix du marché; que la Ville de Montréal instaure un mécanisme de contrôle des prix de vente, de revente et de location des unités produites dans le segment logement abordable de manière à garantir à perpétuité leur caractère abordable; que la Ville de Montréal établisse des critères de revenu donnant accès au logement abordable développé dans le cadre du règlement; à défaut de faire cette démonstration
3530 du profil socio-économique et visé par la mesure, bien, que la Ville abandonne le segment et rehausse la part du logement social à 40 %.

Alors, je crois avoir épuisé mon temps. Je vous remercie, je suis disponible pour répondre à vos questions.

3535

LA PRÉSIDENTE :

C'est apprécié, restez avec nous. Je vous amène à la page, en fait, 7 et 8 de votre mémoire concernant les logements sociaux familiaux dans le territoire du centre-ville. Vous recommandez – enfin, je vous cite pour tout le monde – « *Nous recommandons de prendre en*
3540

3545 *compte dans l'analyse du surcoût des logements familiaux au centre-ville tous les coûts directs et indirects de l'étalement urbain, notamment la construction et l'entretien d'infrastructures, la perte de productivité associée aux embouteillages, émissions plus grandes de gaz à effet de serre, ainsi de suite. »*

3550 Est-ce que vous avez des études, des références, des exemples où on les aurait comptabilisés, ces surcoûts? Parce que quand on parle de ce type de surcoûts, on nomme tout ça et davantage. On dit tout ça, ça s'appelle les surcoûts, mais est-ce qu'il existe, à votre connaissance...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3555 Bien, écoutez, je comprends bien votre besoin de documenter cette portion-là. Personnellement, on l'a écrit parce qu'on pense que c'est du gros bon sens...

LA PRÉSIDENTE :

3560 Oui. Oui, oui.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3565 ... de comptabiliser de manière globale le coût du développement urbain qui est associé à l'étalement urbain. Je vais faire une recherche, puis je suis certain que je peux trouver quelque chose pour alimenter votre dossier.

LA PRÉSIDENTE :

3570 Justement, pour fins d'analyse, ce serait très apprécié. Une petite question, en fait, pour la Ville, puis je la pose tout de suite, mais vous répondrez au moment de votre droit de rectification...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3575 Mais vous comprenez que je ne peux pas répondre pour la Ville.

LA PRÉSIDENTE :

3580 Bien, mais restez là, on n'en a pas terminé avec vous. À votre page 10, c'est parce que ça a suscité une petite curiosité chez nous.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3585 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3590 Alors, pour la Ville : « *Sauf erreur de notre part...* », je vous cite, Monsieur Myre : « *Sauf erreur de notre part, il n'y a pas présentement à la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal de processus formel et transparent d'évaluation et de sélection des projets AccèsLogis et des groupes qui les portent.* » Donc c'est une question à la Ville, et pour le bénéfice de tous, au moment du droit de rectification, je vous demanderais d'y répondre, ce qui fait que ça vous confortera, Monsieur Myre, dans votre « *sauf erreur* ». Ça sera clair. Est-ce que, la Ville, ça va? Vous avez capté? Oui, c'est bon.

3595 Dernière chose avant que je passe la parole à mes collègues, votre recommandation qui est indiquée à la page 6, qui se lit comme suit : « *Que la Ville de Montréal et les autres paliers de gouvernement mettent en œuvre une stratégie foncière concertée, rendant accessibles aux porteurs de projets d'habitation sociale des terrains et des immeubles existants, institutionnels ou non, qui pourraient être convertis ou développés en logements sociaux.* » Sous quelle forme
3600 cette – je reprends entre guillemets – stratégie foncière concertée, quelle forme ça prendrait?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3605 Bien, en fait ce qu'on constate, c'est que les différents paliers de gouvernement ont chacun leur stratégie foncière.

LA PRÉSIDENTE :

3610 Oui.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3615 Donc la Ville de Montréal a sa propre stratégie foncière. Le gouvernement du Québec aurait, semble-t-il, une stratégie foncière mais ce n'est pas aussi clair. Le fédéral aussi a une stratégie foncière de revendre des terrains excédentaires. On en voit passer là notamment par les programmes de la SCHL.

LA PRÉSIDENTE :

3620 Oui, comme le tri postal entre autres.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3625 Par exemple. Donc ça serait probablement intéressant qu'il y ait peut-être...

LA PRÉSIDENTE :

3630 Une concertation de tout ça.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3635 ... une concertation de ce qui est potentiellement disponible pour voir si on ne pourrait pas regrouper des terrains, des opportunités pour faire des ensembles plus grands dans certains secteurs...

LA PRÉSIDENTE :

3640 Plus cohérents aussi.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3645 ... qui seraient morcelés présentement, pour mieux planifier, en fait, pour voir l'ensemble des opportunités qui se présentent, plutôt que ce soit fragmenté.

LA PRÉSIDENTE :

Sans compter que les balises, on roulerait tous dans le même sens.

3650 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3655 C'est le sens de votre intervention. Très bien, merci. Alain, une question?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3660 Oui, une précision sur la dernière recommandation. Dans le texte, vous recommandez

que chaque arrondissement ait un comité.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3665

Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3670

Pour la sélection des groupes porteurs et des projets. Une espèce de jury?

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3675

Bien, en fait...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3680

Comme un concours, un jury. Ça, c'est le meilleur projet sur les quatre ou cinq qui nous sont...

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

3685

En fait, notre compréhension, c'est que présentement, il y a un processus d'évaluation mais le processus d'évaluation n'est pas nécessairement connu de tous, puis on ne sait pas comment il est composé, quels sont les critères d'évaluation. Puis ça va bien quand il y a un projet qui se présente sur une opportunité, puis que le nombre d'unités déposé concorde exactement avec le besoin de cette opportunité-là, mais dans le Centre-Sud présentement, il y a beaucoup de projets qui sont dans le pipeline – excusez l'expression – puis il pourrait y avoir, en fait, plus d'un projet qui se présentent, qui feraient en sorte qu'il pourrait y avoir compétition dans le milieu pour s'attribuer des unités.

3690

3695 Donc, à ce moment-là, je pense qu'il serait intéressant, dans le contexte où on distribue des subventions à des groupes et qu'on distribue de l'argent public, qu'on ait une procédure de distribution de ces subventions-là qui serait transparente et qui laisserait place à, en fait, un processus rigoureux d'évaluation des projets...

LA PRÉSIDENTE :

3700 Transparent.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

... et des groupes qui sont porteurs.

3705 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Mais quelle serait l'indépendance de ce comité-là, s'il est composé d'organismes qui s'occupent de logements sociaux, qui sont eux-mêmes porteurs? Il serait un comité qui choisirait parmi ses membres lequel va réaliser le projet numéro 1, lequel va réaliser le projet numéro 3?

3710 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

3715 Bien, en fait, ça, ça devrait être discuté évidemment comment on compose ces fameux comités-là. On ne sait pas. Évidemment, il y a des enjeux que nous on perçoit, puis probablement la Ville et les promoteurs aussi. Tout à l'heure, un groupement revendiquait d'être impliqué pour les projets dans lesquels il est partie prenante, donc évidemment, il y aurait une discussion à avoir pour que ça soit... qu'il n'y ait pas de conflit d'intérêt, dans le fond. Donc, on propose que le milieu soit impliqué. On ne dit pas qu'il devrait être présent dans le choix, mais à tout le moins consulté d'une façon formelle.

3720

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Consulté, mais pas nécessairement sélectionneur.

3725 **M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :**

Exactement.

3730 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Très bien. Merci.

LA PRÉSIDENTE :

3735 Merci, Monsieur Myre, ça répond à nos questions.

M. LOUIS-PHILIPPE MYRE :

Je vous en prie. Merci.

3740

LA PRÉSIDENTE :

Merci à vous. Je vais demander à madame Edith Cyr pour l'organisme Bâtir son quartier.
Bonjour, Madame Cyr!

3745

Mme EDITH CYR :

Bonjour!

3750 **LA PRÉSIDENTE :**

Madame Cyr, vous avez la parole quand vous voulez.

3755 **Mme EDITH CYR :**

Merci. D'abord, merci à la commission de nous permettre de présenter notre mémoire.

3760 **LA PRÉSIDENTE :**

Tout le plaisir est pour nous.

3765 **Mme EDITH CYR :**

On va essayer d'être *jazzé* comme mon collègue précédemment le disait. Difficile.

3770 **LA PRÉSIDENTE :**

La barre est haute pour vous aussi.

3775 **Mme EDITH CYR :**

Oui, parce qu'on est les derniers en plus de la journée ça fait que... Merci de votre écoute. Bâtir son quartier, brièvement, on est une entreprise d'économie sociale qui existe depuis une quarantaine d'années. On a dans nos réalisations à peu près 437 projets d'habitation communautaire, 13 500 logements. Ce qu'on fait, dans le fond, c'est répondre à des besoins des ménages à faible et moyen revenus par la formule communautaire, soit sous forme de coopérative d'habitation ou d'organisme sans but lucratif.

3780 Peut-être juste pour se mettre en contexte, on travaille quand même depuis une

3785 quinzaine d'années avec la Stratégie d'inclusion et en amont, dans le fond, du règlement qu'on a aujourd'hui. La Stratégie d'inclusion a été pour nous un instrument, un outil pertinent, efficace pour atteindre l'objectif de mixité, de maintien d'une abordabilité sur Montréal. Évidemment, ce n'est pas le seul outil. Mais c'est un outil qui a joué un rôle important, qu'on a utilisé à Bâtir. On a à peu près 2 300 unités de logement grâce à la Stratégie d'inclusion, projets d'habitation communautaire qu'on n'aurait pas pu réaliser sur des sites qui étaient dans les quartiers centraux, souvent prisés, convoités. Les projets qu'on a réalisés sur ces sites-là, sans la stratégie, ça n'aurait pas été possible.

3790 Ça fait qu'évidemment, on était content quand le gouvernement du Québec a dit : « C'est possible pour les villes de passer de stratégie à règlement. » Très heureux que la Ville de Montréal agisse rapidement pour présenter un projet de règlement sur la mixité. Je vais faire attention, parce qu'on a parlé d'inclusion longtemps; maintenant, on parle de mixité.

3795 On est heureux que la Ville passe à un règlement parce que le règlement, ça rend obligatoire, mais ça le rend obligatoire pour tout le monde, sur tout le territoire, pour tous les acteurs. Ça rend ça clair, ça rend ça plus uniforme. C'était d'ailleurs ce qui était exprimé en maintes occasions, donc, bon objectif, on est content.

3800 On partage les objectifs du règlement parce que c'est ce qu'on fait depuis plus de 40 ans, on souhaite la mixité. On pense que la mixité effectivement comme le projet de règlement propose, en stimulant la construction de logements communautaires, de logements abordables, de logements familiaux. Et le règlement dit : on souhaite que cette mixité-là soit observable. Évidemment, on partage cet objectif-là.

3805 On a, d'expérience et de choix, si on veut qu'il y ait une mixité qu'on peut mesurer, nous, on dit : on devrait souhaiter, partout où c'est possible, de d'abord faire la réalisation, la construction sur site. Vous allez voir le regard qu'on pose sur le règlement, il est en fonction de cet objectif-là. C'est-à-dire si un règlement souhaite une mixité, bien, on devrait tout faire là où
3810 c'est possible, pour s'assurer que le projet se développe d'abord sur site; si ce n'est pas possible

sur site, un site à proximité; et, ultimement, une contribution financière. Évidemment, on parle ici de sites d'envergure, pas de petits sites.

3815 On est content, on souhaite que le règlement soit adopté rapidement. Cependant, le règlement, ce qu'il dit, c'est : « Les promoteurs vont pouvoir choisir leur mode de contribution. » Ça peut être sur site...

LA PRÉSIDENTE :

3820 Il y a une gamme.

Mme EDITH CYR :

3825 Bon, c'est ça. Beau pari, mais pari risqué. On se dit si on veut que le développement soit sur site et qu'on laisse le choix aux entrepreneurs, bien, il faut que le développement soit attrayant. Il faut que quand les entrepreneurs vont réfléchir sur : est-ce que je fais mon projet d'habitation communautaire sur site ou je le fais ailleurs ou je paie la contribution? Il faut bien voir qu'ailleurs, ça ne sera pas si simple que ça, parce que des terrains, c'est quand même de plus en plus rare à Montréal. Donc quand il va arriver dans ses colonnes de chiffres, nous, on dit : il faut que ce soit attrayant. Il faut que quand il arrive, puis qu'il dise : « Bon, bien, O.K., c'est ça qu'on me donne quand je fais du logement communautaire. Si je paie la pénalité, ça donne ça », puis que quand il arrive en bas, puis qu'il regarde, il dise : « Bien, j'y trouve mon compte. Oui, je peux faire sur site. » Conséquemment, pour ça, c'est qu'il faut être sûr qu'on est capable
3830
3835 d'ajuster ce qu'on offre aux promoteurs.

La Ville a fait dans son règlement déjà des modifications. On avait jusqu'à tout récemment un seul chiffre qui était assez dépassé. La Ville, dans le règlement, ajuste ce qu'on peut offrir aux promoteurs, soit pour acheter le terrain, soit pour faire du *clé en main*. Nous, on dit
3840 c'est un élément important. Pour rester à jour, il faut que la Ville puisse faire des modifications de

son règlement par ordonnance. Il faut qu'elle se donne cette souplesse-là pour être agile, rapide, qu'on ne soit pas obligé de repasser à l'Office ou qu'on aille à l'agglomération, à la CMM. Que ça puisse se faire par l'exécutif.

3845

On souhaite qu'il y ait des mécanismes de monitoring. On a un objectif, c'est de faire en sorte qu'il y ait une mixité sur Montréal, qu'on maintienne l'abordabilité, ça fait qu'il faut qu'il y ait des mécanismes qui permettent de dire : est-ce qu'on atteint nos objectifs? Et, si on n'atteint pas nos objectifs, bien, qu'est-ce qu'est le problème et comment on ajuste le tir rapidement. Dans le règlement, on parle de faire un bilan en deux ans. Nous, on dit il faut que ce soit en processus continu pour que rapidement, quand on voit que les cibles ne sont pas là, on ajuste.

3850

LA PRÉSIDENTE :

3855

Et l'ordonnance, de ce côté-là, est un outil.

Mme EDITH CYR :

Exact.

3860

LA PRÉSIDENTE :

Utile.

3865

Mme EDITH CYR :

Exact. Comme le temps, c'est de l'argent, bien quand on va arriver dans les colonnes, l'entrepreneur va dire : « Est-ce que je suis capable de faire du logement communautaire? » Puis, c'est rapide, ou c'est compliqué, c'est difficile, c'est ardu. On est capable d'être efficace collectivement, tant du côté de la Ville que nous sur le terrain. On pense qu'il faut être capable de

3870

réaliser rapidement, efficacement, voire même accélérer la réalisation du logement communautaire pour encourager que dans la colonne, ça soit une bonne affaire de faire du logement communautaire.

3875

On était surpris, déçu peut-être que je pourrais dire un petit peu, quand on a regardé... Bon, on est toujours dans l'angle, nous on souhaite d'abord sur site. Quand on a regardé le calcul du logement communautaire, social, sur site, on dit normalement, la Stratégie, ce qu'elle faisait, elle disait : un site qui a un potentiel de 1 000 logements, mettons j'appliquerais la même méthode, je dirais 20 %, j'ai 200 logements communautaires, 800 privés. La méthode de calcul dans le règlement, elle n'est plus sur le total du potentiel de développement du site, elle est calculée sur la partie privée.

3880

Ça veut dire qu'en conclusion, ce que ça fait, en vous épargnant les méthodes de calcul qui y arrivent, ça dit qu'on serait plus à 833 privés, 167 communautaires. On est plus autour du 16 % point quelque chose. Bon, évidemment, que comme pour nous, chaque logement, c'est important, bien, inutile de vous dire...

3885

LA PRÉSIDENTE :

3890

Chaque point de pourcentage compte.

Mme EDITH CYR :

Exact. On demande aussi à la Ville de ne pas refuser d'emblée les petits projets. La Ville a mis... Il y a des seuils minimums selon le nombre d'étages, on a un seuil à 30 logements, puis un autre seuil à 50 logements. On dit ça, c'est le minimum. Nous, on dit on peut faire des projets des fois extraordinaires qui sont à 28, 29, un peu en dessous de l'autre cible et ces projets-là sont capables d'être viables, répondent à des besoins.

3895

3900

On trouverait ça difficile de dire quand tu mets une balise ferme, dès que tu es au-

3905 dessus, ce n'est pas possible. Ça fait qu'on dit : peut-être au lieu de mettre que le minimum est le 30 et le 50, de dire que c'est plus des affaires qui sont visées. On vise 30 ou moins 30, on vise 30 ou 50, mais permettre une certaine souplesse pour pas éliminer d'emblée des projets qui sont juste un petit peu en dessous du seuil mais qui répondent à des besoins importants.

3910 On souhaite que la Ville garde un pouvoir de négociation. Quand on dit qu'on souhaite que ce soit sur site, bien, évidemment, comme dans le contexte qu'il y a un choix, bien si la Ville se garde un pouvoir de négociation, pour dire que : « Nous, on pense que la mixité sur site, c'est préférable », bien que ça puisse pousser et pencher dans ce sens-là.

3915 On est content – bon, il y a une mesure de transition – on souhaite, au contraire d'autres, ne pas retarder l'application du règlement. Je sais que plusieurs sont inquiets en disant, bon, actuellement, est-ce qu'on a les programmes? Est-ce qu'on a les budgets? Ça ne serait surtout pas une raison pour retarder le règlement. La Ville a les moyens, les outils pour acheter des terrains. Advenant le cas où le pire des scénarios se passait et que le gouvernement du Québec n'allait pas ou retardait un peu sa reconduction de programme, bien ne perdons pas des occasions pendant qu'il se fait du développement à Montréal, ne perdons pas les occasions de réserver des lieux, des sites qui vont permettre le développement du logement communautaire. Donc important pour nous de ne pas retarder l'application.

3920 Bref, je laisse place aux questions, on est content. Pour nous, c'est une grande avancée qu'on arrive à un règlement. Il y a des défis à relever. On trouve qu'on est sur la bonne voie. On pense que des défis, ça se relève collectivement. La Ville a travaillé en amont de ce règlement-là en consultant les différentes parties. On pense que c'est correct de mettre les acteurs à contribution. On souhaite qu'elle poursuive et que ça va se continuer. Merci.

3930 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est très clair. Je vous remercie, Madame Cyr. Restez avec nous. Je vais avoir, à la fois des questions pour la Ville, et comme madame Cyr est notre dernière interlocutrice, vous aurez immédiatement après votre droit.

3935 Pour la Ville – tiens, on va les amener comme ça se présente – à la page 7, Madame Cyr, il est dit, je vous cite : « *Idéalement, nous appelons la Ville de Montréal à exiger des promoteurs une démonstration à l'effet que la cession d'une portion de terrain sur site ou à forte proximité pour du logement social est impossible, avant de pouvoir recourir au paiement d'une compensation financière.* » Donc j'insiste sur le « *exiger des promoteurs une démonstration* ».

3940 Question à la Ville pour tout à l'heure : qu'est-ce que la Ville exigera du promoteur pour démontrer l'impossibilité d'inclusion de logement social sur le site ou à très grande proximité, comme le demande Bâtir son quartier?

3945 Une autre question technique pour la Ville : il est écrit à la page 7, il y a une discussion sur le 50 unités versus le 180 unités. Peut-être, Madame Cyr, nous rappeler, parce que je ne veux pas lire tout le paragraphe qui est très long, la question à la Ville serait : un projet de plus de 180 unités ou projet de 50 unités? Mais peut-être vous, vous pouvez juste expliquer le contexte pour que la Ville puisse répondre adéquatement.

3950 **Mme EDITH CYR :**

3955 On pourrait dire qu'on a un biais qui est toujours sur site. Ça fait que quand on fait le calcul sur le site, que ça soit en nombre d'unités ou en superficie, quand on regarde qu'est-ce que ça donne de le baser sur le privé, mais là, on n'arrive pas tout à fait aux mêmes chiffres que la Ville sur à partir de combien d'unités ça prendrait du privé pour arriver à dire : O.K., on est capable de faire le nombre d'unités minimum pour qu'il soit considéré.

LA PRÉSIDENTE :

3960 O.K. Ça fait qu'on laisse à la Ville le soin de réfléchir et de nous répondre. J'ai une question pour vous, Madame Cyr. Toujours à votre page 7...

Mme EDITH CYR :

3965 Ça a l'air que c'est une page active.

LA PRÉSIDENTE :

3970 C'est une page lourde, ça. Vous parlez de l'implication des acteurs – excusez-moi, que je me retrouve – en conservant un pouvoir de négociation. Quelle forme ça prendrait ça?

Mme EDITH CYR :

3975 Sur la compensation?

LA PRÉSIDENTE :

L'implication des acteurs.

3980 **Mme EDITH CYR :**

O.k. Bon, mettons...

LA PRÉSIDENTE :

3985 Excusez, je suis en bas, je me reprends. « *Nous invitons la Ville à impliquer ces acteurs afin que dans les échanges portant sur la répartition territoriale, des sommes cumulées via les compensations financières...* », etc., quelle forme ça prendrait ça, cette implication des acteurs?
Un comité permanent?

3990

Mme EDITH CYR :

3995 Ça peut être un comité. La préoccupation, O.K. La Ville va recevoir des sommes. Il y a un enjeu pour les communautés. C'est de dire : les promoteurs qui contribuent financièrement, qui ne développent pas sur site, cet argent-là va où? Dans un pot central, on va le dire comme ça.

LA PRÉSIDENTE :

4000 Oui.

Mme EDITH CYR :

4005 Puis, là, tu as des quartiers qui disent : « Oui, mais si on veut appliquer la mixité, et si ça ne nous revient pas, la mixité ne se passe pas sur notre territoire », ça pose des défis évidemment, parce que tu as des secteurs que tu dis, bien, c'est un petit peu plus difficile de réussir à atteindre cet objectif-là. On se dit, bien, t'sais, quand tu mets à la contribution le monde, tu expliques, pour moi, tu es dans un meilleur système pour que le monde dise : bien, regarde, c'est correct. Mais on ne laissera pas geler de l'argent dans un pot, dans un quartier, si on n'est pas capable de le réutiliser pour développer.

4015 L'objectif là-dedans peut prendre la forme que la Ville le juge à propos. On sait qu'elle est capable, la Ville, elle l'a démontré souvent, de dire comment...je fais part de mes préoccupations, de mes objectifs, puis à un moment donné, bien, personne est intéressé à ce que, en bout de ligne, logement communautaire ne se développe pas, mais un souci pour les communautés. Puis, là, après ça, ça pourrait prendre des formes où ce qu'on se dit : les quartiers où ce que c'est difficile de faire de la construction neuve, on souhaite de la rénovation, elle ne passera pas par l'inclusion.

4020 **LA PRÉSIDENTE :**

Non.

4025 **Mme EDITH CYR :**

Mais il serait peut-être important de développer un programme de rénovation dans ces secteurs-là. Évidemment, tu n'auras peut-être pas beaucoup de compensation non plus dans ces secteurs-là parce qu'il ne se fait pas beaucoup d'inclusion. Le règlement, c'est un outil extraordinaire. Il en faut d'autres. La Ville en a déjà mis en place plusieurs. Je pense qu'elle a l'intention de continuer, puis après ça...

4030

LA PRÉSIDENTE :

Puis, il y a des programmes.

4035

Mme EDITH CYR :

C'est ça.

4040 **LA PRÉSIDENTE :**

Avant de passer la parole à mon collègue, toujours dans la page 7, décidément, à propos du pouvoir de négociation : « *D'autre part, il nous apparaît important que la Ville conserve un pouvoir de négociation qui pourrait s'appliquer dans les cas où une modification réglementaire est nécessaire* » versus les projets de pleins droits. La Stratégie s'appliquait seulement dans les projets qui nécessitaient une modification.

4045

Dans le contexte où on sait que le règlement suggère une entente pour chaque projet et qu'il y aura donc un élément de négociation là pour en arriver à la signature d'une entente, est-ce

4050

4055 que là, vous dites : oui, mais outre la... On va s'asseoir à la table, on va négocier une entente. Mais là, vous dites : ramenons donc ce qui était dans la Stratégie, les projets qui ne seraient pas de pleins droits, qui nécessiteraient une modification, donneraient un levier supplémentaire à la Ville pour négocier, soit des choses additionnelles, un montant supplémentaire, enfin, tout ce qu'on peut imaginer qui peut entrer dans une négociation. Quel est le sens de...

Mme EDITH CYR :

4060 Pourquoi? Qu'est-ce qu'on veut avec ça?

LA PRÉSIDENTE :

... conserver un pouvoir de négociation? C'est comme si la Ville en aurait moins là.

4065 **Mme EDITH CYR :**

Bien, c'est une interprétation. Si ce n'est pas ça, tant mieux. Nous, on dit, quand on dit il y a un défi, la Ville donne le choix au promoteur.

4070 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

4075 **Mme EDITH CYR :**

Comment on s'assure que le premier choix qui est le nôtre, sur site...

LA PRÉSIDENTE :

4080 Oui.

Mme EDITH CYR :

4085 ... comment on s'assure que dans certaines circonstances, la Ville dit : « Écoute, dans ce cas-là, là, ça a bien du bon sens que tu fasses ça de cette façon-là. » O.K.? Pour nous autres, je le sais que ce n'est pas simple dans un règlement, parce qu'un règlement, ça établit des règles. C'est le paradoxe de dire c'est l'fun, c'est uniforme, c'est connu...

LA PRÉSIDENTE :

4090

Puis c'est normatif.

Mme EDITH CYR :

4095

... puis en même temps, on veut laisser une marge de manœuvre. Pour nous, on ne voit pas le chemin que la Ville peut utiliser pour dire si c'est ma volonté, la mixité sur site, prioritairement là où c'est possible sur les grands ensembles, elle peut-tu se garder un pouvoir pour encore négocier dans certaines circonstances? Puis, je dirais qu'il y a des promoteurs qui pourraient le vouloir et d'autres que, avec un petit coup de pouce dans une négociation, pourraient dire : « Bien, oui, c'est correct. »

4100

Là, pour nous, un règlement établit de façon fixe, puis après ça, le promoteur va dire : « Moi, c'est ça et je m'y conforme. »

4105

LA PRÉSIDENTE :

C'est très clair, merci. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

4110

Oui, un peu sur l'aspect de l'intervention par ordonnance. Ça, ça fait entrer dans le jeu le

comité exécutif de la Ville, c'est lui qui a le pouvoir d'ordonnance.

4115 **Mme EDITH CYR :**

Oui.

4120 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Habituellement. Est-ce que ça n'ouvre pas la possibilité à de fréquents amendements ou ajustements des paramètres – entre guillemets – à la pièce? Et non pas un paramètre qui s'applique à tout le monde, comme ça serait le cas actuellement. Est-ce que vous ne prenez pas ce risque-là?

4125 **Mme EDITH CYR :**

4130 Non. Pour nous, mettons par exemple, si l'exécutif décide de modifier, ça va être sur des grands paramètres, pas par projet. C'est de dire, par exemple, quand on dit on souhaiterait que ça soit par ordonnance, si on arrive à ce que les compensations que la Ville a déterminées ne suivent plus le marché, ne suffisent plus, les promoteurs, quand ils regardent dans la colonne, puis ils disent : « Non, non, nous autres, faire du logement communautaire, ça nous coûte trop cher. C'est moins cher la compensation – même si elle apparaît a priori plus chère – quand je donne une compensation versus je le fais sur le site. » Bien, pour nous, on souhaiterait que
4135 l'exécutif soit capable de dire : « C'est correct, il faut réajuster » puis on réajuste pour l'ensemble, pour tous. Ce n'est pas un traitement à la pièce. C'est des modifications du règlement qui permet d'atteindre des cibles, puis c'est pour tous les projets quand il y a une modification.

4140 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

O.K. Donc, de jouer sur les leviers du règlement, mais pour tout le monde.

Mme EDITH CYR :

4145 Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

4150 Bon. Maintenant, *un mécanisme de monitoring.*

Mme EDITH CYR :

Oui.

4155 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Pouvez-vous nous donner une idée de à quoi ça pourrait ressembler?

Mme EDITH CYR :

4160

On savait que vous alliez poser la question. On a cherché comment ça pourrait prendre comme forme. On ne définira pas à la Ville. On va laisser une certaine liberté, mais ce qu'on souhaite là, c'est dans le fond de dire : la Ville, ce qu'elle veut, elle a des cibles, O.K. Bien, il faut qu'on soit capable, qu'elle se mette un système pour suivre, puis dire : est-ce que j'atteins ma cible? Combien que j'ai de projets qui sont faits sur site? Où sont allées mes compensations? Combien sont allées plus sur des terrains? Les terrains étaient sur quelle distance? Un système qui va nous permettre d'évaluer en continu, de suivre et de réajuster. De se permettre de se donner des cibles, puis de dire si on ne les atteint pas, que la Ville soit capable de voir pourquoi, puis réagisse le tir.

4170

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Ces cibles-là, on devrait les trouver où? Dans le Plan d'urbanisme, où elles étaient avant?

4175

Mme EDITH CYR :

Mettons, ça dépend. Si on parle du plan d'inclusion, la Ville dit : nous, ce qu'on souhaite, nous, notre cible, c'est le maximum de bras. La Ville dit : je suis dans le 20-20-20, par exemple, si je prends de l'habitation communautaire, la Ville souhaite qu'il y ait 20 % de logement communautaire qui se réalise, donne le choix aux entrepreneurs, aux promoteurs. Nous, on dit : bien, ciblez pour que ça soit de la construction. Mettez ça comme cible. Mettez ça comme objectif, par exemple, qu'on souhaite que partout où c'est possible, ça soit d'abord sur site, O.K., puis que ça soit marginal où ce qu'on n'est pas capable quand on est dans des grands sites. Ça, ça pourrait être une cible. La Ville dans ses documents donne une cible d'à peu près 600 logements que...

4180

4185

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

C'est-à-dire, c'est une retombée, ce n'est pas une cible, hein. C'est une projection.

4190

Mme EDITH CYR :

Moi, O.K., la cible, c'est de réussir à le faire sur site. Sa cible, c'est de dire : je souhaite que 75 % des grands sites, mettons avec tant d'unités ou 80 % des grands sites – parce qu'il y a toujours un peu des marges de manœuvre – on l'atteigne. Puis, si on ne l'a pas atteinte, on le sait pourquoi, puis c'est acceptable. Qu'on se dise que finalement, on souhaite que si ce n'est pas sur site, que ça soit sur 60 %, que ça soit un terrain alternatif plutôt que la compensation.

4195

4200

Puis, la compensation finalement – parce que là, on parle toujours sur les grands sites, il

4205 y a tout ce qui est sur les petits sites – c'est-à-dire, on souhaiterait que ça soit sur tant de pour cent parce qu'on considère que, mettons dans tel secteur de la ville ça va être difficile, il y a tout l'ensemble des petits projets, la Ville a fait des projections, puis elle arrive à 600. Donc qu'elle se fasse des projections en disant : « Nous, ce qu'on vise, c'est d'atteindre que toutes les constructions sur l'île, grandes par exemple, bien, nous autres, c'est celle-là, la principale cible que nous visons. » Mais qu'on suive là. Qu'on soit capable de dire : est-ce que ça marche le règlement?

4210 Je suis pas une experte de monitoring, comme vous pouvez voir, mais je sais ce qu'on aura comme objectif.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

4215 O.K. Le lieu de dépôt entre autres de ce monitoring-là, ça pourrait être le forum permanent dont on a parlé plus tôt aujourd'hui? Proposé par l'APCHQ, je pense.

Mme EDITH CYR :

4220 Vous voulez dire un forum multi...

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

4225 Oui, oui.

Mme EDITH CYR :

4230 Bien, moi, je suis prête à faire... je fais confiance à la Ville que si elle dit : je me mets un système de suivi, puis je vais être capable après ça de parler à mes partenaires, puis de dire voici ce que j'atteins comme cible, moi j'ai pas de problème que ce soit la Ville qui fasse le monitoring, puis qu'après ça, elle est capable de l'expliquer à ses partenaires : voici. Puis,

4235 comme elle le fait dans d'autres circonstances où est-ce qu'elle dit : voici, on a ça comme cible, on ne l'a pas atteint pour telle raison. Comment ensemble on réussit à réajuster le tir, voici ce que, nous la Ville, on est capable de faire. Moi, je serais à l'aise avec ça. Même si je souhaite que la Ville continue de travailler en partenariat avec l'ensemble des acteurs.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

4240 Merci.

LA PRÉSIDENTE :

4245 Merci, Madame Cyr, ça fait le tour de nos questions.

Mme EDITH CYR :

Merci.

4250 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais madame Marianne Cloutier et Laurent Lussier, s'il vous plaît, ou l'un ou l'autre. Madame Cloutier d'abord. Monsieur Lussier.

4255 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Il y a deux chaises.

LA PRÉSIDENTE :

4260 Il y a deux chaises. Allez-y dans l'ordre que vous voulez.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4265 Pour le duo.

LA PRÉSIDENTE :

4270 Oui. En identifiant peut-être à chaque fois ce que vous voulez rectifier.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Oui. Bien, je vais peut-être commencer par la fin.

4275 **LA PRÉSIDENTE :**

Comme vous voulez.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4280 ... comme ça, ce qui est plus frais à notre mémoire.

LA PRÉSIDENTE :

4285 Oui.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4290 Une précision, premier élément, une précision : *modification par ordonnance*, la question que vous avez posée. C'est un mécanisme qu'on utilise beaucoup pour faire évoluer nos programmes de subventions, pour ajuster les prix. Par exemple, les plafonds monétaires dans nos programmes.

4295 Cependant, ce qu'il faut bien comprendre, c'est que le Règlement pour une métropole mixte, c'est un règlement qui est issu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Nos programmes de subventions, c'est du pouvoir de subventionner de la Ville par sa charte et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* nous demande pour toute modification au règlement, incluant les ordonnances, c'est des modifications au règlement, un processus de consultation via l'article 125.

4300

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

4305

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Donc ça, c'est... Donc, pour procéder avec agilité avec des ordonnances, il faudrait une modification législative.

4310

LA PRÉSIDENTE :

O.K.

4315

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4320

Dans ce cas-là. La question qu'on utilise davantage une démonstration du promoteur qui ne peut pas faire autre chose que contribuer monétairement plutôt que produire, offrir un terrain ou un projet *clé en main*, un des éléments importants, c'est que le règlement nous apporte plus de prévisibilité, mais avec cette prévisibilité-là doit venir une norme, et dans le cas présent, la norme, c'est : il y a trois choix et le choix est laissé aux promoteurs.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

4325 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Ça vient avec la construction d'un règlement.

4330 **LA PRÉSIDENTE :**

Ce n'était pas tant sur les trois choix comme...

4335 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Donc comment on incite le propriétaire à aller vers...

LA PRÉSIDENTE :

4340 En fait, qu'est-ce que la Ville va exiger pour démontrer... c'est-à-dire que moi, je suis promoteur, je viens vous voir, puis je dis : « Au fait, sur site, oubliez ça, je peux pas faire ça. » On passe tout de suite au deuxième choix. Bon, j'imagine que vous allez dire : « Bien là, attendez, expliquez-moi ça. » Donc sur quoi la Ville va se baser pour accepter que ça ne soit pas sur site?

4345 **Mme MARIANNE CLOUTIER :**

Bien, en ce moment, le règlement est construit qu'il y a le choix A, B, C et c'est au choix du promoteur. Bon. C'est sûr qu'on travaille avec les promoteurs. Quand il y a des modifications de règlement, on va tenter de comprendre comment on le fait actuellement d'une certaine façon. Mais c'est au choix du promoteur, puis c'est une décision qui a été prise dans le cadre de ce règlement-là de le faire comme ça pour que ça soit prévisible. Donc quand le promoteur calcule les avantages et les inconvénients ou les listes, il puisse être en mesure de prendre la solution qu'il souhaite.

4355 Par contre, le règlement est construit pour l'inciter à aller davantage vers une solution

qu'une autre en rendant les contributions plus coûteuses quand on sait qu'il peut produire un projet via un terrain, et aussi en rendant les compensations pour l'achat de ce terrain-là beaucoup plus intéressantes qu'elles le sont actuellement dans la Stratégie. Donc c'est le choix qui a été pris dans le règlement.

4360

LA PRÉSIDENTE :

On sent – et c'est expliqué dans votre document – que la Ville souhaite privilégier l'insertion sur site.

4365

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Bien oui.

4370

LA PRÉSIDENTE :

Bon. Malgré tout ça, moi, j'arrive en disant : « Oui, oui, j'ai bien compris votre objectif, c'est louable, mais moi je ne le ferai pas. Je ne prends pas cette solution-là, je prends la B. » Est-ce que je comprends que la Ville n'a rien à dire, c'est le choix du promoteur, c'est le choix qu'on a fait en établissant dans le règlement que le promoteur avait ces trois choix, et qu'on n'a pas à questionner ou à demander pourquoi il ne retient pas ce choix-là.

4375

Mme MARIANNE CLOUTIER :

C'est ça.

4380

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Pour les autres rectificatifs?

4385

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Ce n'était pas un rectificatif. C'est une question que vous nous aviez posée.

4390 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4395

Processus d'évaluation formel de sélection des projets. Il faut comprendre que dans le programme AccèsLogis Montréal, il y a deux façons d'amener des projets à la Ville. Il y a les projets qui sont issus du milieu, portés par les organismes du milieu accompagnés d'un GRT, qui nous sont présentés à la pièce, un après l'autre. On a à l'interne un comité de liaison qui fait l'analyse du site, de l'organisme, et de plusieurs paramètres. Donc ça, c'est fait comme ça.

4400

Les projets d'inclusion actuellement dans le cadre de la Stratégie aussi, quand on voit qu'un promoteur s'en vient avec un projet en inclusion, on va discuter à ce comité-là avec ces paramètres-là de l'avantage de recevoir des projets de logement social sur site.

4405

Je dois vous dire que le phénomène d'avoir plusieurs projets sur un même site d'inclusion est tout à fait récent.

LA PRÉSIDENTE :

4410

Oui.

Mme MARIANNE CLOUTIER :

4415

Donc ce n'est pas un modèle qu'on a testé au cours des quinze ou vingt dernières années.

LA PRÉSIDENTE :

Non, exact. Exact.

4420

Mme MARIANNE CLOUTIER :

Donc on ajuste actuellement nos façons de faire. Aussi, ce qu'on doit dire là-dedans, c'est que la Ville a annoncé, dans le cadre de l'entente Métropole, une révision du programme AccèsLogis Montréal substantielle. C'est sûr que comme cette question-là émerge nouvellement, on va en traiter à ce moment-là.

4425

LA PRÉSIDENTE :

Bien sûr. Bien sûr. Merci. Est-ce qu'il y avait d'autres éléments de rectification? C'est très clair. Madame Cloutier, Monsieur Lussier. Merci beaucoup.

4430

Avant de terminer, j'aimerais rappeler qu'après les séances d'audition, nous allons analyser toute l'information reçue et celles à recevoir, les opinions qui nous ont été communiquées, que ce soit par le biais des opinions en ligne, de vive voix ou encore au moyen de mémoire.

4435

Le rapport de la commission, je vous le rappelle, sera transmis à la présidente de l'Office, qui, elle, le transmettra aux élus municipaux, quelque part en début d'années 2020 et tout ça sera rendu public deux semaines plus tard.

4440

Je vous rappelle également que ce n'est pas la commission – et dans ce cas-ci représentante de l'Office – qui prend les décisions. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus, c'est important de le rappeler. Nous faisons des recommandations.

4445

Je veux remercier évidemment toutes les personnes qui ont soutenu ces travaux, soit ici

4450 ou dans l'ombre, mais si tout se passe bien, c'est grâce à elles. Je suis, bien sûr, reconnaissante envers tous ceux qui ont déposé des mémoires et qui se sont déplacés pour assister à cette rencontre. Je salue votre courtoisie et votre patience.

La prochaine séance d'audition des opinions aura lieu demain après-midi à compter de 13 h et se poursuivra en soirée à compter de 19 h demain soir.

4455 Merci de votre attention et bonne fin de journée!

* * * * *

4460 Je, soussignée, **LOUISE PHILIBERT**, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office
que les pages ci-dessus sont et contiennent la transcription exacte et fidèle des propos recueillis
4465 au meilleur de l'enregistrement numérique et reproduits sur c.d., le tout conformément à la
loi.

Et, j'ai signé :

4470

LOUISE PHILIBERT, s.o.