

**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 3

Séance tenue le 24 octobre 2019, 13 h
1550, rue Metcalfe, Bureau 1414
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 24 OCTOBRE 2019

MOT DE LA PRÉSIDENTE..... 1

PRÉSENTATION DES MÉMOIRES

Mme Laurence Vincent - Prével..... 3

M. André Boisclair - Institution de développement urbain du Québec (IDU) 16

M. Andrés Fontecilla et M. Alexandre Leduc - Québec Solidaire 29

Mme Maryse Chapdelaine - Table de quartier Peter-McGill 37

Mme Louise Hodder et Mme Manon Ste-Marie - Vivacité - Société immobilière solidaire 46

PAUSE

Mme Céline Magontier - FRAPRU..... 56

M. Christian Savard - Vivre en Ville 68

M. Arnaud Duplessis-Lalonde - Comité logement Rosemont 80

M. Michel Leblanc - Chambre de commerce du Montréal métropolitain 87

Mme Mireille Foisy-Hotte et M. Jean Poulin - Comité logement Ville-Marie..... 98

Mme Claudette Godley-Demers et M. Ron Rayside - Communauté Saint-Urbain 110

DROIT DE RECTIFICATION

M. Laurent Lussier - Ville de Montréal 126

LA PRÉSIDENTE :

5 Je me nomme Hélène Laperrière. La présidente de l'Office, madame Dominique Ollivier, m'a confié la présidence de la commission. Mes collègues, Nadja Raphaël, à ma gauche, Alain Duhamel, à ma droite, 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 deux analystes : Pierre Goyer et Marc-André Lapointe, qui sont à la table à droite.

10 Nous accueillons cet après-midi les personnes et les organismes qui se sont inscrits pour exprimer leur opinion. Il est à noter que cette phase de la consultation se déroule entre les citoyens et la commission. Les représentants de la Ville, monsieur Lussier et madame Cloutier, qui sont à l'avant ici, 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 cet après-midi, les représentants de la Ville pourront user de leur droit de rectification que je leur accorderai en fin de séance. Il s'agira, bien entendu, de rectifier un fait ou des données et non pas d'émettre un commentaire ou un avis.

20 Au total, nous tiendrons cinq séances. Outre celle de cet après-midi, il y en aura une en soirée, ainsi que demain après-midi. Nous entendrons au total près d'une cinquantaine de citoyens et de représentants d'organismes. La commission a également reçu plusieurs mémoires, autour d'une centaine, dont les auteurs ont opté pour une présentation écrite. Tous ces mémoires, avec la documentation déposée, constituent le corpus d'analyse de la commission.

25 D'entrée de jeu, je tiens à faire état de l'exceptionnelle qualité des mémoires reçus. Cela 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.

30 Cela étant dit, je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe

35 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.

40 Quant au déroulement de la séance de cet après-midi, j'appellerai les participants selon l'ordre prévu à l'horaire. Nous allouons une vingtaine de minutes à chacun et à chacune, soit dix minutes environ pour présenter leur opinion et dix minutes pour un échange avec les commissaires. Je serai assez stricte sur la durée allouée, compte tenu du grand nombre de personnes que nous entendrons.

45 Je vous rappelle que les mémoires que vous nous présenterez ce soir ont tous été lus attentivement et que nous nous sommes également réunis avant la tenue de cette séance pour en discuter. C'est pourquoi je vous invite à en présenter les éléments essentiels de façon à laisser le plus de temps possible pour que la commission puisse échanger avec vous.

50 Les mémoires seront rendus publics sur le site internet de l'Office après la dernière séance d'audition des opinions, donc après la séance de demain après-midi. Donc le corpus des mémoires sera en ligne dès lundi matin.

55 Une fois l'audition des mémoires terminée, 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 de la prochaine année. C'est la présidente de l'Office qui remettra le rapport aux élus municipaux et il sera rendu public dans les quinze jours suivant son dépôt. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus, comme vous le savez.

60 J'aimerais remercier d'avance le personnel qui est avec nous aujourd'hui : madame Louise Philibert à la sténographie; monsieur « Son », Serge Boissé, Paul Marchand est à l'accueil, et Brunelle-Amélie Bourque à la logistique de l'OCPM. Tout ce qui est dit aujourd'hui est

enregistré. La transcription des notes sténographiques sera accessible sur le site internet de l'Office dans une semaine environ.

65 Je veux mentionner également pour quiconque aurait des documents à déposer, le grand chef de la documentation, monsieur Gilles Vézina, c'est à lui que vous devez vous adresser pour toute question relative à la commission.

70 La séance de cet après-midi prendra 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 pause d'une quinzaine de minutes vers 14 h 50.

75 Enfin, comme vous le savez, la commission tient à ce que le climat demeure serein. Je rappelle donc que les propos malveillants ou les interventions pouvant porter atteinte aux droits fondamentaux ou à la réputation d'autrui ne sont pas reçus.

J'invite immédiatement sans plus tarder madame Laurence Vincent pour le groupe Prével, s'il vous plaît. Bonjour! Bienvenue!

80 **Mme LAURENCE VINCENT :**

85 Merci. Bonjour! Alors je suis Laurence Vincent de Prével. Prével, c'est une entreprise familiale spécialisée dans le développement immobilier résidentiel dans les quartiers centraux de Montréal. On travaille depuis des années – 40 ans, en fait – à développer des projets qui peuvent répondre aux besoins des premiers acheteurs. L'accès à la propriété, c'est un élément qui nous tient particulièrement à cœur, puis on met énormément d'efforts à peaufiner nos plans pour être capable d'offrir des unités optimisées qui respectent le budget des premiers acheteurs.

90 Pour nous, l'abordabilité, c'est un élément clé dans l'élaboration de nos projets. Le règlement sur la mixité nous interpelle beaucoup. Au nom de Prével, je salue l'initiative de l'administration Plante de se pencher sur la question complexe qu'est l'habitation pour tous.

95 Plusieurs villes dans le monde, puis même au Canada, sont aux prises avec des crises de logement sans précédent. C'est le bon moment d'agir avant que les Montréalais ne soient plus capables d'être propriétaires dans leur propre ville. Rappelons que l'abordabilité de notre ville est un élément essentiel pour l'attractivité des entreprises, des immigrants ou des étudiants étrangers, donc pour sa vitalité et son dynamisme.

100 J'ai eu la chance d'être très impliquée auprès de l'administration pour partager la réalité du développement immobilier montréalais. Je remercie d'ailleurs l'ouverture, puis l'écoute de l'équipe qui a travaillé au règlement, que ce soit en rencontres individuelles ou de groupe. Et autour de la table de concertation en habitation, j'ai eu l'occasion à plusieurs reprises d'expliquer nos enjeux, puis de lancer des pistes de solution pour essayer d'amoindrir les effets du 20-20-20 sur le coût de l'habitation neuve.

105 Il y a eu un certain bout de chemin parcouru, principalement pour le volet social, mais il reste encore beaucoup de chemin à parcourir. Il y a eu beaucoup d'écoute, mais j'aurais souhaité davantage de discussions, d'échanges, de recherche de solutions communes pour arriver, en y mettant toute notre intelligence collective, à un règlement à coût nul pour les acheteurs montréalais, ceux-là pour qui on est ici aujourd'hui à discuter d'abordabilité.

115 C'est un peu ça qui m'échappe dans le résultat du règlement qui est présenté. Alors qu'on souhaite préserver l'abordabilité, on vient augmenter le coût de l'habitation en demandant aux acheteurs des dix-neuf arrondissements montréalais de financer ce qui devrait être un projet de société. Comprenez-moi bien, ce n'est pas un refus de notre part de contribuer à faire un Montréal plus juste, plus mixte, bien au contraire. Prével a été un des premiers joueurs à participer à la Stratégie d'inclusion en 2006 en construisant des coopératives de logements sociaux sur site. Puis, depuis ce temps-là, sur tous nos projets, on a contribué de façon concrète au logement social. Donc le logement social, on peut nous demander d'en faire, c'est possible, ça marche.

120 Par contre, ce qui est sur la table aujourd'hui, c'est beaucoup plus exigeant. On veut d'un

125 seul coup demander aux développeurs, puis aux acheteurs de condos neufs montréalais d'être
une partie importante du filet social en habitation en absorbant une grande partie des coûts liés
au 20 % de logement social, au 20 % de logement abordable, au 20 % de logement familial, en
plus d'assumer les frais de parc, les frais pour le REM, la hausse des coûts de construction, la
hausse des coûts de terrains, puis la liste peut s'allonger parce que chaque arrondissement a
ses demandes qui lui sont bien propres. Inévitablement, toutes ces demandes font augmenter le
130 coût de l'habitation à Montréal et c'est cet impact aussi sur les prix qui me préoccupe.

Je ne veux pas qu'on se retrouve comme à Toronto et Vancouver où 90 % des condos
des quartiers centraux sont achetés par des investisseurs. Je ne veux pas assister à une envolée
des prix, puis à l'exode des Montréalais de façon encore plus marquée vers les banlieues. Je ne
135 veux pas que les gens choisissent Brossard parce que c'est moins cher que de demeurer dans
les quartiers centraux de Montréal, puis parce qu'ils peuvent embarquer dans le REM puis être
au centre-ville en moins de dix minutes. Je veux que les Montréalais puissent être encore
propriétaires dans leur propre ville.

140 Puis, je veux que s'ils sont locataires, qu'on continue à pouvoir leur offrir des nouveaux
appartements en location. Puis c'est probablement les mises en chantier de projets locatifs qui
vont être le plus affectés par la nouvelle réglementation. On sait déjà à quel point l'augmentation
des coûts de construction puis du foncier fragilisent la rentabilité des constructions locatives.
Ajouter plus de pression sur ce segment de marché risque de freiner les nouvelles mises en
145 chantier.

Au moment où le taux d'inoccupation des logements se situe à moins de 2 % dans la
métropole, il est essentiel de ne pas limiter l'offre. Il y a plusieurs enjeux avec le règlement. Je les
énumère dans notre mémoire. Mais j'aimerais attirer votre attention sur quelques-uns plus
150 précisément.

Principalement, celui de l'applicabilité. Le règlement est un règlement de la ville-centre.
Pourtant, l'octroi de permis en est un d'arrondissement. Le règlement devient donc un règlement

155 plancher. On ne pourra donc pas exiger moins, mais on pourra toujours exiger plus. Il n'y a donc
aucune garantie que les arrondissements n'auront pas leurs propres exigences plus élevées en
matière de logements sociaux ou abordables, mais également en demandes de toutes sortes
(espace communautaire, espace parc supplémentaire, élément artistique). Alors qu'on
160 demandait de la prévisibilité et que le règlement semble en donner, c'est dans l'application du
règlement qu'on tombe dans un certain flou.

Pour nous, promoteurs immobiliers, la prévisibilité est essentielle pour être capable
d'emprunter l'argent nécessaire à la réalisation de nos projets. Quand on achète un terrain, on
doit convaincre des partenaires financiers, des banquiers de nous suivre en démontrant les coûts
165 envisagés. Si ceux-ci changent constamment en cours de route, c'est la faisabilité du projet lui-
même qui va être en cause.

Un autre enjeu majeur du règlement, c'est le fait d'isoler les dix-neuf arrondissements
des banlieues puis des villes défusionnées comme Westmount ou Ville Mont-Royal qui n'auront
170 pas à payer aucuns frais de logement social ou de logement abordable.

On travaille fort pour attirer des premiers acheteurs et des familles en ville. On leur donne
des subventions d'une main, puis là, on s'apprête à leur demander de subventionner le logement
social, abordable et familial de l'autre. Les acheteurs ont un budget serré. Ça ne prend pas une
175 grosse variation pour que la Ville devienne inabordable puis qu'ils choisissent la banlieue. Dans
un contexte où le développement durable est au cœur de nos préoccupations, il semble contre-
intuitif de les pousser vers les banlieues, puis de favoriser l'étalement urbain, surtout quand le
REM va leur permettre d'être connecté sur Montréal encore plus facilement que beaucoup
d'arrondissements montréalais. Il ne faut surtout pas isoler Montréal. Il faut miser sur un Montréal
180 fort, c'est à l'avantage de tout le monde.

En ce qui concerne les différents volets, c'est le volet social qui a été le plus discuté et
qui nous semble le mieux ficelé. Dans ce volet-là, c'est l'indexation qui nous inquiète. Devant
l'explosion des coûts de construction puis de terrains, les mesures de compensation prévues
185

vont vite devenir désuètes. Avec une indexation de 2 % par année, l'écart entre le coût réel puis les montants octroyés va se creuser de plus en plus, puis va créer encore plus de pression à la hausse sur le prix pour les acheteurs qui subventionnent le logement social.

190 Puis, pour ce qui est du volet abordable et familial, je ne m'étirerai pas sur le sujet, je l'ai dit et je le redis devant vous, cette portion du règlement manque la cible. Ce n'est pas à notre avantage de le dire parce que ce serait plus simple de vendre les unités dites abordables à des investisseurs, mais par souci d'intégrité, je trouve dommage que les acheteurs ne soient pas qualifiés.

195 L'homme le plus riche de Montréal peut demain matin venir m'acheter 100 % de mes unités abordables et les revendre à plein prix le lendemain matin. Parce qu'il n'y a pas non plus de pérennité dans ces unités et c'est la même chose pour le familial. Comme je vends sur plan, je pourrais mettre des unités de trois chambres sur le marché qui seront toutes achetées par des
200 *baby-boomers* sans enfant, qui vont finir par nous demander de construire une seule grande chambre.

 Je vous rassure, je n'ai pas juste des critiques, j'ai des solutions aussi. En fait, j'en ai une que j'ai répétée à de nombreuses reprises dans la dernière année. Elle fait plutôt consensus
205 dans l'industrie, puis elle est utilisée à travers le monde. Même si je comprends qu'elle n'est pas nécessairement facile à implanter, je suis convaincue que la solution pour nous permettre de répondre aux demandes de mixité, tout en protégeant l'abordabilité, c'est la densité.

 Donc pour ne pas freiner l'élan du marché montréalais, puis pour éviter de faire en sorte
210 de faire porter l'ensemble du fardeau du surcoût aux acheteurs de condos neufs des dix-neuf arrondissements, on recommande que les projets assujettis au projet de règlement puissent profiter systématiquement d'une bonification de zonage. Alors que la Ville est à revoir son Plan d'urbanisme, c'est le *timing* parfait pour ajouter une grille claire, prévisible de densité

215 supplémentaire à la réalisation des logements sociaux. C'est une solution déjà éprouvée ailleurs qui permet de réduire grandement les impacts envisagés.

C'est donc notre recommandation la plus importante. J'en ai d'autres mais si vous voulez en retenir une seule, c'est celle-là que je vous recommande.

220

On recommande également d'adopter un cadre métropolitain en matière de mixité. Je l'ai dit, il ne faut pas isoler Montréal. C'est donc impératif de mobiliser les partenaires de la CMM. L'indexation doit aussi être revue pour être plus représentative de la réalité du marché immobilier montréalais en se rattachant à l'augmentation réelle des prix de vente.

225

Aussi, on est d'avis qu'une table de concertation permanente regroupant les décideurs et des experts, dont les promoteurs, permettrait de suivre le règlement en temps réel dans son applicabilité, puis d'en mesurer les effets sur une base annuelle. On suggère aussi d'accorder de la flexibilité aux arrondissements avec une approche à la carte pour avoir davantage de prévisibilité.

230

Donc pour éviter l'ajout de demandes en toutes sortes, une surenchère dans l'applicabilité du règlement, fixons un montant ou un pourcentage spécifique et adressons les besoins spécifiques à un quartier, que ce soit logement social, familial, abordable, une école, des locaux communautaires, etc. mais que ça reste à l'intérieur de cette enveloppe-là.

235

Numéro 5 : revoir la carte des zones pour qu'elle prenne en considération la présence de transport en commun. Par exemple, on a un projet à l'angle des rues Sainte-Catherine et de Lorimier qui se trouve à 150 mètres du métro Papineau, puis qui est à quelques minutes du centre-ville. Pourtant, ce projet-là est considéré comme étant dans une zone périphérique.

240

Adopter une définition plus flexible des logements familiaux. On croit qu'il est possible en 2020 de concevoir des unités familiales qui répondent aux exigences des familles en offrant des espaces communs de très grande qualité sans pour autant devoir satisfaire une superficie

245 minimale ou une obligation de trois chambres à tout prix. Ça ne semble pas refléter les exigences des familles modernes, en plus de contribuer à la hausse du prix de ces unités.

LA PRÉSIDENTE :

250 Je vais vous de compresser un peu...

Mme LAURENCE VINCENT :

255 Oui, j'achève.

LA PRÉSIDENTE :

... sans parler trop vite toutefois.

260 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Je vais parler plus vite.

LA PRÉSIDENTE :

265 Parce que vous empiétez sur notre temps.

Mme LAURENCE VINCENT :

270 Parfait. Donc, numéro 7 : donner des précisions sur l'utilisation des unités familles invendues. Qui les achètera quand les familles ne seront pas au rendez-vous par manque d'école ou d'infrastructures?

275 Numéro 8 : revoir le règlement lié au logement abordable et familial pour qu'il puisse

qualifier les acheteurs, puis avoir une certaine pérennité.

280 Numéro 9 : s'assurer d'utiliser l'argent des futures ententes entre Québec et Ottawa pour financer le projet de société qu'est l'habitation pour tous. C'est un enjeu majeur. Les gouvernements provincial et fédéral doivent être présents. C'est leur responsabilité, ils l'ont promis partout en campagne électorale. Qu'on s'en serve de cet argent-là.

285 En terminant, je souhaite simplement que l'Office, cette commission, ne perde pas vue que la meilleure solution, celle qui arrive à régler véritablement des enjeux, et ce, de façon pérenne, c'est toujours celle qui demeure applicable et équitable. Ce n'est pas en réduisant l'offre qu'on réussira à maintenir l'abordabilité. Voilà.

LA PRÉSIDENTE :

290 Merci, Madame Vincent. Vous restez avec nous pour quelques questions. À votre page 3, pour le bénéfice de tous, on peut y lire : « *Prével croit que la Ville de Montréal devrait augmenter les incitatifs pour accélérer la construction et produire davantage d'unités d'habitation, plutôt que d'ajouter des contraintes financières et réglementaires...* », etc. Vous pensez à quoi? Quels seraient ces incitatifs-là?

295 **Mme LAURENCE VINCENT :**

300 Le principal incitatif, ça serait davantage de densité. Donc du *bonus zoning*, un bonus de densification. Mais on peut penser, par exemple, au locatif, à quel point c'est essentiel d'en construire davantage. Pourquoi on ne se dirait pas que pendant quelques années, le temps qu'on arrive à une certaine stabilité, pourquoi on n'enlèverait pas tous frais de développement sur le locatif pour qu'il y en ait des mises en chantier, pour qu'on ait de l'offre, puis qu'on arrête d'augmenter les prix en fonction d'un manque d'offre et une demande toujours plus haute.

305 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Très bien, merci. Page 6 de votre mémoire, je vous cite : « *Nous croyons donc que la Ville de Montréal doit mobiliser ses partenaires de la CMM afin de développer un cadre commun en matière de mixité, de façon à éviter d'isoler Montréal...* », etc. À quoi vous faites
310 référence? Ça serait quoi, selon vous, ce cadre commun? Ça prendrait quelle forme?

Mme LAURENCE VINCENT :

C'est de travailler une réglementation qui va être applicable à l'ensemble de la CMM...
315

LA PRÉSIDENTE :

De la CMM.

320 **Mme LAURENCE VINCENT :**

... plutôt que d'isoler les dix-neuf arrondissements

LA PRÉSIDENTE :

325 Au niveau d'une réglementation.

Mme LAURENCE VINCENT :

330 D'une réglementation, d'une incitation, toujours avec la recommandation de faire du bonus de densification. Donc que ce soit un incitatif plutôt qu'une réglementation.

LA PRÉSIDENTE :

335 Je comprends, merci. Et, à la même page, on est dans un... Vous dites : « *Accorder de la flexibilité aux arrondissements avec une approche à la carte. La présence de variables à la carte permettrait de préserver l'équilibre entre la qualité des projets et l'offre de logement, tout en offrant une meilleure prévisibilité en faisant connaître à l'avance les exigences et les orientations locales.* » Ça serait quoi ces variables à la carte?

340

Mme LAURENCE VINCENT :

Je peux vous donner des exemples qu'on vit sur certains de nos projets.

345

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

Mme LAURENCE VINCENT :

350

On commence des discussions avec une vision de terrain et au fur et à mesure qu'on avance dans un processus – puis, ce n'est pas en aucun rapport avec le règlement, mais ça vient s'ajouter – on va nous demander de venir ajouter des gains pour la société, que ce soit des espaces communautaires, des espaces verts, en plus de contribuer aux frais de parc. Donc c'est ces ajouts-là qui ont un coût inévitablement, puis qu'on n'a pas le choix pour maintenir une certaine faisabilité dans le projet de transférer à l'acheteur.

355

LA PRÉSIDENTE :

360

O.K. Puis, il y a une certaine compétitivité aussi. Il faut que votre projet soit le meilleur sur le marché.

Mme LAURENCE VINCENT :

365 Bien, on est toujours convaincu qu'on a le meilleur projet, mais d'une certaine façon, c'est de réussir à pouvoir le faire. C'est la faisabilité à un moment donné, parce que la capacité des acheteurs n'est pas élastique. Donc à un moment donné, si on ne peut pas vendre plus cher, on ne pourra pas réaliser le projet.

370 **LA PRÉSIDENTE :**

Exact.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

375

Je voudrais que vous précisiez votre définition de « coût neutre » ou « coût nul » comme vous l'avez dit dans votre exposé. Est-ce que ça signifie que vous voulez toujours répartir ou le plus souvent répartir le surcoût sur l'ensemble des contribuables montréalais?

380 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Je suis convaincue que l'habitation mixte, l'habitation pour tous, c'est un projet de société. Ce n'est pas aux acheteurs de condos neufs des dix-neuf arrondissements à payer ça. C'est l'argent fédéral, provincial qui devrait payer pour ce filet social là, pour s'assurer que tout le monde a une habitation décente, puis selon leur capacité financière. Donc, oui, ça devrait être réparti à l'ensemble des contribuables et non pas juste aux acheteurs de condos.

385

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

390 Est-ce que, à votre avis – parce que vous faites allusion aux promoteurs de plus petite taille que la vôtre et vous avez commencé petit – est-ce qu'à votre avis, le règlement aura un effet pro grand promoteur?

Mme LAURENCE VINCENT :

395

C'est sûr. Ça va consolider les joueurs du marché parce que ça va devenir de plus en plus difficile de faire des petits projets. Puis n'importe quel promoteur qui commence ne peut pas s'attaquer à un projet d'envergure. Donc l'impact sur un cinq logements d'avoir à répondre à cette réglementation-là, même si elle est proportionnelle, c'est beaucoup plus difficile d'y

400

répondre, puis on va se retrouver avec moins d'offres, moins de diversité en termes de joueurs dans l'industrie, puis ça ne servira pas le marché.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

405

Dans votre industrie, pourriez-vous me donner un seuil repère où, au-dessus de ce seuil, on parle à des grands promoteurs, en dessous de ce seuil, on parle à des promoteurs de taille moyenne et de petite taille. C'est 75 unités? 60 unités? 250?

Mme LAURENCE VINCENT :

410

C'est difficile de mettre une ligne parce qu'évidemment, quand on trace une ligne très, très précise, on va se retrouver quand on est près de la zone à être très désavantagé ou très avantagé. Surtout qu'il y a beaucoup de projets qui se font par phase aujourd'hui. Donc un très grand projet qui se réaliserait par phase serait considéré comme un plus petit projet, si c'est des petites phases, alors qu'une grande tour du centre-ville de 500 unités serait inévitablement un immense projet. Donc c'est difficile de le comparer dans ces termes-là.

415

C'est pour ça qu'une solution à la carte ou d'arriver avec un incitatif ou un *bonus zoning*, on arrive à ce que ce soit sur une base volontaire de faire du logement social, parce qu'il y a un gain ou c'est à coût nul. C'est un ou c'est l'autre. Donc ce n'est pas nécessairement par la réglementation fixe, telle qu'elle est présentée aujourd'hui, mais peut-être à l'intérieur d'une enveloppe, en disant : il y aura un surcoût inévitablement. On l'a chiffré à 4 % il y a quelques

420

425 mois, peut-être est-il différent aujourd'hui, mais si on s'établit un surcoût... Dans le mémoire, ce que je suggère, c'est que ce soit à coût nul, donc que ce soit intégré dans le projet, mais que ce soit payé à sa pleine valeur et qu'il y ait un gain pour faire de l'espace pour le manque à gagner de ce qui est offert normalement dans le projet qui est prévu. Est-ce que je réponds à votre question?

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

Oui. Oui, oui. C'est beaucoup plus complexe qu'une simple question d'échelle.

435 **Mme LAURENCE VINCENT :**

Effectivement.

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

Ça va.

LA PRÉSIDENTE :

Madame Vincent, nous vous remercions.

445

Mme LAURENCE VINCENT :

Merci.

450 **LA PRÉSIDENTE :**

J'inviterais monsieur André Boisclair pour l'Institut de développement urbain du Québec, s'il vous plaît. Monsieur Boisclair, bonjour! Bienvenue! Bonjour, Monsieur! Vous êtes

455 accompagné de?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Alors, Madame la présidente, je suis accompagné de monsieur Carl Cloutier.

460

LA PRÉSIDENTE :

Carl Cloutier pour fins d'enregistrement. Merci.

465

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Qui est le conseiller économique principal à l'institution de développement urbain.

LA PRÉSIDENTE :

470

Merci. Nous vous écoutons.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

475

Alors, Madame la présidente, Madame, Monsieur le commissaire, Messieurs les analystes, il me fait plaisir de prendre la parole à l'occasion de cette consultation. Je crois que vous connaissez l'institut de développement urbain. Nous nous intéressons essentiellement au développement des grands centres urbains de Montréal et de Québec du point de vue des propriétaires et développeurs immobiliers. Nous militons pour une idée, celle d'intensification urbaine. Nous croyons que pour notre environnement, alors que cette question figure au palmarès des priorités des Québécoises et des Québécois, qu'il est bon que plusieurs de gens puissent vivre dans les grands centres urbains et qu'au départ – je sou mets une idée – que le pire projet du point de vue environnemental à Montréal sera peut-être toujours meilleur que le

480

485 meilleur des projets construit sur un ancien territoire agricole dézonné à l'extérieur du territoire de
la Communauté métropolitaine de Montréal. Je dis ça un peu à la blague, je salue au passage
Laurence Vincent, présidente de Prével, qui m'a inspiré cette idée.

490 Notre organisation est animée par des amoureux de Montréal, fière de contribuer à son
développement économique, à son développement social et aussi à la vitalité de la grande
région métropolitaine de Montréal.

495 Nos membres, Madame la présidente, ne font pas qu'assembler brique et béton. Ils
développent grâce au travail des architectes, des urbanistes, des ingénieurs, des travailleurs de
la construction, des avocats, des courtiers ou des évaluateurs des espaces qui sont invitants, qui
rendent notre ville attrayante pour le plus grand nombre de personnes possible, qui la rendent
aussi attrayante pour le monde. C'est donc au nom de cet écosystème que nous prenons la
parole. La qualité de vie en ville, Madame la présidente, c'est un peu notre pain et notre beurre.

500 Le savoir-faire de nos membres réside donc dans leur capacité à s'engager dans la
communauté, à échanger avec les citoyens et citoyennes, à échanger avec les autorités
publiques, et à exécuter leurs projets grâce au travail des professionnels qu'ils ont réunis.

505 J'établis cette nuance, d'entrée de jeu, entre vision et capacité d'exécution car l'essentiel
de notre message ne portera donc pas sur la vision proposée sur laquelle nous allons nous
entendre rapidement. Disons-le clairement, nous partageons la vision de la Ville. Il faut plus de
logements sociaux et abordables, il en faut plus à Montréal, mais aussi, il en faut plus ailleurs sur
le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Il en faut aussi, vous me le
permettez, ailleurs au Québec. Et ces mots, ce n'est pas que du vent.

510 Au deuxième trimestre de 2018, 47 % des logements en construction à Montréal en 2018
se trouvaient dans des projets pour lesquels des engagements avaient été pris sur la base de la
Stratégie d'inclusion ou de stratégie légale. Les réflexions donc que nous vous proposons sont le
fruit d'un peu plus d'un an de travail, d'échanges, de concertation avec nos membres, mais aussi

515 avec nos partenaires des milieux communautaires avec qui nous avons échangé à de
nombreuses reprises.

Notre mémoire a été initié par le groupe de travail habitation de l'IDU, ensuite adopté par
notre comité exécutif et notre conseil d'administration. Il s'appuie sur une revue de littérature
520 exhaustive. Vous l'avez constaté à la lecture de notre mémoire, nous avons fait le choix de la
transparence radicale et nous avons soumis...

LA PRÉSIDENTE :

525 Nous vous en remercions.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Nous vous avons soumis toutes les études que nous avons réalisées. Nous vous avons
530 soumis aussi une liste, une revue de littérature à laquelle nous avons travaillé. Je tiens à
remercier les professionnels d'ailleurs du groupe Altus ou Caprea. Vous avez en main les
conclusions de ces études, les méthodologies, et ainsi de suite, et c'est un peu difficile pour moi
de résumer, c'est 900 pages que nous avons fait parvenir...

535 **LA PRÉSIDENTE :**

850.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

540 ... en dix minutes... Mais qu'est-ce qu'il faut comprendre? C'est que un, on s'entend tous
qu'il en faut, qu'il y a une conjoncture politique qui porte ce message. Il faut peut-être se poser la
question de la responsabilité de faire plus de logement social et abordable. Et nous allons tous
convenir que la question de l'habitation, qui est plus qu'une question dont on discute comme

545

celle-là, c'est un droit. C'est un droit qui est aussi reconnu à la *Charte québécoise des droits et libertés*. Ce n'est pas une petite question, et elle est clé, et j'ai appris ça de Jacques Parizeau avec qui j'ai eu le plaisir d'échange alors que j'occupais les responsabilités de ministre de l'Habitation, il a dit : « Monsieur Boisclair, n'oubliez jamais, vous avez entre les mains une partie du filet de protection sociale. »

Et le Québec a toujours été engagé sur ces questions parce que nous croyons que c'est l'ensemble des contribuables qui doit faire en sorte de soutenir l'exécution de projets de logements sociaux et abordables. Nous étions à une certaine époque, assez vexés du fait que ces logements se retrouvaient qu'à Montréal, qu'il n'y en avait aucun à Laval et à Longueuil. C'est au moment de la création de la Communauté métropolitaine de Montréal que nous avons fait le choix de donner à la Communauté métropolitaine des responsabilités en matière de logement social et abordable.

Vous remarquez donc – j'aborde cette question, si vous me suivez, je pourrais ajouter aussi les nombreuses résolutions de l'Assemblée nationale qui ont demandé le retour du fédéral dans le champ du financement du logement social – mais il y a un consensus sur cette idée et, assez paradoxalement, ce à quoi on assiste aujourd'hui, à un moment où il y a une conjoncture particulière. Cette conjoncture particulière quelle est-elle? Hausse dramatique des coûts de la construction. Hausse très, très significative des coûts de terrain. Et hausse des frais réglementaires, ceux du REM, ceux liés aux taxes de frais de parc.

La Ville intervient avec un nouvel étage de réglementation qui n'aura pas un impact neutre. Et là, à un moment donné, il y a une limite à ce que le marché peut prendre. Vous ne pouvez pas, Madame la présidente, Madame, Monsieur le commissaire, nous dire : « Bien, ça, c'est la responsabilité d'un autre niveau de gouvernement. » Non. On intervient dans un écosystème. Je comprends le piège dans lequel vous êtes. Vous faites état de ce que vous entendez, c'est un mandat de la Ville que vous avez, mais nous opérons, nous, et c'est la première chose que je tiens à vous demander, avec insistance, nous intervenons dans un écosystème qui dépasse les frontières de la Ville de Montréal. Parce que les gens se promènent

d'un côté et de l'autre des rives. Parce qu'avec le REM, il sera plus facile de circuler de la gare Panama sur la Rive-Sud pour venir au centre-ville que de partir du Plateau-Mont-Royal pour venir au centre-ville. Nous intervenons dans un écosystème où il y a énormément de fluidité.

580

Alors, si en quelques mots j'avais à reprendre l'essentiel des sept recommandations que nous faisons, nous souhaitons de la prévisibilité. La prévisibilité fait en sorte qu'on ne pourra... Qu'on devrait voir à ce que par-dessus le règlement qui sera finalement adopté, qu'il n'y ait pas d'autres exigences. Parce qu'en ce moment, ce qu'on voit, c'est des gens qui réclament des pôles d'emploi, des lofts d'artistes, des studios X, Y et Z. Là, à un moment donné, la cour est pleine. On n'est pas en train de jouer à *Sin City* ici. On est dans des vrais marchés, avec des conséquences sur le comportement des gens. Puis on ne souhaite personne encourager l'étalement urbain. Donc la prévisibilité.

585

590

Deux, de l'équité. Rien ne justifie que seuls les acheteurs d'unités neuves viennent financer le logement social et abordable. Pousser la réflexion à l'extrême, peut-être sommes-nous en train d'assister à une privatisation du financement du logement social et abordable alors que pourtant Ottawa a de l'argent, puis Québec et Ottawa est en train de discuter. C'est quand même fort, là. Des gens de gauche qui privatisent le financement du logement social et abordable. Mais c'est ce qui est le cas. Parce que si les stratégies passées nous allaient, on contribuait à des responsabilités, à financer du logement, mais on avait du zonage additionnel. Alors, qu'est-ce qu'un projet de plein droit pour nous qu'il faut exclure de ce règlement? Ce sont des projets qui respectent le Plan d'urbanisme. Parce que la petite stratégie consiste à faire du *down zoning* sans enjeu de Plan d'urbanisme, on la connaît bien, puis ce qu'on vous demande, c'est que les projets qui respectent le Plan d'urbanisme ne soient pas soumis au règlement, parce qu'il n'y a pas d'échange de valeur entre le privé et le public.

595

600

605

Troisième chose, de grâce, repoussez la question du logement abordable. Elle ouvre la porte – madame Vincent l'a dit tout à l'heure – malgré tous les appels que nous avons faits auprès des autorités de la Ville qui nous ont – madame Vincent avait les mots justes – on nous a écoutés. Est-ce qu'on nous a entendus? On a beaucoup écouté, mais est-ce qu'on a beaucoup

610 dialogué? La réponse : pas vraiment. Ça n'a pas de bon sens que n'importe qui peut faire de
abordable. Puis, ce n'est pas vrai qu'on va convertir les développeurs en des agents de sécurité
du revenu qui vont faire enquête sur le compte de banque, les actifs. Ils n'ont pas les moyens de
615 faire ça. Et ça, on l'a dit à tout le monde. Les groupes vous le disent, on vous le dit. Et la Ville est
pourtant restée muette sur cette question, prisonnière d'un engagement politique qui est devenu
un slogan qu'on est en train de traduire en politique publique. Puis, c'est quand même drôle que
ce soit notre industrie qui dise ça.

620 Alors, je conclus, Madame la présidente, en disant que vous avez une belle occasion de
nous rassembler tous parce qu'on n'est pas si loin les uns des autres que ça. Nous souhaitons
une entente fédérale-provinciale. Nous sommes prêts à poursuivre la discussion avec les
autorités municipales et nous avons confiance que la mairesse de Montréal, qui s'est engagée à
625 ne pas freiner notre industrie, soit capable, avec notre soutien, le soutien des groupes sociaux, à
résoudre la quadrature du cercle. On a bien retenu cette phrase de la mairesse. : « Je ne veux
pas précariser votre industrie. » Ça ne veut pas dire qu'on est obligé d'être d'accord. On a retenu
ça, puis j'espère que ces mots seront votre guide au moment de la rédaction de votre rapport. Je
vous remercie pour votre attention.

630 **LA PRÉSIDENTE :**

635 Merci à vous. Je tiens à rappeler que la commission a toute la latitude pour faire toutes
les recommandations qu'elle juge à propos de faire. J'ai dit, en introduction tout à l'heure, que la
barre était haute parce que la qualité des mémoires reçus est exceptionnelle. On va tenter d'être
à la hauteur et je vous rassurerais en disant qu'on n'est pas assujettis à des commandes quelles
qu'elles soient et de quelque nature que ce soit, parce que la décision revient aux élus. Alors, ça
sera, en termes clairs, l'odieux leur appartient. Il ne nous appartient pas à nous. Alors, nous, on
est...

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Mais, puisque la mairesse s'est engagée à respecter vos recommandations, vous avez tout de même un peu de responsabilité.

640

LA PRÉSIDENTE :

Nous, on est en eaux calmes. Mais ce que la mairesse ne vous a peut-être pas dit, est-ce qu'elle retiendra toutes nos recommandations.

645

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

C'est ce à quoi elle s'est engagée.

650

LA PRÉSIDENTE :

Restez avec nous, s'il vous plaît, Messieurs Cloutier et Boisclair, pour quelques petites questions rapides. Je vais commencer en allant à votre page 5. Vous parlez de la CMM.

655

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

660

On vous a bien entendu, qui aurait dû jouer un rôle de premier plan dans la définition d'un nouveau cadre réglementaire en matière de mixité. De quelle nature aurait été ce rôle-là?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

665

Alors, la CMM, Madame la présidente, quand on a donné au gouvernement – je peux en témoigner, j'étais là – la responsabilité à la CMM, on trouvait ça effrayant que les gens qui vivent à Laval puis à Longueuil ne contribuent pas pour du logement social et abordable. Puis, en plus de ça, les maires de l'époque ne voulaient pas. Ils trouvaient ça bien effrayant du logement social et abordable. Alors, on s'est dit dans notre grande sagesse, pour éviter des effets de débordement, on a dit on va faire les contribuer à un fonds. La CMM gère un fonds – mes chiffres ne sont peut-être pas bon – mais contribue pour 25 % du déficit des OMH et 15 % du financement d'AccèsLogis ou vice versa mais c'est des ordres de grandeurs. Donc la CMM a déjà...

670

675

LA PRÉSIDENTE :

Ils sont impliqués.

680

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Alors, je comprends que la CMM, elle devrait, me semble-t-il, développer un cadre inspiré des pouvoirs qu'ils ont déjà, pour proposer une réflexion qui colle aux réalités de marché. La CMM, c'est pas juste un club politique. Ils ont des responsabilités en matière de développement économique, de développement social. Ils définissent le plan, le grand Plan d'urbanisme, sur les instructions du gouvernement du Québec et, par exemple – et c'est pour ça qu'on plaide pour la CMM – pourquoi ne pas avoir à l'intérieur des aires TOD – les 133 quelques aires TOD qui existent sur le territoire de la CMM – un programme incitatif pour que ces aires ne servent pas...ne soient pas uniquement habitées par des gens à des revenus moyens-supérieurs ou des revenus supérieurs. La mixité dans les aires TOD qui est le cri de ralliement de la CMM, qui s'est donné des objectifs pour qu'un certain pourcentage des gens des nouveaux ménages vivent dans les aires TOD. Vous êtes, comme urbaniste, Madame la présidente, familière avec ces choses.

685

690

695 Alors, pourquoi il n'y a pas un programme incitatif dans les aires TOD? Et là, vous voyez
la magie de la chose? Si Montréal, avec la CMM, faisait ça, puis en plus de ça, avec Québec qui
s'apprête à avoir un nouveau réseau de transport structurant où il y aura aussi des aires TOD,
vous avez la formule gagnant-gagnant : un programme incitatif. Un impact positif sur
l'environnement, puis un impact favorable sur la mixité. La vision, elle est là. Et nous demandons
700 au gouvernement du Québec à ce que cette idée d'un programme incitatif soit dans ses
négociations avec Ottawa un vecteur clé. Parce que Ottawa permet dans les ententes de
financer des priorités des provinces sur le modèle 50-50.

LA PRÉSIDENTE :

705 C'est clair.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

710 Et on espère, on demande à la Ville de nous appuyer pour qu'un tel programme voie le
jour.

LA PRÉSIDENTE :

715 Votre réponse est claire. Une question un peu bête – excusez-moi – de précision, mais à
votre page 13, je veux juste savoir le sens de votre définition. Vous dites : « *Sur le plan de
l'efficacité technique, la Ville est la mieux placée pour gérer localement la politique d'habitation
inclusive.* » J'imagine que vous voulez parler soit de la stratégie?

720 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

La gérer localement.

LA PRÉSIDENTE :

725

C'est parce que vous utilisez le terme « politique », gérer localement la politique. Vous parlez de la stratégie, j'imagine?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

730

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

735

Qui est en cours.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

740

Mais là, en notant toutefois les discussions... On a fait une erreur au gouvernement. On a confié et aux arrondissements et à la Ville la responsabilité de l'aménagement du territoire. Il y a eu tout un débat – je révèle ici un secret – mais il y a eu tout un débat et j'étais de ceux qui pensaient que c'est la Ville qui devait avoir ce pouvoir-là. Et quelques-uns de Montréal aussi pensions la même chose. La réalité est ainsi faite, puis...

745

Donc, ce qu'on espère, c'est que le fonds créé soit géré centralement, parce que l'enjeu, c'est celui de l'efficacité : qu'on réalise des unités au plus bas coût marginal possible. Et, pour faire ça, je comprends qu'on pourrait théoriquement envoyer toutes les unités à Pointe-aux-Trembles. Là, n'est pas l'objectif. Mais étant contraints sur des territoires plus petits, les coûts marginaux sont souvent plus élevés, il y a une idée de vision dans les quatre secteurs que la Ville a définis, ça nous donne déjà... Ça fait partie des mécanismes de flexibilité, mais si ce règlement n'est pas un plafond, on va se retrouver, la prévisibilité qu'on souhaite, elle va disparaître aussitôt le règlement adopté.

750

LA PRÉSIDENTE :

755

C'est clair.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

760

Je voudrais élaborer un peu sur une idée que quelques mémoires soulèvent, c'est celui dans les mesures de mitigation, on va le dire comme ça, celui de permettre à des promoteurs de *pooler* certaines obligations.

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

765

Oui, oui, bien sûr.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

770

Un, est-ce que vous connaissez des endroits où cette formule-là existe? Et est-ce qu'il y a des villes qui pratiquent ce genre de chose-là? Deux, est-ce qu'on ne court pas le risque de reporter indéfiniment la mise en chantier, par exemple, d'un certain nombre de logements visés par l'inclusion, parce qu'on passe le paquet au suivant qui le passe au suivant, qui... Et, ainsi de suite.

775

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

780

Non. Mais il s'agit de voir comment... Ce serait des obligations de nature contractuelle. Mais vous le comprenez, c'est le même principe que les crédits de carbone. Alors, il s'agit d'utiliser des mécanismes de marché et est-ce que des coopératives de carbone peuvent voir... De propriétaires de crédit peuvent voir le jour, bien sûr. Donc c'est d'utiliser un outil économique, de permettre de *pooler* leurs obligations, mais avec une obligation de résultat de nature

785 contractuelle, et de faire en sorte que ceux qui ont la meilleure expertise les réalisent. Les groupes comme Inter-Loge, comme la SHAPEM dans l'Est de Montréal sont habitués de gérer ce genre de truc-là. Et c'est un modèle assez intéressant, puis on pense qu'on pourrait faire en sorte que ça se fasse.

790 Ceci étant, Monsieur le commissaire, peut-être ma réponse est un peu – je pourrais discuter plus longtemps – je fais peut-être un peu court, mais ceci étant, peu importe les obligations qu'on a en matière de logement social, si l'argent pour des engagements de nouvelles unités n'est pas là, on va se retrouver avec d'autres cas comme celui du Children.

795 Le Children qui a fait grandes manchettes dans les journaux, ce n'est pas le promoteur à un moment donné qui a décidé de virer capot. C'est la Ville qui a été incapable de trouver un financement pour procéder à un projet clé en main, puis le promoteur, après une fois, deux fois qu'il reconduit l'entente contractuelle qu'il avait, avec une date d'échéance, le financement n'est jamais venu, puis le promoteur a dit : « Moi, il faut que j'avance » parce qu'il avait besoin du souterrain pour que les gens de la tour voisine puissent circuler, l'argent n'est jamais venu. Faute de moyen de la Ville.

805 Puis, on se retrouve en ce moment où, encore aujourd'hui, on est pris à gérer la queue de la comète des compressions d'austérité du ministre Moreau qui a envoyé toutes ses compressions que le Trésor lui avait données à la SHQ plutôt que les Affaires municipales les prennent. On a gelé le développement, puis il n'y a plus d'argent aujourd'hui pour du développement pour des unités neuves. Le 70 millions \$ qui a été donné par Québec, c'était pour le *backlog*. 6 000 unités de *backlog* à Montréal. Ça fait que pas d'argent neuf, tout ça devient bien, bien, bien théorique. Où est l'argent neuf pour réaliser plus de logements sociaux? Je le cherche encore.

810

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Mais connaissez-vous des villes où ça...

815 **M. ANDRÉ BOISCLAIR :**

Je ne connais pas de villes où ce genre de chose...

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

... se pratique?

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

825 Mais la théorie économique est assez simple.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Oui, oui.

830

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Ça se pratique dans d'autres, sur d'autres, mais je ne connais pas, moi, de ville où ça se fait. Mais cette idée, ce ne sera pas la première fois qu'au Québec on fait quelque chose qui ne s'est pas fait ailleurs.

835

LA PRÉSIDENTE :

Sur cette belle parole, nous vous remercions, Messieurs Boisclair et Cloutier.

840

M. ANDRÉ BOISCLAIR :

Merci, Madame la présidente, Monsieur le commissaire, Madame la commissaire.

845 **LA PRÉSIDENTE :**

Faites-nous confiance pour la suite. J'inviterais monsieur Andrés Fontecilla et monsieur Alexandre Leduc, s'il vous plaît, pour Québec Solidaire. Bonjour, bienvenue.

850 **M. ANDRÉS FONTECILLA :**

855 Madame la présidente, Monsieur, Madame la commissaire, nous vous remercions de nous donner l'occasion de nous présenter à cette consultation quand même très importante pour nous. À Québec Solidaire, il allait de soi que les élus, à plus forte raison des élus des circonscriptions montréalaises fortement touchées par les problématiques liées à la gentrification, à la détérioration du parc de logement abordable, à l'augmentation incontrôlée des prix des loyers et à la spéculation immobilière, se prononcent sur la proposition d'un règlement qui vise à améliorer l'offre de logement social, abordable et familial dans la métropole.

860 La frénésie immobilière qui s'est emparée de Montréal au début des années 2000 a pris de l'ampleur au cours des dernières années. Cette activité immobilière exerce une pression sur les prix et sur le parc résidentiel qui restreint l'accès à un logement abordable, particulièrement dans les quartiers centraux.

865 Le cœur locatif de Montréal est aujourd'hui la cible de la spéculation immobilière et d'opérations de valorisation visant à remplacer des logements abordables par des projets résidentiels destinés à des clientèles disposant de revenus plus élevés, ou encore par des hébergements touristiques temporaires de type Airbnb. Plusieurs indicateurs tendent à démontrer que dans le contexte actuel, la conjugaison de ces facteurs met en péril la persistance
870 du parc résidentiel locatif abordable à Montréal.

Dans son programme, Québec Solidaire s'est engagé à adopter une Politique nationale du logement. Notre formation politique souhaite inscrire le droit au logement dans la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne* et mettre rapidement en place des mesures en

875

vue d'assurer le respect du droit au logement pour tous et toutes.

M. ALEXANDRE LEDUC :

880 Au nom du caucus des députées montréalaises et des députés montréalais de Québec
solidaire, nous tenons à féliciter le conseil municipal de la Ville de Montréal de s'être prévalu des
nouveaux pouvoirs réglementaires qui ont été conférés aux municipalités du Québec par la
modification, en 2017, de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour améliorer l'offre en
885 matière de logement abordable, social ou familial. Le projet de Règlement pour une métropole
mixte représente une avancée significative pour la protection du droit au logement, du tissu
social des quartiers urbains, du parc de logements abordables et de la mixité sociale et
économique sur le territoire de la Ville de Montréal. Nous espérons que cette percée sera suivie
d'initiatives réglementaires comparables dans d'autres municipalités du Québec.

890 Toutefois, nous croyons que les exigences du règlement pourront à elles seules lui
permettre de respecter ses propres objectifs, à savoir, préserver le caractère mixte et abordable
de Montréal, et soutenir la qualité de nos milieux de vie; favoriser l'accès à un logement
convenable pour tous et toutes; créer un effet structurant sur le marché résidentiel en favorisant
sa vitalité et sa pérennité. Pour parvenir à ses fins, la Ville de Montréal doit aller plus loin afin
895 d'élargir la portée de son règlement.

LA PRÉSIDENTE :

900 Je vais vous demander juste de ralentir un petit peu le débit pour aider madame
Philibert...

M. ALEXANDRE LEDUC :

905 Oui, pas de problème.

LA PRÉSIDENTE :

... à vous suivre.

910 **M. ALEXANDRE LEDUC :**

Pas de problème.

LA PRÉSIDENTE :

915

Merci.

M. ALEXANDRE LEDUC :

920

De plus en plus de locataires, qui habitent un même quartier, parfois un même logement, depuis de nombreuses années, se voient imposer des augmentations de loyer abusives ou sont menacés d'éviction pour que leur logement puisse être converti en condo ou en hébergement touristique de type Airbnb. Et en l'absence de mesures de contrôle adéquates exercées par la Régie du logement, des propriétaires usent de certains stratagèmes pour violer ou contourner les lois qui devraient assurer aux locataires un droit au maintien dans les lieux : rachat de bail ou reprise de logement sous différents prétextes, comme l'intention de loger un proche parent ou d'effectuer des travaux majeurs.

925

M. ANDRÉS FONTECILLA :

930

La raréfaction du logement abordable est un important facteur d'appauvrissement pour des larges pans de la population montréalaise. Dans ce contexte, il était important pour nous de nous prononcer sur le projet de règlement de la Ville de Montréal et en tant que député à l'Assemblée nationale du Québec, il était aussi essentiel de rappeler le rôle du gouvernement québécois en matière de logement.

935

940 Actuellement, le droit au logement ne figure pas de manière explicite dans les droits économiques et sociaux de la Charte québécoise des droits et libertés. Afin de garantir à ses citoyens et citoyennes le droit à un logement adéquat et abordable et de définir des orientations pour la construction de logements sociaux et communautaires sur l'ensemble de son territoire, Québec doit impérativement se doter d'une politique nationale de l'habitation. Toutefois, même si la nécessité d'une telle politique est reconnue depuis de nombreuses années au Québec, aucun gouvernement, malgré certaines tentatives, n'a eu le courage de mener une telle tâche à terme.

945 En l'absence d'une politique nationale, la responsabilité de la protection du parc locatif et du respect du droit au logement est déléguée aux pouvoirs municipaux. La Ville de Montréal doit ainsi mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose pour exercer cette responsabilité.

950 Cependant, comme les villes, par leur statut constitutionnel, dépendent des provinces et que l'habitation est essentiellement une compétence provinciale, un grand nombre de solutions durables aux problèmes qui touchent le logement repose entre les mains du gouvernement du Québec. Le gouvernement du Québec aurait le pouvoir de prévenir les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires en instaurant, par exemple, un registre des baux universel et obligatoire. C'est également à l'État québécois de financer, par l'entremise du programme AccèsLogis, le logement social et communautaire.

960 L'application du Règlement pour une métropole mixte repose en grande partie sur le financement octroyé par le gouvernement du Québec à travers le programme AccèsLogis, comme on le disait. Pour que la Ville de Montréal puisse atteindre ses objectifs en matière de construction de logements sociaux, le gouvernement du Québec devrait injecter les fonds nécessaires dans AccèsLogis Montréal et AccèsLogis Québec. Ni les sommes consacrées à AccèsLogis dans le dernier budget du gouvernement caquiste, qui sont étalées sur sept ans et qui ne concernent que des projets déjà prévus dans des budgets précédents, ni l'indexation prochaine des barèmes financiers du programme annoncée en juillet dernier par la ministre 965 Andrée Laforest, ne suffiront à la tâche.

M. ALEXANDRE LEDUC :

970 En conclusion, dans le présent mémoire, on souhaite de nouveau féliciter le conseil
exécutif de la Ville de Montréal pour l'élaboration et la présentation de son règlement. En
délaisant l'approche incitative pour instaurer des mesures obligatoires, la Ville de Montréal se
donne les moyens d'obtenir de meilleurs résultats en matière de construction de logements
sociaux.

975 Toutefois, il nous apparaît évident que la Stratégie d'inclusion ne peut devenir la seule
manière d'obtenir du nouveau logement social à Montréal. Le pourcentage d'inclusion ralentira
peut-être l'arrivée massive de projets résidentiels qui s'adressent à des clientèles disposant de
revenus plus élevés dans les quartiers gentrifiés, mais il ne renversera certainement pas la
tendance.

980 En ce sens, les exigences du projet de Règlement pour une métropole mixte constituent
un strict minimum en deçà duquel on ne saurait aller, mais qui sera largement insuffisant en soi
pour freiner la rapide gentrification des quartiers centraux de la ville. Afin de renverser cette
tendance lourde amorcée il y a une vingtaine d'années qui met à mal l'existence même du parc
985 locatif abordable et d'entériner le droit au logement sur son territoire, la Ville de Montréal doit
imposer des exigences encore plus strictes et prendre des mesures supplémentaires.

Nous nous permettons donc de faire, en conclusion, à la Ville de Montréal les
recommandations suivantes :

- 990
- Que les exigences en logement social soient revues à la hausse pour atteindre 40 %, et
ce, pour tous les territoires et tous les projets; que le règlement entre en vigueur dès son
adoption plutôt qu'en 2021;
 - 995 - Que la Ville de Montréal recoure à son droit de préemption et à son pouvoir
d'expropriation pour retirer des bâtiments et des terrains du marché afin de constituer

une réserve foncière destinée à la construction de logements sociaux, de projets communautaires et d'infrastructures publiques;

1000 - Que la Ville de Montréal réglemente afin d'empêcher la délivrance de permis d'agrandissement, de subdivision et de changement d'affectation à des propriétaires privés dans les arrondissements dont le taux d'inoccupation global se situe en deçà de 3 %;

1005 - Que la Ville de Montréal se prononce publiquement en faveur de la création, par le gouvernement du Québec, d'un registre des baux obligatoire et public qui serait administré par la Régie du logement;

1010 - Que la Ville de Montréal se prononce également en défaveur du sous-financement du programme AccèsLogis par le gouvernement du Québec et réclame une bonification substantielle;

- Que la Ville de Montréal réclame auprès du gouvernement du Québec l'indexation immédiate des critères financiers du programme AccèsLogis, inchangés depuis 2009;

1015 - Et, finalement, que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du gouvernement du Québec un pouvoir de taxation sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers afin d'amoindrir les effets de la spéculation immobilière.

1020 Merci beaucoup de votre attention.

LA PRÉSIDENTE :

1025 Merci à vous. Les préoccupations de Québec Solidaire que vous portez sont très claires, donc on n'a pas vraiment de question. Évidemment, vous comprendrez qu'il n'appartient pas à la commission de traiter de question parlementaire. Là n'est pas notre rôle. On est encadré de

façon stricte. Alors, on a bien pris note de vos préoccupations, tout est suffisamment clair pour qu'il n'y ait pas lieu de préciser quoi que ce soit. Nous vous remercions.

1030 **M. ANDRÉS FONTECILLA :**

Merci.

1035 **M. ALEXANDRE LEDUC :**

Est-ce que je peux juste me permettre un...

LA PRÉSIDENTE :

1040 Oui, bien sûr.

M. ALEXANDRE LEDUC :

S'il nous reste un peu de temps, Madame la présidente.

1045

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui, tout à fait, allez-y.

1050 **M. ALEXANDRE LEDUC :**

1055 À mon bureau de circonscription dans Hochelaga-Maisonneuve, je reçois de manière assez fréquente des gens qui viennent nous demander de l'aide parce qu'ils subissent une éviction de logement pour toutes sortes de bonnes et de mauvaises raisons, et ils sont strictement incapables de retrouver un logement d'abord, parce qu'il en manque, puis ensuite, un

1060 logement qu'ils peuvent continuer à se payer. Parce que mon quartier vit un profond processus de gentrification. L'essentiel de ce qui se construit en termes neufs est du condo, pas abordable évidemment pour tout le monde, c'est encore un quartier très locataire, donc cette question-là de... Moi, j'ai toujours de la misère. Qu'est-ce que je répons à ces gens-là qui viennent cogner à ma porte?

1065 J'ai grandi dans Hochelaga, j'ai ma vie ici depuis 15, 20, 30 ans. Mes enfants sont allés à l'école. On a failli perdre notre commissaire scolaire, Madame la présidente, il y a quelques mois, qui était élue dans le quartier, dont les enfants vont dans le quartier, parce qu'elle était incapable de se retrouver un logement à la hauteur de ses finances. Alors, vous voyez la situation où on est? Donc on veut viser à casser cette tendance-là et à renverser le fardeau de la preuve en quelque sorte sur les promoteurs.

1070 **M. ANDRÉS FONTECILLA :**

1075 Si je peux ajouter, Madame la présidente, il s'en construit du logement locatif à Montréal, et un grand nombre. Sauf que ce type de logement, le nouveau type de logement locatif n'est pas abordable pour une grande partie de la population des quartiers centraux, des populations à faible revenu. Donc, oui, il y a un logement locatif mais à quoi bon construire alors qu'on est train d'expulser une population locale? Cela nous paraît hautement dommageable et même immoral.

1080 Ceci étant dit, nous avons à la Ville de Montréal déjà expérimenté des approches incitatives depuis quand même plusieurs années et la situation n'a pas changé. L'approche incitative n'a pas donné de résultat. Il faut trouver des nouveaux moyens pour faire en sorte que le développement immobilier de Montréal profite à tout le monde et non seulement aux ménages avec un revenu plus élevé. Aussi, aux populations qui vivent ici parce que le droit au maintien dans nos quartiers, ça existe.

1085 Et nous espérons que l'Office de consultation publique va mettre de l'avant ces droits-là parce que c'est important de s'en prévaloir et faire en sorte que nos populations qui ont

historiquement vécu ici puissent continuer à faire vivre la mixité qui fait le charme de cette ville.

1090 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à tous les deux pour ces précisions.

1095 **M. ALEXANDRE LEDUC :**

Merci, bonne journée!

LA PRÉSIDENTE :

1100 Merci. J'inviterais maintenant madame Maryse Chapdelaine pour la Table de quartier Peter-McGill, s'il vous plaît. Bienvenue! On est prêt.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

1105 Merci. Premièrement, merci de nous recevoir et nous donner l'opportunité de nous exprimer sur ce sujet. Tout d'abord, la Table de quartier se réjouit de la volonté de la Ville de Montréal de transformer la Stratégie d'inclusion en un règlement obligatoire pour toute future construction résidentielle. Trop souvent ignorée ou contournée par les promoteurs, cette réglementation est indispensable pour l'abordabilité des logements. Cette situation est d'autant
1110 plus vraie pour un territoire aussi dense que le centre-ville où la spéculation depuis des années fait fuir les familles et les personnes ayant des revenus limités. Nous sommes d'avis toutefois que le règlement ne pourra à lui seul répondre à tous les besoins en termes d'habitation.

1115 Une révision des outils et des programmes d'habitation doit être faite puisque ces derniers vont de paire avec le nouveau règlement. Ces révisions devraient être chapeautées par une politique de l'habitation municipale fondée sur le droit au logement et favoriser l'atteinte d'objectifs ambitieux tant au niveau local que régional.

1120 Je présente aujourd'hui pour la Table de quartier Peter-McGill, qui est une table de concertation qui vise à favoriser rassemblement et la concertation entre les résidents, les commerçants, les travailleurs et les étudiants du quartier, mais aussi les organismes publics et communautaires qui les desservent. On regroupe 225 membres dont 66 membres du milieu communautaire, 17 membres du milieu institutionnel, 8 membres du milieu des affaires, et 134 membres résidents et étudiants.

1125 La Table de quartier Peter-McGill tient également à souligner qu'elle appuie les recommandations et les mémoires qui ont été déposés par la CMTQ, la FECHIMM, le FRAPRU, le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, Concertation Habitation Ville-Marie, pour n'en nommer que quelques-uns.

1130 Je vous présente quelques images pour vous expliquer un peu mieux notre quartier. En fait, le territoire, le district de Peter-McGill étant l'ouest de l'arrondissement Ville-Marie. Donc notre territoire de la Table couvre l'entièreté du district électoral également.

1135 De 2003 à 2013, dans le quartier Peter-McGill, 3 202 unités de logement ont été construites mais seulement 42 unités de logement social n'étaient pas du tout destinées aux familles. Ensuite, vous pouvez également voir que les nouvelles constructions d'unités dans notre quartier, dans Ville-Marie mais particulièrement dans Peter-McGill, on vit un boum immobilier sans précédent.

1140 Ces constructions amènent évidemment leur lot d'inconvénients pour les résidents du quartier : pollution de l'air; pollution auditive; corridor de vent; perte d'accès au soleil; enjeux de cohabitation et de sécurité; défi en matière de transport et de circulation; augmentation du coût des loyers; laisser-aller de l'entretien du parc locatif à des fins spéculatives; fermeture de commerces accessibles pour des commerces de luxe; pression sur les services existants; et j'en passe.

1145

La prochaine carte, c'est pour vous montrer, en fait, c'est les projets de logements

1150 sociaux qui ont été livrés depuis 2013, donc aucun. Certains diront que c'est la conséquence
directe du cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville adopté en 2011 qui explique
ceci. Nous sommes plutôt d'avis que c'est la faute des politiciens qui ont souhaité cette révision.
D'ailleurs, en réponse à l'industrie de la construction qui affirmait pas plus tard que ce matin que
la Ville devrait avoir l'ambition de viser un impact financier neutre pour notre industrie – l'industrie
1155 de la construction – elle éviterait ainsi tout glissement de responsabilité.

Cela serait, par exemple, possible sans coût additionnel, si la Ville reprenait la formule
éprouvée d'un bonus à la densité offert en retour de mixité. Ce à quoi je répondrai : « Avec une
densité de population de 12 558 habitants par kilomètre carré, qui est semblable à la Ville de
1160 Genève, légèrement au-dessus de celle d'Osaka et légèrement en dessous de Djakarta, je
pense que Peter-McGill a assez donné en termes de densité. »

En toute transparence, on a quelques projets de logements sociaux : la Coop de la
Montagne verte qui vient tout juste de conclure son appel d'offres pour la construction de la
1165 phase 1 après presque 15 ans de travail. Je vous laisse tirer vos propres conclusions quant à la
phase 2 de ce projet.

La tour de logement social pour le Children, qui est destinée uniquement aux familles, un
projet d'environ 150 unités. Pour ceux et celles qui ne suivent peut-être pas l'actualité, je vous
1170 rappelle que le promoteur, *Highrise Montreal* menace de poursuivre la Ville parce qu'ils refusent
de construire cette tour et que pour compenser, ils proposent de verser 6,2 millions \$ au fonds de
compensation, somme à peine suffisante pour acheter un terrain au centre-ville et encore moins
pour y construire les logements sociaux nécessaires.

1175 Vous avez donc ici sur cette carte-là un portrait complet de la situation des logements
sociaux dans le quartier Peter-McGill. Les deux projets en bleu pâle, c'est des projets pour les
personnes âgées ou en perte d'autonomie et il n'y a aucun projet pour les familles.

1180 La prochaine carte, c'est un petit aperçu des terrains vacants, la question des terrains vacants dans notre quartier. Donc c'est une rareté sur notre territoire, puis je tiens à préciser que la grande portion jaune en haut de la carte, qui est en fait le Royal Victoria, bien pour l'instant, ce n'est pas considéré pour y implanter du résidentiel.

1185 Donc, dans ce contexte, nous croyons qu'une réglementation plus stricte quant à l'inclusion de logements sociaux est à favoriser, puisque clairement pour nous les résultats de la stratégie incitative n'ont pas porté les fruits escomptés.

1190 Je vais vous faire des recommandations que vous n'avez peut-être pas entendues jusqu'à maintenant puisque, comme je le mentionnais, nous, on était d'accord avec plusieurs autres recommandations faites par d'autres organismes.

1195 Donc considérant la rareté des terrains sur notre territoire et la crainte qu'on a que ce soit plus facile pour les promoteurs de faire une contribution financière plutôt que de construire in situ, on fait la recommandation que le règlement considère la cession par le promoteur d'immeubles à logements locatifs déjà existants comme une façon de créer du logement social et abordable en retirant ceux-ci du marché.

1200 On propose aussi qu'il soit interdit au promoteur la possibilité d'effectuer une contribution financière pour tout projet résidentiel de plus de 100 unités, s'assurant ainsi une construction effective de logements sociaux et abordables au centre-ville.

1205 Considérant la gestion du fonds de contribution telle que proposée par le règlement, qui deviendrait une gestion centralisée, pour nous, on n'est pas d'accord avec ça. On propose plutôt que la Ville maintienne une gestion décentralisée par arrondissement du fonds de contribution et qu'on s'assure ainsi que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même secteur que celui où une entente a été conclue. À défaut d'avoir cette gestion décentralisée du fonds, on voudrait que soit indiquée la provenance de chaque dollar qui soit versé au fonds.

1210 Et, finalement, devant l'impossible, soyons réalistes, on veut que l'entièreté du fonds soit dédiée à la création de logements sociaux et abordables au centre-ville jusqu'à ce que l'iniquité flagrante qui a été induite par les décisions politiques antérieures soit réduite et que le taux de logement social et abordable soit semblable à ceux des autres secteurs de l'arrondissement Ville-Marie.

1215 Ensuite, concernant l'abordabilité, en fait, la définition de l'abordabilité telle que proposée dans le règlement, qui est basée en fait sur les prix du marché et non sur les revenus des particuliers, on propose, en fait, que la portion de l'abordabilité ou de la catégorie de logement abordable soit diminuée, ou du moins qu'on augmente la proportion de logements sociaux à 40 %, parce qu'on croit, en fait, que les logements abordables, tels que proposés, vont servir à 1220 une infime partie de la population, que ça ne répondra pas, en fait, aux besoins impérieux en termes d'habitation.

1225 Ensuite, en ce qui a trait à la différence d'application entre certains territoires. Le règlement exige 20 % de logement abordable dans tous les territoires, sauf au centre-ville où, je cite : « Cette cible étant plus difficile à atteindre, l'exigence est abaissée à seulement 15 %. » À défaut d'avoir encore une fois une proportion de logements sociaux qui est augmentée à 40 %, nous croyons qu'il est impératif de maintenir les mêmes attentes quant au logement abordable pour le centre-ville. Le centre-ville de Montréal, contrairement à d'autres grandes villes, est un 1230 centre-ville habité. Des attentes différentes pour le centre-ville serait une contradiction directe avec le principe même du règlement qui vise entre autres à assurer une mixité sociale au centre et dans les nouveaux secteurs et créer les conditions du maintien de la mixité dans les quartiers déjà établis.

1235 Il y a donc une grande iniquité, selon nous, entre les territoires. Les résidents du centre-ville n'ont pas à être pénalisés pour leur lieu de résidence, d'autant plus que les principes de développement durable font plutôt l'apologie de ces milieux de vie comme étant les moins grands émetteurs de GES par habitant. Donc, selon nous, il ne devrait pas y avoir de différence dans les critères d'applicabilité du règlement. Je vous remercie beaucoup.

1240 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous. Restez avec nous.

1245 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Bonjour! À la recommandation numéro 7, j'ai une question de précision. Vous dites : « *À défaut d'avoir une gestion décentralisée du fonds, que soit indiquée la provenance de chaque dollar versé au fonds.* » Pour quelle raison vous souhaitez connaître la provenance des fonds?

1250 **Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :**

1255 Oui. Bien, en fait, c'est principalement une raison politique, mais on pourrait voir qu'avec la construction qui se fait dans le centre-ville, nous, notre crainte en fait, c'est que plus souvent qu'autrement, les promoteurs versent une contribution financière plutôt que de la construction in situ. Donc en voyant d'où proviennent les fonds, on pourrait facilement voir que, selon nous, notre hypothèse, c'est que le centre-ville contribuerait à financer le fonds sans pour autant recevoir les logements sociaux qui seraient dus sur le territoire. Donc c'est plus une question politique que d'autre chose. Voilà.

1260 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Merci.

1265 **LA PRÉSIDENTE :**

1270 La recommandation suivante, la 8, vous indiquez que l'entièreté du fonds soit dédiée à la création de logements sociaux et abordables au centre-ville jusqu'à ce que l'iniquité... Vous en avez parlé tout à l'heure. Est-ce que ça ne créerait une iniquité positive en faveur du centre-ville, c'est-à-dire Peter-McGill? Est-ce que c'est acceptable pour tous les autres secteurs de

l'arrondissement Ville-Marie? Si vous vous – entre guillemets – accaparez.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

1275 En fait, là, ce qu'on constate, c'est qu'il y en a très peu. C'est même pas 2 % des habitations qui sont dans Peter-McGill, qui sont du logement social. Donc là, nous, ce qu'on dit, c'est considérant le cadre de révision des hauteurs et densités, le fait que l'arrondissement Ville-Marie ne s'était pas non plus doté d'objectifs ciblés concernant la construction, Peter-McGill a été l'enfant, un peu l'enfant pauvre du logement social. Donc, nous, ce qu'on dit, c'est là, ça suffit. Il y a une construction effrénée de condos dans le centre-ville, puis on ne reçoit toujours pas la part qui nous est due. Donc jusqu'à ce que ça soit, disons, rétabli...

1280

LA PRÉSIDENTE :

1285 Résorbé.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

1290 ... résorbé, on préférerait que l'argent vienne dans le centre-ville.

LA PRÉSIDENTE :

Donc vous assimilez Peter-McGill au centre-ville.

1295 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

1300 L'entièreté. En fait, dans le règlement tel que proposé, l'entièreté du district de Peter-McGill est considérée comme étant la zone centre-ville, plus une partie des faubourgs. Mais nous, notre territoire...

LA PRÉSIDENTE :

Est entièrement...

1305 **Mme MARYSE CHAPDELAINE :**

... c'est le centre-ville au complet.

LA PRÉSIDENTE :

1310

O.K. C'est à ce centre-ville là que vous faites référence.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

1315

Exact.

LA PRÉSIDENTE :

1320

Donc je veux juste être certaine que j'ai bien compris. Donc ça créerait vraiment une iniquité positive en votre faveur.

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

1325

Bien, jusqu'à ce que l'iniquité qui existe présentement...

LA PRÉSIDENTE :

1330

Oui. Vous allez faire comprendre ça comment aux autres secteurs de l'arrondissement Ville-Marie? Est-ce qu'ils sont gentils à ce point-là?

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

1335 Bien, présentement, les autres tables sont au courant qu'on allait déposer cette demande-là et bien que ça les ait fait sourire, parce qu'ils doutent que ça soit réaliste d'un point de vue, là, ils n'étaient pas nécessairement contre parce qu'ils savent très bien qu'on n'a pas de logement social sur notre territoire.

LA PRÉSIDENTE :

1340 Vous allez avoir du travail à faire avec eux. Vous avez répondu à ma question, je vous remercie. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1345 Oui, une précision et un renseignement, si vous l'avez. Dans votre recommandation 2, vous demandez à la Ville de considérer les projets mixtes et là, c'est l'objet de ma question « selon les meilleures pratiques ». Pouvez-vous nous citer quelques projets exemplaires à cet égard? Est-ce qu'il y en a à Montréal ou dans d'autres villes qui correspondraient à une mixité in situ exemplaire?

1350

Mme MARYSE CHAPDELAINÉ :

1355 À Montréal, il n'y a pas de mixité... Il y a des projets côte à côte, mais dans le même immeuble présentement, ça ne se fait pas. Par contre, à Toronto, l'organisme *Habitat for Humanity*, que tout le monde connaît, qui s'est allié avec *Tribute Communities* pour créer le projet *Stanley Condos*. C'est une tour de 37 étages, si je ne me trompe pas, puis il va y avoir un étage complet qui va être réservé au logement social.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1360

Donc assumé par leur OMH à eux?

Mme MARYSE CHAPDELAINE :

1365 Là, je pense que oui, mais je sais qu'ils le font avec *Habitat for Humanity* mais je ne sais pas à quel... Comment ça fonctionne leur...

LA PRÉSIDENTE :

1370 On a des bons analystes qui vont nous fouiller ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci beaucoup.

1375 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci, Madame. Ça fait le tour de nos questions. J'inviterais maintenant notre dernière interlocutrice avant la pause, en fait, nos deux interlocutrices, mesdames Louise Hodder et Manon Ste-Marie pour Vivacité - Société immobilière solidaire. Bonjour, bienvenue!

1380

Mme LOUISE HODDER :

1385 Bonjour! Merci de nous accueillir. En fait, on a entendu plusieurs personnes avant parler. On se présente, Louise Hodder, Manon Ste-Marie, deux citoyennes montréalaises engagées depuis longtemps dans la préservation du Montréal qu'on aime, donc les familles, les gens de la culture, les familles de la classe moyenne et basse moyenne.

1390 On a présenté à quelques reprises ici à la commission, on a rencontré des élus, on a fait plusieurs choses depuis les derniers huit ans pour faire la promotion d'une nouvelle façon de regarder l'abordabilité, puis on est un peu découragées parce qu'on a vu le règlement, puis on s'est dit dans le règlement, par rapport à la question de l'abordabilité, il y a une urgence et le

règlement ne semble pas agir du tout sur la question de la préservation de l'abordabilité à long terme.

1395 En fait, on voit dans l'objectif du règlement sur lequel on partage beaucoup les valeurs, en fait, d'agir sur l'habitation pour nos générations d'aujourd'hui et futures, mais quand on dit le règlement rate sa cible, on parle vraiment du volet abordable. Donc pour la classe moyenne et basse moyenne et non pour le logement social. On n'a pas fait l'analyse de tout le volet du logement social.

1400 Ce qu'on dit, c'est quand le règlement traite d'abordabilité, il ne se préoccupe pas de la pérennité de l'abordabilité. Alors, pour nous, c'est vraiment dramatique. En fait, on est venues ici parce qu'on trouve ça tellement épouvantable de dire on va faire faire des efforts à du monde qui veulent pas faire des efforts comme ceux des développeurs immobiliers privés ou que ça soit le public ou que ça soit d'autres personnes qui vont faire l'effort de rendre des loyers et des logements abordables, sans qu'il y ait une garantie de pérennité, sans qu'il y ait de filtre pour mesurer à qui vont aller ces propriétés. Donc c'est ce qu'on dénonce dans cette politique. Je vais laisser Manon parler un peu des...

1410 **Mme MANON STE-MARIE :**

C'est ça. Les arguments sur lesquels on s'est étendu un petit peu plus dans notre mémoire, mais en fait, les éléments qu'on dénonce dans le règlement ou qui n'apparaissent pas dans le règlement, d'abord, on parle d'abordabilité pour les ménages, ce qui est très relatif selon nous. L'abordabilité qui est définie dans le règlement, on parle d'une abordabilité qui est soit un petit peu inférieure au marché ou alors un prix du marché mais pour des unités modestes et qui pourraient répondre à des ménages du revenu moyen. Ce qui n'est pas du tout ce qui est utilisé généralement quand on parle de logement abordable.

1420 Quand on parle de logement abordable, en général, on fait allusion au revenu médian et non pas au revenu moyen. Par exemple, si on regarde à Montréal, le revenu médian en 2015

1425

était de 50 000 \$; le revenu moyen était de 69 000 \$. Ça fait qu'il y a une grosse différence entre le revenu médian et le revenu moyen, puis évidemment, le revenu moyen n'est pas du tout représentatif de la réalité dans le quartier. Donc, la façon d'établir le revenu...l'abordabilité des logements.

1430

Puis, peut-être juste préciser, nous, notre volet, c'est vraiment plus l'accès à la propriété. On touche un peu au locatif, mais notre projet, puis ce sur quoi on a travaillé, c'est vraiment plus des mesures d'accès à la propriété. C'est peut-être là-dessus qu'on a le plus de connaissances, d'expertise. Il y en a qui sont beaucoup plus experts que nous pour la partie logement abordable.

1435

Pour la partie d'accès à la propriété, quand on regarde les prix plafond qui sont imposés dans le règlement, c'est des prix plafond qui, selon nos chiffres, ne sont absolument pas abordables. Si on regarde le revenu... Donc le revenu médian des familles était à 50 000 \$ en 2015. Disons qu'il soit à 52 000 \$ à peu près en 2019. Ça permettrait avec une mise de fonds de 20 % d'acheter une propriété à 233 000 \$, ce qui correspond à peu près à un studio dans le règlement. Là, on parle de revenu médian des familles, des ménages. Pas le revenu médian d'une seule personne. Donc l'abordabilité, on peut dire qu'elle est vraiment très relative.

1440

Ensuite, puis c'est le gros morceau de notre mémoire, comme vous avez pu le lire, c'est qu'il n'y a aucune façon de s'assurer que cette abordabilité-là reste, ni à moyen, puis évidemment pas à long terme. C'est-à-dire que le prix plafond qui est imposé par le règlement, c'est uniquement pour le premier acheteur. Il n'y a aucune façon de s'assurer que cette unité-là va rester abordable dans le temps.

1445

1450

Donc, en gros, ce qu'on dit, c'est qu'on a une abordabilité dans le cas de l'acquisition à la propriété qui est très relative et qui, en plus, ne va s'appliquer qu'au premier acheteur. Dans le cas du locatif, c'est cinq ans. Il y a une mesure qui est là pour cinq ans, mais après ça, adienne que pourra.

Ensuite, autre élément, c'est que dans le règlement, on n'a rien vu qui assurait que les

1455 logements familiaux soient effectivement vendus à des familles. Donc, quand on regarde encore
là le revenu médian des familles avec enfant, à Montréal, il est à 79 000 \$. Pour acheter une
propriété dont le prix plafond est à 450 000 \$, ça prend un revenu de 115 000 \$. On est loin du
revenu. On est loin de la famille. Donc il y a des bonnes chances que ces logements-là soient
vendus... En fait, il n'y a aucune façon de s'assurer que ces logements-là soient vendus
1460 effectivement à des familles, et il n'y a aucune façon de contrôler que ces logements-là ne soient
pas vendus à des investisseurs qui vont profiter de cette mesure-là, du règlement qui va faire en
sorte que les propriétés soient vendues à un peu moindre prix pour le premier acheteur et qui,
ensuite, au bout de deux ans, cinq ans, les revendent au gros prix. Donc ça pourrait même agir
comme un accélérateur de la spéculation dans le marché montréalais.

1465 Enfin, dernier élément, c'est qu'il y a dans le règlement un incitatif qui permet aux
promoteurs immobiliers de réduire l'exigence qu'ils ont de construire des unités de logement
abordable, s'ils font affaire avec des mesures d'aide à la mise de fonds tel qu'Accès Condos.
Pour nous, c'est dramatique, parce que ces mesures-là, non seulement ne règlent absolument
pas les problèmes qu'on a mentionnés en haut, c'est-à-dire qu'il n'y a aucune façon d'assurer
1470 que ça soit une abordabilité perpétuelle, Accès Condos permet à un acheteur d'acheter sans
mise de fonds ou d'acheter avec 1 000 \$, ce qui équivaut à peu près à sans mise de fonds, et il
n'y a aucun contrôle après sur le prix auquel cette unité-là va être revendue.

1475 Donc, encore là, c'est une mesure qui ne règle absolument pas la spéculation et c'est
une mesure qui peut même agir comme stimulateur dans un marché, particulièrement si on s'en
va dans des quartiers qui sont défavorisés. C'est-à-dire qu'on va construire des unités qui vont
attirer un grand nombre d'acheteurs qui ont un revenu moyen... médian plus élevé que la
clientèle naturelle, disons, de ce quartier-là, on va amener tous ces investisseurs-là qui, une fois
– tous ces acheteurs-là – qui vont revendre après au gros prix et on va exercer une pression à la
1480 hausse sur le marché immobilier de ce secteur-là.

Donc, non seulement on ne crée pas d'abordabilité perpétuelle, on ne s'assure pas de
respecter les cibles au niveau de l'abordabilité, et en plus, on peut créer un effet de spéculation

1485 et de gentrification qui est encore pire que ce qu'il y avait sans le règlement.

Mme LOUISE HODDER :

1490 En fait, juste pour renchérir, en fait, ce qu'on dit, c'est que historiquement, puis c'est ça
qui est un peu dramatique pour nous, c'est que Vivacité a un modèle qu'il a développé, puis qui
est basé sur des modèles qui existent ailleurs aux États-Unis, comme le *Champlain Housing*
Trust avec l'accès à la propriété à capital partagé. Les modèles existent pour garantir la
1495 Manon disait, on donne des incitatifs, des petites subventions pour l'acquisition d'une première
propriété ou d'Accès Condos où on prête et ensuite la propriété est revendue au plein prix du
marché. C'est irresponsable pour une ville.

1500 Que ce soit de l'argent public qui soit investi dans le logement abordable ou de l'argent
privé par les développeurs immobiliers, on demande de faire des efforts pour rien. Pour juste
enrichir le premier acheteur. Et pour accélérer le développement des quartiers. On ne comprend
pas. Alors, on est un peu abasourdis de voir ce règlement apparaître.

1505 En fait, je fais peut-être une comparaison à dire est-ce qu'on oserait aujourd'hui faire du
logement social qui durerait que cinq ans ou que deux ans ou que pour le premier acheteur? On
ne ferait jamais ça. Ça fait 35-40 ans qu'on fait du logement social, on est bon dans le logement
social et on ne ferait pas ça. Mais pourquoi on fait ça pour l'abordabilité, puis pour les familles de
la classe moyenne et de la classe basse moyenne? Je la comprends pas et vraiment, je suis
encore une fois un peu abasourdie.

1510 Ce qu'on recommande, en fait, c'est vraiment... Il y a plusieurs recommandations dans
notre mémoire que vous allez voir...

LA PRÉSIDENTE :

1515

Qu'on a lu.

Mme LOUISE HODDER :

1520

Oui, c'est ça. On n'est pas des grands experts. Ce qu'on dit, c'est qu'il y a une lorgnette par laquelle on souhaite que soient regardés les incitatifs ou les choses qu'on fait en matière de logement. C'est la lorgnette de la perpétuité et de la réelle abordabilité pour la classe moyenne, basse moyenne, revenu médian. C'est cette lorgnette-là, puis il existe des modèles, il existe des façons de faire.

1525

Donc on fait un peu les recommandations de vraiment faire en sorte que tout ce qu'on fait, comme les incitatifs réduisant les contraintes, bien, soient vraiment juste pour les projets d'abordabilité perpétuelle; qu'on fasse place aux organismes qui travaillent sur l'abordabilité perpétuelle, que ce soit en locatif ou en acquisition; et que les investissements des sommes provenant des fonds de contribution soient exclusivement réservés à l'abordabilité perpétuelle – dans le cas de l'abordable, je ne parle pas que chacun...

1530

LA PRÉSIDENTE :

1535

Oui, oui.

Mme LOUISE HODDER :

1540

Et puis, qu'on puisse soutenir l'innovation montréalaise en matière d'abordabilité perpétuelle, que vraiment on investisse dans ça.

Alors, on croit que la Ville a vraiment tout son pouvoir pour faire ce travail-là, puis je pense qu'il y aurait une volonté peut-être plus grande de l'ensemble des partenaires, s'ils

1545 faisaient ça pas pour du court terme mais plutôt du long terme. Je pense qu'on a... On peut peut-être aller à vos questions.

LA PRÉSIDENTE :

1550 Oui, bien sûr. Avec votre permission, comme pour tous les autres, votre présentation, si vous nous la laissez, elle sera déposée en dossier...

Mme LOUISE HODDER :

1555 Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

... de documentation. Restez avec nous.

1560 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

1565 C'est presque toujours la même question que je pose, je suis à la recherche d'exemples concrets et de réalisations. Est-ce que vous en avez des propriétés actuellement en capital partagé?

Mme LOUISE HODDER :

En fait, au Québec...

1570 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Avez-vous une expérience concrète?

Mme LOUISE HODDER :

1575

Non. Vivacité actuellement travaille depuis huit ans sur le développement de ce modèle qui nécessite une participation publique, privée aussi, et donc on n'a pas encore réussi à convaincre les partenaires d'être dans le modèle. Par contre, comme je vous disais, ça fait 35 ans, puis on est appuyé au niveau technique beaucoup par l'équipe du *Burlington Community Land Trust* qui était d'ailleurs... En fait, la municipalité est une des premières municipalités qui a mis en place des propriétés à capital partagé comme celles qu'on veut mettre de l'avant, qui était portée par monsieur Bernie Sanders à l'époque, il y a 35 ans. Et, eux, ils ont à peu près 800, à peu près, propriétés.

1580

Mme MANON STE-MARIE :

1585

Propriétés, je pense qu'ils sont à peu près à 500 dans le *Champlain Housing Trust*, mais la Ville de Burlington est maintenant, je pense, je ne sais pas si c'est l'État du Vermont ou la région de Champlain, a passé une loi qui fait que tous les argents investis en habitation sont nécessairement investis dans l'habitation perpétuellement abordable, qui peut être en logement social en locatif, en acquisition de la propriété, mais tous les efforts qui sont faits par les municipalités sont faits uniquement vers l'abordabilité perpétuelle.

1590

LA PRÉSIDENTE :

1595

C'est nommément écrit?

Mme MANON STE-MARIE :

1600

Oui, oui, oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'est documenté, en fait.

1605 **Mme MANON STE-MARIE :**

Il y a une citation dans notre mémoire à cet effet-là.

1610 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Oui, j'ai vu ça.

LA PRÉSIDENTE :

1615 Oui?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

C'était le renseignement dont...

1620

LA PRÉSIDENTE :

1625 Moi, j'avais une question d'ordre général. Comment vous entrevoyez l'intégration de modèles innovants comme le vôtre au sein de l'appareil municipal ou même de l'appareil métropolitain? Comment vous envisagez ça?

Mme LOUISE HODDER :

1630 En fait, ce qu'on voit, puis ce qu'on a étudié dans les modèles aux États-Unis – il n'y a pas juste Burlington d'ailleurs – c'est que ce qui est recommandé, puis c'est pour ça que nous on pilote une organisation sans but lucratif d'économie sociale qui peut, non seulement s'assurer, qualifier la clientèle qui va être éligible à l'acquisition de propriétés à capital partagé, mais qui va aussi s'assurer de la pérennité, de la revente des unités, qui va gérer un peu... On ne croit pas

1635 que la Ville est un bon outil pour faire ce travail-là. Dans aucun cas les villes veulent faire ce genre de travail-là, c'est pas à eux de... Et qu'un organisme communautaire tripartite bien réparti fait le travail.

1640 Au même titre que, par exemple, au niveau du locatif, avec des organisations comme UTILE, par exemple, ou des organisations sans but lucratif comme Inter-Loge qui ont l'habitude de gérer des parcs locatifs abordables sont de meilleurs outils que nécessairement juste laisser ça aller au privé pour la location de l'abordabilité.

LA PRÉSIDENTE :

1645 Quand vous pensez « privé », ça exige des montages financiers qui pourraient être publics, privés. Privé, vous pensez à qui? Je ne veux pas que vous nous révéliez vos secrets.

Mme LOUISE HODDER :

1650 Dans le modèle Vivacité, en fait, on a d'ailleurs été... Le travail de Manon qui est l'experte financière là-dedans sur le projet a été nommé comme étant exemplaire et même retenu l'attention du *World Habitat* parce que le modèle qu'on met de l'avant est un modèle très québécois, en fait. C'est un modèle où on aurait une participation publique au départ pour aider la mise de fonds des acheteurs et on aurait des investisseurs en capital patient de type fonds de travailleurs qui viendraient combler ce montant-là et qui nous permettrait éventuellement d'être totalement autonomes de l'État avec le roulement de la plus-value des propriétés qui sont revendues par après.

1660 Donc, ce qu'on dit, dans le modèle qu'on met de l'avant, si on dit on aide les acheteurs à acheter une propriété en fournissant un montant substantiel pour leur mise de fonds de 20 % et lorsqu'ils revendent la propriété, ils gardent une partie de la plus-value; l'autre partie de la plus-value sert à payer nos prêteurs et à réinvestir dans les propriétés pour qu'elles restent perpétuellement abordables.

1665

LA PRÉSIDENTE :

1670 C'est intéressant comme modèle. Ça fait le tour. On vous remercie, Mesdames Hodder et Ste-Marie. On va prendre une courte de pause de dix, quinze minutes, ce qui nous ramènerait ici à 14 h 45.

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

1675

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

1680 Quand vous êtes prête.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

1685 Ça fait qu'on y va là?

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

1690 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Bonjour! Merci de me recevoir aujourd'hui. Donc mon nom, c'est Céline Magontier, je suis organisatrice communautaire et responsable des dossiers montréalais au Front d'action population en réaménagement urbain, donc le FRAPRU.

1695

Le FRAPRU, c'est un regroupement national, qui existe depuis 1978. C'est un

1700

regroupement composé de 138 organismes communautaires dont 29 qui sont au cœur de ses décisions et de ses interventions, dont la moitié agissent à Montréal en ce moment. Et on intervient principalement sur la question du droit au logement, sur le développement urbain, ainsi que sur la lutte à la pauvreté.

1705

On est ici aujourd'hui, car si on se réjouit que la Ville aille de l'avant avec son pouvoir d'inclusion, ce qui représente une réelle avancée par rapport à la Stratégie d'inclusion actuelle qui est exclusivement incitative principalement, le projet de règlement dans son état actuel soulève questions et inquiétudes dont nous souhaitons vous faire part aujourd'hui dans le cadre des consultations de l'OCPM.

1710

Montréal, il faut savoir qu'elle a un rôle fondamental concernant le développement du logement sur son territoire. Donc là, aujourd'hui, elle a les moyens de faire vraiment une différence grâce au pouvoir d'inclusion qu'elle a acquis par le biais de la loi métropole, puis selon ses actions, elle va pouvoir répondre aux besoins qui sont criants, on va le voir : calmer la spéculation immobilière, freiner la pénurie de logements locatifs abordables comme on peut le voir en ce moment ou, au contraire, si elle cède aux pressions du marché, elle va laisser la situation s'aggraver, c'est certain.

1715

1720

Donc pour que Montréal accomplisse ses mandats en matière d'aménagement sur le territoire et de logement, et répondre aux objectifs exposés dans le cadre du présent projet de règlement, le FRAPRU est d'avis qu'elle doit choisir de ne pas considérer le logement comme une marchandise, une opportunité d'affaire ou un prétexte de rivalité ou de concurrence comme on l'observe trop souvent entre villes voisines, mais favoriser ouvertement le logement social qui lui est véritablement structurant pour garantir aux familles, aux personnes à faible et à moyen revenu, leur droit au logement, puis ça, de manière pérenne également.

1725

Donc pour mettre la table un petit peu, je vais vous parler de la situation à Montréal, de la situation des ménages montréalais, puis de la ville en général. C'est qu'il faut savoir que deux tiers de la population montréalaise est locataire. C'est une proportion assez énorme, qu'on

1730

retrouve peu dans l'ensemble du Québec. Parmi les ménages locataires, 40 %, ce qui représente à peu près 180 000 ménages, dédie plus de la norme de 30 % de leur revenu pour se loger. Quand on commence à aller au-delà de cette norme, on nie la réponse à nos autres droits comme l'alimentation... besoins essentiels comme l'alimentation, la santé, l'éducation, la médication, etc., etc. Et ces ménages-là, ils ont un revenu annuel médian de seulement 18 812 \$.

1735

On s'entend qu'il y a une très grande concentration de pauvreté à Montréal. Pour 41 950 d'entre eux, ce qui est quand même une grande proportion aussi, c'est carrément l'itinérance qui les guette parce que ce n'est pas 30 %, mais 80 % de leur revenu qu'ils engouffrent par mois. Et il faut savoir que ces ménages-là, leur revenu médian, c'est 6 454 \$ par année. Et qu'on peut se demander, sachant que leur loyer médian est de 795 \$ par mois comment ils font pour s'en sortir. Alors, on comprend bien qu'il y a un gros risque. C'est quand même une grosse proportion là, 50 000 ménages.

1740

1745

À Montréal, il y a 22 000 ménages qui sont en attente d'un HLM. Ça varie entre 22 000 et 23 000 ces dernières années. Ça, ça ne comprend même pas les milliers d'autres qui sont en attente d'une coopérative d'habitation ou d'un OSBL. On n'a pas de données sur le sujet mais on sait que c'est gros. Les comités logements ont des listes de requérants qui nous démontrent que les demandes pour des coop et des OSBL qui répondent aux besoins des familles notamment à Montréal sont grands.

1750

Puis, malgré ces chiffres-là, bien, la proportion de logements sociaux, elle est faible sur le territoire montréalais. C'est seulement 11.5 % de logements sociaux sur l'ensemble des logements à Montréal. Puis, ce qu'on peut observer, c'est que cette proportion, elle a peu progressé au cours des dernières années.

1755

Par ailleurs, comme je l'ai annoncé en introduction, Montréal traverse une pénurie de logements sans précédent depuis 2004 environ, avec un taux d'inoccupation de 1.9 %. La SCHL, Société canadienne d'hypothèque et de logement, estime que le seuil d'équilibre qui induit un

1760 rapport de force équilibrée entre locateur et locataire, qui permet d'avoir suffisamment de
logements, c'est environ 3 %. Ça fait qu'on voit bien qu'on est en dessous. Cette situation-là, elle
est particulièrement alarmante pour les logements familiaux. C'est 0.8 % le taux. Ça fait que là,
on voit qu'on descend vraiment encore plus bas que les 3 %. Puis, c'est un seuil qui peut
1765 descendre à 0.1, voire 0 % dans certains quartiers comme Rosemont-La Petite-Patrie, Villeray,
Parc-Extension, Hochelaga-Maisonneuve, puis il y en a d'autres également.

Donc cette situation, elle a un effet inflationniste sur les loyers, on a pu le voir d'ailleurs
ces dernières années – puis cette année, en fait – et ça augmente vraiment les cas de
discrimination envers les familles, envers les personnes racisées, envers les personnes en
1770 situation de handicap, en fait, envers tous les systèmes d'oppression qu'on peut avoir, en
donnant plus de pouvoirs aux propriétaires. Puis, ça, on l'a vraiment observé au FRAPRU, puis
les comités logements qui sont membres du FRAPRU aussi.

Autour du 1^{er} juillet, c'était particulièrement alarmant la situation, puis on pense que cette
1775 situation-là, si on ne la traite pas de suite, puis ce n'est pas juste en trouvant du logement à court
terme ou des logements temporaires aux ménages, il faut y répondre maintenant parce que
sinon, la situation, elle va faire que se dégrader. On attend les prochains chiffres de la SCHL qui
vont sortir en novembre, donc dans pas longtemps, pour savoir, mais on est pas mal sûr que ça
va se dégrader. Puis, il faut savoir aussi qu'avec les enjeux climatiques, on peut s'attendre aussi
1780 à une détérioration du parc immobilier qui ne va pas aider cette situation-là. Ça fait qu'il faut
vraiment réagir vite.

Par ailleurs, bien là, Montréal, ce n'est pas un secret non plus, elle fait face à une hausse
rapide du prix résidentiel depuis le début des années 2000. Elle prend le chemin de Vancouver
1785 et de Toronto, puis on s'entend qu'on ne veut pas en arriver là parce que c'est absolument
abominable le logement là-dessus. Puis, ça a effectivement un effet de faire une pression de
plus en plus importante dans le budget des ménages, ce qui vient, c'est comme tous les
phénomènes s'entre-briquent.

1790 Donc, ce qu'on voit, c'est que le parc de logements locatifs réellement abordables s'effrite, menaçant le droit au logement évidemment des ménages ainsi que leur droit à la ville aussi. Parce que là, ce qu'on peut voir, c'est que les ménages ne trouvant plus à se loger faute de logement abordable disponible et au regard du prix des loyers qui ne fait qu'augmenter, bien, ils doivent s'en aller vers la périphérie.

1795 Il y a même des gens qui sont... Il y a eu un reportage de Radio-Canada qui démontrait que même des gens, des travailleurs sont poussés à l'itinérance parce qu'ils ne trouvent pas de logement pour se loger, ils ne peuvent pas partir trop loin pour se loger parce que c'est trop compliqué, ça fait qu'ils vivent dans leur voiture ou, t'sais, dans des logements, dans une espèce
1800 d'itinérance cyclique chez des amis, etc., etc., pour pouvoir continuer à travailler puis obtenir un salaire. Ça fait qu'il est clair que la situation, elle est urgente et alarmante. Ça fait que c'est ça.

 Ça fait que ce qui se construit dans le marché actuel quand on y laisse libre cours, c'est majoritairement des logements qui sont construits en condominiums. En 2018, les condos ont
1805 représenté 45.1 % des constructions neuves contre seulement 17.1 % pour le locatif. Seulement, si on se fie aux données de la SCHL encore une fois, les logements locatifs qui se construisent actuellement sont inabordables pour les ménages montréalais. Dans la région métropolitaine de Montréal, pour preuve, en octobre 2018, les logements construits après 2005 se louaient en moyenne 358 \$ plus cher que les autres, alors que le loyer moyen de tous les logements
1810 confondus s'élève à 1 165 \$, ce qui est déjà beaucoup quand on voit les chiffres que je vous ai présentés tout à l'heure sur la situation des ménages.

 Donc la spéculation immobilière, on l'a largement dénoncée, puis les médias alarment pas mal là-dessus aussi. Ça se traduit par la gentrification galopante des quartiers. On l'observe,
1815 ça agit comme un cancer, là. T'sais, ça part des quartiers centraux, puis de plus en plus, on le voit arriver en périphérie. On commence même à avoir des cas d'expropriation qui est en train de se faire dans des quartiers aussi excentriques que Montréal-Nord. On commence à être alarmé sur ces quartiers-là.

1820 Ça fait que c'est là aussi, on n'est pas bien logé à ce moment-là, puis effectivement, ce
phénomène-là a pour effet de chasser les ménages locataires à faible et modeste revenus de
leur milieu de vie parce que ça incite les promoteurs ou les propriétaires ou des propriétaires qui
pourraient être en quête de profit à faire des reprises de possession factices, des transformations
de logement modeste en condo, de l'accaparement de logement par des plate formes
1825 touristiques comme Airbnb ou encore la mainmise des propriétaires ou des promoteurs sur le
développement résidentiel.

Encore aujourd'hui, le Comité logement d'Ahuntsic-Cartierville nous a appelés pour nous
alarmer sur le nombre de ménages qui sont en train de se faire évincer pour ce type de raison-là.
1830 Ils disent, ils nous ont expliqué, ils nous ont appelés aujourd'hui pour nous dire à quel point ça a
explosé, puis que c'était un phénomène qu'il fallait documenter. Puis ce n'est pas le seul comité
logement qui le dénonce. On l'a vu à Verdun récemment, on le voit sur le Plateau de plus en
plus. En tout cas, ça se diffuse partout. Rosemont aussi qui va...

1835 Donc, on s'entend que quand on se fait exproprier de son logement, avec l'augmentation
des coûts que ça implique, bien là, les gens ne trouvent plus de logement où ils peuvent se loger
à un loyer qu'ils peuvent payer. Ça fait que là, ils sont évincés carrément, non pas de leur
appartement seulement mais de leur milieu de vie. Ce qui implique qu'ils sont évincés... Ça veut
dire qu'ils perdent leur réseau d'entraide communautaire, familiale, d'amis, leurs commerces de
1840 proximité, toute leur stratégie qu'ils avaient pour répondre à leur situation de pauvreté, bien, elle
est complètement perdue. Ça fait que ça, c'est des drames humains, il faut le savoir, c'est
vraiment très violent pour ces ménages-là.

1845 Donc c'est clair qu'afin d'éviter que des drames humains comme ceux-là continuent à se
produire, que plus de locataires ne passent par la rue, la Ville de Montréal, elle n'a pas le choix
de prendre acte de l'urgence de la situation. Le regain d'activité dans le secteur de la
construction – je viens de vous le démontrer – ne permet pas de garantir le droit au logement
pour tous et toutes, bien au contraire.

1850 Donc c'est vraiment important – je vais vous le démontrer, je vais appuyer – pourquoi encore plus la Ville doit vraiment revoir à la hausse ses objectifs d'inclusion tels qu'ils sont présentés dans le mémoire, c'est vraiment insuffisant pour répondre aux besoins, et pas attendre 2021 pour adopter son règlement, en fait, pour le mettre en vigueur une fois l'adoption faite parce que ça va très vite. C'est vraiment... Ces cinq dernières années, ça va très, très vite.

1855 Donc, en effet, dans le règlement actuel, ce qu'on peut observer d'emblée, puis la dernière présentation l'a démontré notamment, c'est que les prix et les loyers plafond qui sont calculés pour le logement abordable, ça ne l'est pas. Ça n'en a que le terme. Même la Ville le reconnaissait d'ailleurs lors de la présentation que vous avez faite. C'est que ce n'est pas calculé
1860 en fonction des revenus des ménages mais en fonction des prix du marché. Ça fait que ça donne ce que ça donne. C'est que ce n'est pas par le logement abordable, dit abordable tel que présenté dans le règlement, qu'on va permettre d'assurer une mixité.

LA PRÉSIDENTE :

1865 Je vais vous demander de... Vous avez un petit chrono. En principe, on vous arrêta à dix. Mais là, vous êtes dans notre temps de questionnement, mais je vous laisse aller un peu, mais je vous demanderais de...

Mme CÉLINE MAGONTIER :

O.K. Merci, ça fait que je me dépêche.

LA PRÉSIDENTE :

1875 ... conclure.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

1880 Ça fait qu'évidemment, ce n'est pas abordable. En plus, on observe qu'il y a une absence de mécanisme pour contrôler le type de ménage qui accédera aux propriétés. Il n'y a pas de pérennité, il n'y a pas de mécanismes qui sont engagés pour ça.

1885 Donc par rapport au fonds d'inclusion, bien comme on peut le voir dans le mémoire, le recours au fonds ne doit pas permettre d'échapper à la construction de logements sociaux in situ, donc ça ne suffira pas pour ça. Le fonds d'inclusion centralisé, pour nous, c'est vraiment une mauvaise idée parce que ce que ça va provoquer, c'est qu'on va développer des logements sociaux dans un arrondissement au détriment d'un autre. On l'a vu, la Ville a cédé plus souvent qu'autrement aux promoteurs dans le centre-ville où il y a une énorme concentration de pauvreté, c'est un des quartiers les plus pauvres de Montréal, c'est pas compliqué. Ça fait qu'afin
1890 d'éviter ça, à notre avis, il faut laisser ça comme ça.

 Bon, je passe aux recommandations. Ça fait qu'on recommande que dans cette situation :

- 1895
- que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, en en prévoyant un minimum de 40%.
 - Que tout projet de développement soit soumis à l'inclusion, quel que soit le nombre
1900 d'unités, parce que ça, c'était un recul par rapport à la Stratégie d'inclusion. On ne comprend pas, puis on ne pense pas que ce soit vrai que ça ne soit pas viable, vu que l'histoire nous démontre que c'est possible.
 - Que le Règlement pour une métropole mixte soit mis en vigueur dès son adoption et non
1905 en 2021.
 - Que le Règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux

1910

qui permettent réellement de répondre aux besoins des ménages locataires plutôt que ceux supposément abordables, mais qui ne le sont pas pour les locataires ayant des besoins impérieux de logement.

1915

- Que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion in situ.

1920

- Que le règlement d'inclusion s'applique uniquement aux sites privés. Que les sites publics soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements communautaires. Ça, ça serait vraiment une dérive qu'on applique un règlement d'inclusion qui doit s'adapter aux logements privés, qu'on l'applique à des sites publics qui sont payés par les contribuables canadiens, québécois et montréalais. Ça serait vraiment scandaleux que ça se passe comme ça.

1925

- Et que, en attendant d'en avoir un national, que la Ville de Montréal donne l'exemple en mettant en place un registre du logement, toutes tenures confondues, construit à partir du rôle d'évaluation de la Ville. Ce qui permet de mettre des mécanismes justement de contrôle et de pérennité sur logement abordable, si le règlement choisissait de le garder. Voilà.

1930

LA PRÉSIDENTE :

1935

Merci. Ce n'est pas grave, on a un petit peu de temps. Une seule question. Dans votre recommandation 1, qui a trait à la révision des objectifs d'inclusion de logements sociaux, révision donc à la hausse en en prévoyant un minimum de 40 %, est-ce que je comprends qu'il s'agit du transfert du 20 % de l'abordable vers le social et non pas...

Mme CÉLINE MAGONTIER :

1940 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

... au total, parce que...

1945

Mme CÉLINE MAGONTIER :

1950 Oui, en effet. C'est sûr que c'est la démonstration – parce que je fais assez vite du coup parce que je suis pressée par le temps, je ne voulais pas exagérer, mais c'est ça. C'est comme le logement – c'est une bonne question – parce que comme le logement abordable, tel qu'il est défini, ne l'est pas actuellement, ça sert à rien de développer ce logement abordable là.

LA PRÉSIDENTE :

1955 O.K. Donc ça serait 40-0-20.

Mme CÉLINE MAGONTIER :

1960 C'est ça, en définitive. Puis, en plus, le logement familial, on l'a vu aussi, ce n'est pas par le logement abordable que c'est passé ces dernières années. Tous les logements, enfin la plupart des logements familiaux qui ont été construits ces dix dernières années, c'est par le logement social que ça s'est fait, par les coopératives d'habitation. Et là encore, vu que les besoins des familles sont grands, ça doit passer par du logement social, puis c'est le logement social qui assurera la mixité vraiment, parce qu'il y a des logements subventionnés dans le logement social pour les personnes plus précaires, mais ça répond aussi aux besoins de la classe moyenne, puis des personnes à plus modeste revenu, puis c'est une solution pérenne.

1965

1970

Ça fait que dans un cadre de pénurie comme on le vit, puis de spéculation immobilière, ça permet de freiner les deux phénomènes. Ça fait que c'est vraiment ce qui serait souhaitable vraiment.

1975

Puis, c'est sûr que ça va coûter un peu plus cher, parce que là, c'est ce qu'avait répondu la Ville lors de la présentation, mais on pense que c'est quand même jouable. Puis que sur les inquiétudes des promoteurs à l'effet de faire en sorte que ça va impliquer que les promoteurs ne voudront plus développer à Montréal, ça, on n'y croit pas. Ça restera toujours attractif Montréal malgré ce règlement d'inclusion là. Non, mais comparée à des villes comme Vancouver, Toronto et tout ça, il n'y a pas d'inquiétudes à avoir là-dessus.

1980

LA PRÉSIDENTE :

Oui, sur ça, chacun a droit à son état d'âme et là n'est pas la nature de notre propos. Je vous remercie pour cette réponse-là. Alain, avais-tu une question?

1985

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Une précision sur le thème fonds centralisé, fonds décentralisé...

1990

Mme CÉLINE MAGONTIER :

Oui.

1995

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

... sur lequel dont parle votre mémoire. Vous redoutez que des fonds recueillis dans un arrondissement servent ailleurs. Doit-on faire la lecture inverse? Les fonds recueillis ailleurs ne pourraient pas servir à faire de l'inclusion dans des quartiers centraux où la demande dépasse largement les moyens, les ressources?

Mme CÉLINE MAGONTIER :

2000

C'est une super bonne question. Parce que, effectivement, on pourrait prendre la logique inverse, parce que ce qui se passe, les sites pour développer dans les quartiers centraux, les quartiers pauvres plus particulièrement, on peut penser au Plateau-Mont-Royal ou même Centre-Sud, Ville-Marie, etc., etc., mais c'est là où il y a le moins de place pour développer, puis c'est là où les sites sont les plus chers.

2005

Ça fait qu'effectivement, ce qu'on peut penser, c'est que l'argent qui va être recueilli, mettons dans les quartiers centraux où les promoteurs jouent le plus en ce moment, bien va aller dans des quartiers décentralisés, alors que c'est les quartiers centraux et le centre-ville qui vont subir les effets de la spéculation et du développement accru. Ça fait que c'est vraiment quelque chose qu'il faudrait éviter. Puis le mécanisme qui va le permettre, c'est de maintenir le statu quo à ce sujet-là, que l'argent qui est recueilli dans un arrondissement reste dans cet arrondissement-là. C'est de toute façon le plus logique. C'est comme une rétribution.

2010

2015

En fait, c'est la logique du fonds d'inclusion lorsqu'il a été créé en 2012. Comme on négociait avec le promoteur, le promoteur préfère payer en compensation dans l'arrondissement où l'argent était recueilli. Ce qui fait que de permettre... Puis, par exemple, Montréal-Nord, pour l'instant, il n'y a pas tant de développement qui se fait, mettons. Ça fait que là, on n'ira pas chercher l'argent qui a été recueilli à Montréal-Nord, par exemple, pour aller le... Qu'on soit dans le centre-ville, t'sais, parce que c'est là où sont le plus de développements.

2020

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci.

2025

LA PRÉSIDENTE :

Merci, Madame Magontier, ça va être tout pour les questions.

2030 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

C'est tout?

2035 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

2040 **Mme CÉLINE MAGONTIER :**

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2045 J'inviterais maintenant monsieur Christian Savard pour l'organisme Vivre en ville.
Monsieur Savard, bonjour!

M. CHRISTIAN SAVARD :

Bonjour!

2050

LA PRÉSIDENTE :

Bienvenue!

2055 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

2060 Merci à vous. Donc, effectivement, je suis Christian Savard, directeur général de Vivre en ville, organisation d'intérêt public née au milieu des années 90 afin de faire en sorte que nos villes, nos quartiers, nos villages se développent de manière plus durable et dans la mouvance du rapport Brundtland. Et, pour la petite histoire, ce qui est drôle, c'est qu'au milieu des années

90, lorsque Vivre en ville, un des objectifs, c'était de rendre la ville attractive. C'était d'attirer des gens en ville parce qu'on était dans une mouvance d'une certaine décadence urbaine, on se souvient, les taux de meurtres, les difficultés, acheter un duplex sur le Plateau, c'était facile.

2065 Et là, maintenant, 25 ans après, nous sommes dans une dynamique complètement
différente, une dynamique où Vivre en ville a trop bien réussi sa mission – je blague, évidemment
– mais la Ville est rendue très, très, très attractive et l'enjeu de l'abordabilité, de la mixité sociale
est maintenant probablement un des plus grands défis auxquels fait face Montréal, mais
également beaucoup de grandes métropoles à travers le monde. C'est quelque chose qui est
2070 planétaire. Et si la réponse était facile, comment renverser la tendance, on l'aurait, mais je pense
qu'on arrive ici avec une proposition intéressante de la Ville de Montréal.

2075 Ceux qui réussissent à garder leur abordabilité, il y a deux manières. Il y a souvent les
villes comme Vienne où ce que le parc immobilier est très étatisé, appartient à l'État à presque
60 % ou des villes comme Houston où il n'y a pratiquement pas de règle d'urbanisme et où est-
ce qu'on fait à peu près n'importe quoi avec une qualité de vie souvent très, très liée à
l'étalement urbain.

LA PRÉSIDENTE :

2080 Vous référez à quelle Houston?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2085 Houston, Texas.

LA PRÉSIDENTE :

2090 Texas?

M. CHRISTIAN SAVARD :

2095 Oui. Donc c'est deux cas de figure où est-ce qu'on a réussi à garder de l'abordabilité : il y
en a un en se basant complètement sur le marché mais en ayant une qualité de ville, une qualité
de vie, des impacts sur l'environnement très forts; et l'autre, une gestion très centralisée,
étatique. Il va falloir que Montréal trouve sa voie, trouve sa solution. Et cette solution-là devra
probablement prendre acte du fait qu'on est en Amérique du Nord, qu'il y a le marché, que les
promoteurs prennent beaucoup de place dans l'offre de logement, mais également avec une
2100 intervention de l'État qui va faire en sorte de venir équilibrer en quelque part ce marché-là qui,
pour l'instant, surchauffe. C'est pour ça qu'on est là.

2105 Donc, il va évidemment falloir continuer de permettre aux promoteurs de construire. Il va
falloir faire davantage d'investissements en logement social, mais il y a d'autres aussi. Donc ça
va être un cocktail de solutions. Et, pour Vivre en ville, la proposition qui est sur la table de la part
de la Ville de Montréal fait partie du cocktail de solutions qui est souhaitable. Donc on est
favorable à ce règlement-là et on trouve qu'il est justement bien calibré pour pas empêcher la
construction privée, mais pour venir donner un coup de pouce au logement social et abordable.

2110 Mais ça ne sera pas ce règlement-là, à lui seul, qui va régler la question de l'abordabilité.
Toutefois, on a là une partie, un bout de la solution, et c'est pour ça qu'on croit qu'il faut aller de
l'avant avec ce règlement-là et le calibrage qui a été trouvé. La Ville a fait ses devoirs,
notamment à travers l'étude de CIRANO qui a démontré que non, il n'y avait pas d'exode de la
construction sur l'île de Montréal. Donc, pour nous, c'est intéressant.

2115 On a quelques recommandations, donc à part notre recommandation principale d'aller de
l'avant avec le règlement, on a quelques recommandations, peut-être d'ajustement ou de
bonification. On aurait pu écrire évidemment un mémoire de beaucoup de pages sur cette
question-là, parce qu'elle est large mais on a quand même quelques éléments.

2120 Donc, un premier, c'est de travailler très fort à convaincre nos voisins de la région

métropolitaine à aborder, à mettre en place ce genre de règlement-là, parce qu'une fois que ça, ça va être fait, le côté désavantagé de Montréal qu'il y aura pour ce règlement-là, qui va avoir une petite contrainte supplémentaire aux promoteurs, va disparaître.

2125

Donnons l'exemple. Si Laval et Longueuil, qui offrent des unités d'habitation semblables à Montréal, qui est dans le marché semblable, met en place ce règlement-là, bien, ce petit désavantage-là viendrait être annulé. Donc, promouvoir l'élaboration d'un règlement à l'échelle métropolitaine serait une très bonne idée pour bonifier ce règlement-là. Mais il ne faut pas attendre de le faire à l'échelle métropolitaine pour le faire, parce que sinon, ça sera jamais. Il faut toujours un pionnier, et Montréal joue le rôle de pionnier, et il faut qu'ils le fassent. Maintenant, il faut prendre le bâton du pèlerin, puis dire : « Eille, regardez, ça peut bien fonctionner. » Donc voilà un élément qui est important, puis après, bien peut-être qu'on pourra le bonifier.

2130

Au niveau du seuil d'assujettissement, nous, on propose de le monter de 5 à 20 logements afin de préserver les petits joueurs immobiliers sur le marché qui font des petites unités, qui sont souvent une densité un peu plus moyenne, et pour qui ça devient plus difficile d'avoir l'obstacle du règlement. C'est une recommandation qui est faite de plusieurs experts sur ces questions-là, qui parlent de monter de 5 à 20 logements le seuil pour garder justement une diversité de joueurs immobiliers, des plus petits joueurs, qui font des moins gros projets pour leur donner un petit avantage et c'est plus difficile au niveau d'inclure ça dans le montage financier du projet.

2135

2140

Troisième recommandation : Étudier la possibilité – on dit « étudier », on ne l'a pas regardé en détail – de ne pas assujettir au règlement les projets locatifs qui sont souvent plus difficiles à faire et où le coût va se retrouver plus facilement impacté sur le locataire versus si on achète, bien, lorsqu'on achète, on achète plus cher mais on va pouvoir aussi le revendre et donc l'impact sur l'occupant est moins grand que pour le locataire qui va se retrouver avec le coût supplémentaire. Donc étudier la possibilité de ne pas assujettir le règlement aux projets locatifs.

2145

2150

Envisager d'associer des normes supplémentaires lorsqu'on donne un bonus de densité

2155 à un projet. Donc lorsqu'un projet dépasse le zonage actuel, on pourrait peut-être permettre ce genre de chose-là en montant les seuils. Donc peut-être qu'on peut tomber à 30 %, par exemple, des choses comme ça, si on donne des bonus de densité dans certains cas. Donc lorsqu'on dépasse les zonages, on pourrait aller plus loin.

2160 Cinquième recommandation : Assurer la pérennité de l'abordabilité des logements. Bien, des fois, on va faire en sorte de vendre des condos moins cher, mais après ça, la plus-value, ça va être capté par celui qui l'a acheté, puis qui l'a obtenu grâce au règlement. Donc il existe des mécanismes, la SHDM le fait à travers Accès Condos. Après un certain temps, tu n'as pas le droit de vendre de plus, sinon, il faut que tu rembourses. Donc il peut y avoir des mécanismes comme ceux-là pour encadrer.

2165 Sinon, trois derniers éléments : Poursuivre l'achat de terrains par la Ville de Montréal et la maîtrise foncière municipale. Les travaux de Vivre en ville sur les meilleures pratiques en matière de développement urbain où est-ce qu'on retrouve des écoquartiers, bien, il a toujours fallu que le terrain appartienne souvent au public pour arriver à faire les meilleurs projets. Le privé est impliqué mais on lui donne des bouts du quartier, par exemple, des choses comme ça.
2170 Donc la stratégie de Montréal d'achat de terrains qui est actuelle doit être renforcée.

2175 Et, notamment – et là, je rejoins la dernière intervention du FRAPRU – les terrains publics qui existent, qui sont excédentaires, devraient être... On devrait prioriser le logement social sur ces terrains-là de manière systématique. Ça devrait pratiquement devenir une loi ou quelque chose comme ça. On a des cas autour du métro Henri-Bourassa, lorsque le MTQ s'est défait de ses terrains, puis a vendu à des privés, on s'est retrouvé avec du privé. On a tellement de difficulté à trouver des terrains pour faire du logement social que qu'est-ce qui est public devrait justement permettre de faire du logement social.

2180 Et également renforcer l'appui municipal aux projets immobiliers non traditionnels à visée davantage sociale, c'est aussi un de nos constats que, par exemple, en Europe, à Munich, par exemple, un tiers des nouvelles unités d'habitation dans son centre sont construits en mode

2185 autopromotion. Donc il n'y a pas... Les propriétaires deviennent leur propre promoteur, engagent des architectes qui deviennent un peu leur entrepreneur. Donc est-ce que c'est ça? Est-ce que dans certains cas, c'est du logement étudiant, dans certains cas, c'est même des coopératives pour personnes âgées. Je pense qu'il faut aussi élargir notre palette de solutions. C'est comme ça, c'est avec un bon finalement...

2190 Je finirais en disant un bon écosystème de différents types d'acteurs qu'on va réussir à préserver l'abordabilité de Montréal et il va falloir soutenir ce type d'initiative-là, sortir du juste logement social versus seulement le privé. Il y a aussi tout un tiers secteur qui pourrait être développé, qui devrait être appuyé. Donc je vous remercie, ça termine à dix secondes.

2195 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous êtes pas mal bon. Restez avec nous quand même.

2200 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2205 Une petite question à deux volets sur votre recommandation 1 qui est de promouvoir l'élaboration d'un règlement à l'échelle métropolitaine.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2210 Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Si tant est que la CMM puisse faire un règlement en habitation.

2215 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2220 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça, vous avez cette certitude-là?

2225 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui. Bien, ils pourraient le décider tous ensemble. Mais on peut y aller ville par ville aussi.

2230 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est parce que la CMM a des municipalités. Ici, on parle d'un règlement municipal.

2235 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

2240 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça suggérerait l'adoption de règlements municipaux à l'échelle des villes constituant la CMM.

2240 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2245

Ça va prendre un bon bâton du pèlerin, ça.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2250

Le monde idéal, puis on aurait peut-être pu spécifier dans la recommandation « de règlements ou d'un règlement ». Le monde idéal, ce serait un règlement métropolitain, qu'on applique ce genre de règlement-là à l'ensemble de la CMM. Ça, ça serait le monde idéal. Effectivement, le bâton du pèlerin, il serait usé avant d'y arriver.

2255

LA PRÉSIDENTE :

Ou même une stratégie d'habitation.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2260

Ou une stratégie d'habitation sur laquelle ils travaillent en continu et il y a beaucoup de... Justement, la CMM tente d'être proactive, mais juste quelques villes, quelques villes stratégiques qui iraient de l'avant aussi, comme Montréal, pour faire ça, et je pense notamment aux deux alliés objectifs de Montréal que son Laval et Longueuil, qui ont quand même un certain développement, qui ont aussi des défis, eux autres aussi sont rattrapés par l'abordabilité. C'est plus vrai que c'est rendu pas cher habiter à Laval et Longueuil. Ils ont des défis qui sont de plus en plus semblables et ils ont de la demande aussi. Ils ont leur propre population à protéger.

2265

Donc, déjà là, si ces deux-là embarquaient, ça serait probablement à leur avantage. Donc, nous, on souhaite... Et, je pense que l'exemple, le cas montréalais, c'est pour ça qu'il faut le réussir, va être très étudié justement par ces villes-là, et nous on les encourage à le faire, mais je pense qu'il va falloir être un peu... Justement les aider. « Promouvoir », ça peut vouloir dire aussi les aider. Ça, ça aiderait tout le monde, selon nous.

2270

2275 **LA PRÉSIDENTE :**

Donc, peu importe le temps que ça prend mais accordons-nous sur le fait qu'il faut démarrer le jour 1.

2280 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

C'est ça.

2285 **LA PRÉSIDENTE :**

Et après ça...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2290 Exactement. Mais comme je le précisais, il ne faut pas attendre de réussir ça avant de le faire, parce que sinon, ça sera jamais. Il faut prendre des petits, des petits...des plus petites bouchées au début, puis après, on prendra tout le gâteau.

2295 **LA PRÉSIDENTE :**

Le paquebot est lourd...

M. CHRISTIAN SAVARD :

2300 C'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2305 ... à manœuvrer. Petite question rapide. Votre recommandation 8.

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

2310 **LA PRÉSIDENTE :**

« Renforcer l'appui municipal aux projets immobiliers non traditionnels à visée sociale. »

2315 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2320 Je vous poserais un peu la même question que j'ai posée à Vivacité. Comment vos entrevoyez ça l'intégration de modèles innovants au sein de l'appareil municipal ou même métropolitain, puisque...

2325 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Bien, l'appui, l'appui se fait souvent sur proposer des terrains. C'est probablement une des choses les plus difficiles et les plus importantes. C'est proposer des terrains pour ce genre de projet-là. C'est là le nerf de la guerre. C'est pour ça que ça coûte de plus en plus cher, c'est le coût du foncier.

2330

Donc une des principales choses qu'on peut faire, c'est appuyer à travers un terrain, mais ça peut être aussi appuyer à travers un projet pilote. Il faut, c'est comme n'importe quoi, il faut réussir un premier bon coup pour que ça se multiplie. Bien, le premier bon coup est toujours difficile parce qu'il y a des strates, c'est non traditionnel, donc il y a de l'innovation à faire au

2335

niveau que ça peut être du financement, que ça peut être de la réglementation. Donc il y a des appuis à faire.

2340 À titre d'exemple, la coop UTILE pour les étudiants, bien, ils ont obtenu des coups de
main à gauche et à droite pour réussir le premier, puis après ça, est-ce que le modèle est
reproductible ou pas? Donc, ce genre d'initiative-là qu'il faut commencer par réussir. On n'a pas
beaucoup d'expertise là-dedans. Bien, il y a Vivacité, ils en parlent depuis longtemps. Mais il va
falloir des premiers bons coups, et pour développer ce tiers – je l'appelle le tiers secteur de
2345 l'habitation – entre le logement social et l'offre privée et je pense qu'il peut faire partie de la
donne. Il y a de plus en plus d'acteurs qui s'y intéressent parce qu'il y a de plus en plus d'acteurs
qui font le même constat que tout le monde ici, que l'abordabilité commence à être un problème
et que peut-être qu'il y a d'autres solutions que les modes traditionnels.

LA PRÉSIDENTE :

2350

Merci. Votre réponse est claire. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2355

Juste une précision. Dans votre recommandation numéro 4, vous parlez du bonus de densité.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2360

Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2365

Que la Ville de Montréal pratiquait dans le cas des projets dérogatoires.

M. CHRISTIAN SAVARD :

Oui.

2370 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Vous proposez de l'intégrer à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* plutôt que dans le règlement; est-ce qu'il y a une raison?

2375 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Il y a peut-être... Attendez.

2380 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Page 3. « ... devrait être permis, et que cet élément devrait être intégré à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. »

2385 **M. CHRISTIAN SAVARD :**

Effectivement.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2390 Plutôt que dans le règlement.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2395 Mais effectivement c'était permis juste à Montréal. Donc peut-être qu'on l'a mis. Il y a

peut-être une confusion dans notre chose. Ça fait que ce n'est pas sur la loi, c'est permettre ce genre de... Tu donnes, le bon vieux système, mais aller plus loin que le règlement actuel pour les bonus de densité. Il y a peut-être une confusion avec la loi sur l'aménagement qui n'est pas utile.

2400 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

O.K. Merci.

2405 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait le tour, Monsieur Savard, pour nos questions.

M. CHRISTIAN SAVARD :

2410 Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2415 Nous vous remercions. J'inviterais maintenant monsieur Arnaud Duplessis-Lalonde, s'il vous plaît, pour le Comité logement Rosemont. Monsieur Duplessis-Lalonde, bienvenue!

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

2420 Merci de nous recevoir. Donc, oui, je suis organisateur communautaire au Comité logement Rosemont. On est un organisme qui est propre à Rosemont, qui existe depuis 1977. On fait la promotion du logement social comme alternative au marché privé, puis on fait aussi la défense des droits des locataires. On a collaboré depuis notre création, je dis dans notre mémoire, des centaines d'unités mais je dirais même une couple de milliers. Je pense d'ailleurs au secteur de l'est d'Angus où il y a la plus grosse concentration de logement social
2425 actuellement; l'ouest, c'est moins reluisant.

2430 Présentement, on est détenteur d'une liste de requérantes et requérants, en fait, 1 250 ménages inscrits. Il y a aussi 1 700 – en passant – ménages qui sont sur la liste d'attente de l'Office municipal d'habitation. Il y a des gros besoins dans le quartier. 80 % de nos ménages ont besoin d'un supplément au loyer, seraient admissibles à ce genre de subvention 80 % de nos ménages requérants sont des familles.

2435 Nous, au Comité logement, on a un accueil assez mitigé du règlement. On trouve très positive l'obligation d'inclure dans les projets d'un tel nombre d'unités du logement social, mais on trouve que, des fois, on en perd aussi sur certains aspects par rapport à la stratégie locale de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie qui est probablement une des plus, disons, mordantes actuellement.

2440 **LA PRÉSIDENTE :**

 Quand vous dites « mordant », « contraignant » ?

2445 **M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :**

2445 Contraignantes, disons. Ils n'ont pas présentement l'obligation. C'est par rapport à, mettons, à des demandes de dérogation, c'est sûr. Par contre, la stratégie locale présentait des... disons qui étaient intéressantes sur certains aspects. D'ailleurs, l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie a une politique qui fait en sorte que les sites publics, les sites sociaux et institutionnels doivent rester à la communauté. Donc c'est une forme d'engagement à mettre en réserve ces sites, les acheter, ,etc. Et l'inclusion se fait présentement à Rosemont-La Petite-Patrie à partir de 50 unités, lorsqu'il y a demande de dérogation.

2450 Pour nous, les objectifs présentement du règlement sont insuffisants parce qu'ils ne répondent pas aux besoins de la population en matière de logement social. Présentement, disons, à Montréal, il y a en moyenne à peu près 200 quelques unités qui se créent hors inclusion et 600 unités qui se créent à travers l'inclusion. On constate qu'il y a à peu près 87 000

ménages qui sont des besoins importants en matière de logement. Pour répondre à cette demande-là, ça prendrait à peu près 104 ans avec le présent règlement pour en arriver aux objectifs de bien loger tout le monde.

2460

On a une très grosse différence de point de vue, disons, dans le concept d'abordabilité entre qu'est-ce qui est présenté par la Ville – qui est d'ailleurs partagé, je pense, par la plupart des paliers de gouvernement – et ce que nous on conçoit comme étant l'abordabilité qui est plutôt axée sur la capacité de payer des gens.

2465

On constate qu'il y a un taux d'inoccupation qui est présentement très bas, surtout dans notre quartier. Les logements familiaux sont proches du 0 %. Et lorsque des logements sont mis sur le marché, remis sur le marché, c'est-à-dire, un locataire déménage, il y a une tendance à revoir à la hausse, avec une hausse très importante, les loyers. Ce qui fait que, pour nous en tout cas, à travers l'été, il y a eu une crise du logement, en tout cas, une pénurie importante de logement.

2470

Ce qu'on voyait en fait, c'est qu'à Rosemont, on a reçu des centaines d'appels à travers l'été de locataires qui ne se trouvaient pas de logement abordable pour se loger, qui étaient dans des logements surpeuplés, sinon, ils vivent des gros problèmes. Puis la façon de les régler pour beaucoup de propriétaires, ça va être disons de faire des *rénovictions*. C'est une tendance qui est très présente.

2475

Il y a eu des sorties à travers les deux dernières années de nos voisins du Comité logement de La Petite-Patrie, puis il y a deux semaines, une semaine, du Comité logement du Plateau-Mont-Royal sur les évictions et reprises. C'est quelque chose qui est très généralisé. On sent la pression aussi à Rosemont, et ce qu'on constate, c'est qu'il y a des gens qui, à travers ça, n'arrivent pas à se loger. Il y a une demande à laquelle on ne répond pas. Donc les familles précaires sont parmi les plus affectées de cette crise du logement.

2480

2485

Pour nous, en fait, le logement social avec un nombre d'unités subventionnées, un

2490 nombre d'unités non subventionnées, c'est ce qui permet une réelle mixité, et c'est pour nous la solution pour assurer cette mixité sociale plutôt que, disons, la conception actuelle de la Ville du logement abordable.

2495 Ça fait que j'en arriverais à peu près à nos recommandations qui sont assez similaires à celles du FRAPRU. Vous pouvez aussi les lire dans notre rapport, dans notre mémoire. Par contre, j'en ajouterais une que je trouvais importante. Ça fait que, bon, je peux vous les lire en liste.

2500 - Que le Règlement, pour nous, pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logement sociaux à la hausse, et en prévoie un minimum de 40%.

- Que le Règlement pour une métropole mixte s'applique... que l'inclusion soit obligatoire à partir de projets de 50 unités et plus, plutôt que 150.

2505 - Que le règlement soit mis en vigueur dès son application – dès son adoption et non en 2021.

2510 - Que le Règlement pour une métropole mixte favorise l'inclusion de logements sociaux, donc c'est ces logements-là qui permettent vraiment de répondre aux besoins des ménages locataires, des familles plutôt que l'inclusion de logements supposément abordables mais qui ne sont pas nécessairement abordables pour les ménages les locataires et pour les personnes qui ont des besoins impérieux en logement.

2515 - On demande aussi que les contributions au fonds d'inclusion de logements sociaux soient revues à la hausse et que ça reste décentralisé, c'est-à-dire que ça puisse être géré à travers les arrondissements pour que les logements sociaux puissent... Pour que les sommes puissent servir au développement de logements sociaux dans les secteurs où il y a aussi du condo qui se développe, pour assurer un contre-balancement, puis maintenir une vraie mixité.

- 2520 - Qu'en attendant d'avoir un registre national du logement, que la Ville intègre aussi un registre du loyer, c'est faisable, puis pas seulement du loyer, mais aussi... Bon, vous allez aller probablement de l'avant avec le règlement, avec l'inclusion de logement abordable, mais il faut des mesures de contrôle pour garder ce logement-là réellement abordable. Il y a une règle au Code civil qui permet pour des bâtiments de moins de cinq ans
- 2525 d'augmenter le loyer autant qu'on veut, d'année en année. Bien, le contrôle des loyers ne sera pas là, si on l'applique sans mesures de contrôle. Donc un registre du logement, toutes tenures confondues, qui soit intégré au rôle d'évaluation de la Ville.
- Que tout projet de développement privé soit soumis à l'inclusion, quel que soit le nombre
- 2530 d'unités. C'est-à-dire que dès qu'il y a de la construction, soit que ça serait la contribution à un fonds ou soit que ce soit à partir de 50 unités du logement social qui soit inclus.
- Que le règlement d'inclusion s'applique seulement sur les sites privés. On veut une mise en réserve des sites publics, des terrains qui ont une vocation sociale, patrimoniale,
- 2535 historique, communautaire, institutionnelle. Donc que ces terrains soient réservés à des développements de 100% de logements sociaux et d'équipements communautaires ou publics. Par exemple, les écoles aussi, ça en fait partie.
- Que la Ville adopte des mécanismes qui permettent de s'assurer que les logements familiaux qui sont construits à travers le volet « abordable » soient réservés à des familles. Je n'ai pas vu dans la proposition de règlement de mécanisme de contrôle là-dessus. Donc je trouve ça serait important. Il y a déjà des mécanismes qui existent pour le logement social, il faudrait qu'il y en ait aussi pour le logement supposé abordable.
- 2540 Merci.

2545

LA PRÉSIDENTE :

Pouvez-vous me rappeler, vous avez dit avant de commencer vos recommandations que vous en aviez ajouté une.

2550

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

Oui, c'est exactement ça.

2555 **LA PRÉSIDENTE :**

Pouvez-vous me la rappeler brièvement?

2560 **M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :**

Oui. Que le Règlement pour une métropole mixte, l'inclusion obligatoire commence à partir de 50 unités et plus.

2565 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. D'accord. Je vais vous reposer la même question qu'aux autres. Je comprends que votre augmentation – recommandations 1 et 3 – l'augmentation souhaitée à 40 %, c'est bien le transfert du 20 % d'abordable vers le social.

2570 **M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :**

2575 Moi, après ça, ce que vous faites avec le logement abordable, pour nous, je veux dire, O.K., mais c'est que le logement social devrait vraiment être priorisé. Pour ce que vous voudriez faire de logement abordable comme politique, après ça, c'est pas quelque chose qui nous intéresse tant que ça. Que ça se fasse à travers les développements privés, bon, ça pourrait être un plus, mais pour l'instant, on veut du logement social. C'est la solution pour nous.

LA PRÉSIDENTE :

2580 Incluant du logement familial. Donc ça fait 40-0-20 au fond.

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

Oui.

2585

LA PRÉSIDENTE :

Ça répond à nos questions. Je vous remercie, Monsieur Duplessis-Lalonde.

2590

M. ARNAUD DUPLESSIS-LALONDE :

Merci.

LA PRÉSIDENTE :

2595

Nous allons accueillir monsieur Michel Leblanc pour la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, s'il vous plaît. Est-ce qu'il est là, monsieur Leblanc? Il n'est pas là, monsieur Leblanc. On va aller...

2600

M. PIERRE GOYER, analyste :

Je suis allé aux nouvelles. Donc les gens de la Chambre de commerce, de la Communauté Saint-Urbain et du Comité logement Ville-Marie ne semblent pas être arrivés.

2605

LA PRÉSIDENTE :

Ils ne sont pas arrivés, personne. On va se prendre une petite pause, on va les attendre un petit peu parce qu'on a pris un petit peu d'avance. On a un petit quinze minutes d'avance, on est trop bons, que voulez-vous.

2610

SÉANCE SUSPENDUE QUELQUES MINUTES

2615

REPRISE DE LA SÉANCE

LA PRÉSIDENTE :

2620

Désolée encore pour ce retard. C'est pour ça – je vais vous chicaner un peu, Monsieur Leblanc et les autres...

M. MICHEL LEBLANC :

2625

Merci de nous accueillir. Je comprends que j'ai dix minutes, puis après, c'est la période d'échanges comme d'habitude? D'accord. Alors, très rapidement, je vais présenter la Chambre juste parce que je pense que c'est important.

2630

C'est une organisation qui existe depuis maintenant près de 200 ans, qui est très active évidemment sur tous les enjeux de développement économique, qui vise à renforcer l'environnement d'affaires et qui vient aujourd'hui, après avoir au cours des derniers mois présenté des mémoires sur beaucoup de dossiers touchant le développement économique, développement urbain aussi, et j'ai personnellement dirigé mais nous avons contribué à un exercice qui a produit un rapport sur le développement économique du territoire dans lequel on abordait les enjeux de développement économique et de mixité.

2635

2640

Le cadre réglementaire et le règlement dont on parle aujourd'hui est important. Les changements réglementaires et les cadres réglementaires, ça n'a pas toujours des effets immédiats, mais à long terme, ça a des effets qui peuvent être cruciaux pour les dynamiques de développement économique. Et celui dont on va parler aujourd'hui, à notre avis, est de ceux-là. Il peut avoir un impact majeur et on va tenter de vous convaincre et convaincre tout le monde que cet impact-là pourrait être contraire à l'objectif visé et négatif pour Montréal.

La réalité actuelle, c'est que Montréal va bien. Je le répète à chaque fois. On est assez

2645 vieux pour savoir que ça n'a pas toujours été le cas. L'économie de Montréal est dynamique, les investisseurs investissent. Les promoteurs qui veulent aller voir des financiers pour obtenir du financement obtiennent ce financement parce que les évaluations qui sont faites par les financiers sont que Montréal va pouvoir, à travers ces projets, trouver la clientèle, trouver des acheteurs. Donc c'est très positif.

2650 Les Montréalais travaillent, un taux de chômage très bas. Les Montréalais participent au marché du travail, et depuis plusieurs mois, les salaires des Montréalais, les salaires des Québécois sont en hausse plus rapidement qu'ailleurs au pays. Donc ça, ce sont des bonnes nouvelles.

2655 Ça se traduit évidemment dans le marché immobilier par une effervescence. Il y a beaucoup de projets, on le voit. Il y a des prix de terrain en hausse. Il y a évidemment des pressions à la hausse parce que les Montréalais qui s'enrichissent, bien, c'est des Montréalais qui veulent peut-être devenir enfin propriétaires ou qui voudraient accroître soit la taille de leur résidence ou mieux se situer. On voit relativement parlant un intérêt plus grand pour les quartiers centraux. On a vu dans le fond moins de perte qu'auparavant pendant quelques années.

2660 Et puis, finalement, on voit aussi que des terrains, jadis pas très intéressants pour les promoteurs, deviennent plus intéressants. Et récemment, on a vu aussi un intérêt marqué dans la communauté d'affaires pour qu'on aille jusque dans les terrains de l'est de l'île en se disant qu'on peut trouver présentement des promoteurs immobiliers, des promoteurs immobiliers commerciaux qui pourraient être intéressés. Donc tout ça est positif. La demande croît nécessairement plus fort, plus vite que l'offre, et donc, il y a une pression à la hausse sur les prix et c'est normal. Alors, première chose, c'est normal.

2670 Deuxièmement, et c'est important de le réaliser, on est dans l'évaluation d'un règlement sur la mixité. Montréal est une ville abordable. Entre nous, ici, on voit que les prix augmentent, on voit qu'il y a des ménages qui consacrent plus que ce qu'ils le devraient ou ce qu'on voudrait au

2675 logement, mais relativement parlant, pour une ville dynamique, dans un pays qui va bien, Montréal demeure une ville très abordable. C'est un de nos principaux arguments de vente et c'est ce que tout le monde a conclu quand ils viennent à Montréal.

2680 Demandez à des étudiants étrangers comment ils trouvent que c'est Montréal. Demandez à des immigrants récents qui viennent de n'importe où et ils vont vous dire : « Montréal est abordable. » Donc, quand on se déchire la chemise comme si Montréal était pas abordable, c'est faux et il faut le rappeler.

2685 La réalité, c'est que si on a un enjeu présentement, c'est qu'il y a une pression sur les prix et la façon de répondre à cette pression-là, c'est de s'assurer qu'il va y avoir plus d'offres. Donc le premier principe fondamental pour évaluer ce règlement, c'est est-ce que ce règlement-là va générer plus d'offres, plus de constructions, plus de projets qui vont faire en sorte que la demande qui est excédentaire présentement va trouver des logements, on va réduire la pression sur les prix et ça va affecter tous les segments?

2690 Donc si la réponse est que ce projet-là pourrait diminuer l'offre, pourrait faire en sorte que l'offre ne se matérialise pas, que les mises en chantier diminuent, c'est un règlement qui ne permet pas d'atteindre l'objectif, qui va à l'encontre de l'objectif.

2695 L'évaluation qu'on en fait, c'est que le règlement actuel arrive dans un univers aussi où non seulement Montréal est une ville abordable, mais Montréal a un marché immobilier compétitif et concurrentiel. Et ça, ça témoigne d'un succès qu'on a eu dans le passé, mais ça explique peut-être, pas juste parce qu'on n'était pas si riche, mais peut-être qu'en ayant un marché concurrentiel, ça faisait qu'il n'y avait pas de contrôle nécessairement par quelques
2700 acteurs sur le prix de l'immobilier. Et donc, cette compétitivité, cette concurrence dans le marché, elle est réelle et elle est à l'avantage des acheteurs.

Donc, encore là, il faut se préoccuper de savoir que le règlement doit faire en sorte que les petits promoteurs, les petits propriétaires, ceux qui ont des petits projets, vont continuer de

2705 pouvoir réaliser facilement, sans coût additionnel, sans élément complexe additionnel, leurs projets.

2710 Ce projet-là présentement vient créer des conditions inverses. Il crée des exigences documentaires, il va créer des exigences réglementaires qui vont faire en sorte que les petits vont être touchés comme les grands. Et on pense premièrement donc que si on devait ajouter le règlement, d'abord on monterait le nombre d'unités, la taille des projets concernés par le projet, la première chose qu'on dirait, c'est : « Laissez le petit promoteur tranquille. Laissez-le avec son rêve de son projet, laissez-le construire son projet. »

2715 Deuxièmement, ce qu'on dit, c'est l'autre solution qu'il faut s'assurer, que ce règlement-là va dans cette direction-là, est-ce qu'on augmente les densités? La réalité, c'est qu'une bonne partie de ce que les promoteurs veulent faire présentement, c'est offrir des logements, des unités qui vont intéresser les gens, et la réponse passe par des densités accrues. Par « densité accrue », ça nous permet d'en offrir plus, ça nous permet aussi d'étaler sur plus de logements les
2720 coûts, et éventuellement, s'il y a des logements sociaux, des logements abordables à financer, ça permet évidemment de reporter ces coûts-là sur plus d'unités. Donc, encore là, si on est sérieux, on augmente les volumes. Pour augmenter les volumes, on augmente les densités.

2725 Troisièmement, on s'assure que quand on va mettre en place ce règlement-là, on ne crée pas un nouveau plancher sur lequel les arrondissements vont venir rajouter toutes sortes de considérations, toutes sortes d'exigences qui vont faire en sorte qu'on fait juste rehausser la barre des complexités, on fait juste rehausser la barre des exigences. Et, présentement à Montréal, il y a déjà cette surenchère dans les arrondissements.

2730 Moi, je connais des promoteurs, des propriétaires qui reviennent en disant : « Regarde ce qu'ils rajoutent déjà » et donc on n'est pas en train d'établir une espèce de contexte prévisible, on est en train d'établir déjà, juste avec l'annonce potentielle du règlement, un contexte encore moins prévisible pour les promoteurs, qui va les amener à être encore plus à la merci dans tels

2735 arrondissements ou tels arrondissements de quelles sont les exigences. Et ce manque de prévisibilité va encore une fois réduire la propension à mettre en chantier.

2740 Le fait que le règlement s'adresse seulement sur le territoire de Montréal est aussi un problème. Moi, je vous dis là, puis vous allez le voir, si ce règlement se met en place, il y a déjà des promoteurs qui ont acquis des terrains dans les zones périphériques, et ces promoteurs-là sont exactement au moment où on se parle en train de se dire : « Si jamais à Montréal, c'est ce règlement-là qui prévaut, nous, on va enclencher des projets dans le 450, dans la périphérie. Et on va juste mettre un peu en sourdine nos projets sur le territoire de Montréal. » Il vient encore une fois, comme je le dis, à l'encontre de l'objectif qui est d'augmenter l'offre dans les territoires
2745 centraux.

Si on est sérieux sur s'attaquer aux changements climatiques, si on est sérieux sur s'attaquer à l'étalement urbain, on ne doit pas adopter un règlement de cette nature-là sans que ce soit pour l'ensemble de la région métropolitaine.

2750 Et quand j'ai entendu des gens dire qu'ils aimaient beaucoup ce règlement, puis d'ailleurs, dans le 450, on voulait s'en inspirer, moi, je dis, moi, c'est complètement de la foutaise. Dans le 450, ils sont juste contents parce qu'ils disent : « Mettez-le en place, votre règlement, puis après ça, nous autres, on va récupérer ceux qui veulent pas aller sur votre terrain. Donc
2755 mettez-le en place, il est bien bon, puis on va s'en inspirer. » Ce n'est pas ça. Ce n'est pas vrai. Présentement, c'est un règlement qui va s'appliquer sur des territoires à Montréal, qui va encourager l'étalement urbain.

2760 L'autre point, c'est ce règlement-là focusse sur quelques objectifs de la Ville : donc logement abordable, logement social; inclut absolument aucun effet de cohérence avec les autres objectifs. On veut des logements d'artistes, on veut de la protection du patrimoine, de la préservation du patrimoine. Et donc, pour des promoteurs qui déjà vont aller dans des environnements où il y a des coûts additionnels, ou bien où il y a des objectifs additionnels qui

2765 ont un impact sur les coûts, on ne dit pas on va substituer un objectif de logement social ou
abordable par d'autres objectifs, qui sont d'ailleurs dans les stratégies de la Ville. On fait comme
si tout ça devait s'additionner en pensant magiquement que ça va se réaliser dans toutes les
directions. Ça n'arrivera pas. Donc, ou bien on est cohérent, ou bien on ne l'est pas. Ou bien on
met en place un régime prévisible, ou bien on ne le fait pas.

2770 Je conclurais en disant que – et je pense que vous avez eu le rapport du professeur
Polèse qui est quelqu'un qu'on connaît depuis longtemps – et qui dit, à juste titre, que ça n'a
aucun sens de faire porter le coût de stratégie d'inclusion et de mixité sur les seuls acteurs du
marché immobilier, que c'est une responsabilité collective, on paie des impôts pour ça, on est en
2775 droit d'exiger des gouvernements provinciaux et fédéraux d'agir, d'y consacrer des ressources.
Et c'est là qu'est la solution. La solution n'est pas par un règlement de tenter de faire en sorte
que le marché paie pour ces logements-là. C'est de s'assurer qu'au niveau provincial et fédéral,
les sommes sont là. Et de ce point de vue là, le milieu des affaires va se mobiliser entièrement
en appui à la Ville dans cette trajectoire. Merci.

2780

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Vous êtes tellement bon à tenir votre temps que vous êtes pardonné pour votre
retard. Ça fait qu'on est quitte.

2785

Recommandation 1, à la page 7, pour le bénéfice de tous : « *Mettre en œuvre une
stratégie d'habitation appuyée par des mesures d'urbanisme, d'accession à la propriété et
d'allègement administratif, afin de maintenir et d'améliorer les conditions favorisant les nouvelles
mises en chantier.* » Je mets « stratégie d'habitation » entre guillemets parce que je voudrais
vous entendre. Qu'est-ce que vous entendez par « une stratégie »? Ça serait au-delà du projet
2790 de règlement, ça prendrait quelle forme? Est-ce que c'est une politique d'habitation comme
d'autres nous ont dit?

M. MICHEL LEBLANC :

2795

Oui. C'est clair que dans notre esprit, et je l'ai vu à chaque fois qu'on vient présenter à l'Office entre autres sur des enjeux de développement de quartier ces temps-ci, on amène des arguments en faveur dehaussement de la densité, puis on a l'impression que présentement, il y a comme une mauvaise compréhension, qu'une densité, c'est sain, c'est normal pour une métropole, que ça favorise des espaces au sol qu'on peut utiliser à d'autres fins, que ça va favoriser une offre accrue de logements, de tous les types de logement, et ça, c'est un bon exemple de ce qu'on pense qui devrait être un axe principal. Si on a une métropole, il y a une demande, il y a de la croissance, comment est-ce qu'on joue avec les paramètres, et notamment les paramètres de densité, pour faire en sorte que les promoteurs y trouvent leur compte, et que collectivement, on obtienne les types de logement qu'on veut.

2800

2805

Alors, on pense qu'il faut partir de ce principe-là et non pas d'un segment seulement où on voudrait voir plus de logements, et là, les transferts de prix vont avoir lieu, et c'est une stratégie globale et intégrée.

2810

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Donc ça pourrait prendre la forme d'une politique d'habitation.

2815

M. MICHEL LEBLANC :

Oui. Et, à travers ça, on verra s'il y a besoin d'ajustements réglementaires. Mais on part de ça, puis... On ne commence pas par un petit règlement, on part par un objectif avec ses grands moyens, puis on ajuste au besoin des règlements.

2820

LA PRÉSIDENTE :

Je demande cette précision-là parce que d'un mémoire à l'autre, et encore une fois, je la très grande qualité des mémoires, mais on utilise... Bon, il y a une stratégie qui est existante,

2825 qu'on utilise. Il y aura un règlement. Mais, parfois, on mélange ou on associe une stratégie à une politique, une politique à... Bon, enfin, nous, on veut être... Je veux m'assurer, moi, que ce dont on parle et ce qu'on comprend de vos mémoires, on est sur la même longueur d'onde. C'est pour ça que parfois on demande ce genre de précision-là.

2830 Votre recommandation 3 : « *Mettre en œuvre le règlement de manière progressive, selon une approche concertée avec l'ensemble de la CMM.* » Comment vous voyez ça une manière progressive? Moi, platement d'un point de vue d'urbaniste, un règlement, quand il est entré en vigueur, il est entré en vigueur. Mais des morceaux de règlement? Comment vous voyez ça?

2835 **M. MICHEL LEBLANC :**

En fait, pas juste des morceaux de règlement. Ce que je pense, c'est qu'il y a un test là, puis c'est peut-être un test de réalité dur à passer, mais si on ne veut pas créer des déséquilibres et de l'étalement urbain, il faut se dire que sur toute la zone métropolitaine, il y a des politiques, des pratiques, des règlements semblables en matière de logement social et abordable. Et donc, ce qu'on dit, c'est que le test, c'est d'arrêter... De la même façon que ça n'aurait pas de sens de le faire arrondissement par arrondissement, on le voit très bien les effets de déplacement, on dit présentement, le vrai test, c'est vous êtes sérieux, vous voulez le faire. Moi, j'ai entendu des représentants de la Ville me dire : « Dans le 450, on trouve que notre règlement est génial. »
2840
2845 Bon, bien d'accord. Alors attendez qu'ils le votent avec vous à la CMM, puis vous l'adopterez en même temps. Ici, c'est morceau par morceau parce que ça prend un peu de temps, ça sera morceau par morceau.

Je n'aime pas cet argument qui est de dire : ils l'aiment beaucoup, puis ils vont le faire par la suite. Non, non. Faites-le en même temps. Si c'est vrai qu'ils l'aiment beaucoup, faites-le en même temps.
2850

LA PRÉSIDENTE :

2855 O.K. Je comprends le sens de votre « de manière progressive ». Rapidement, je vais
laisser la parole à mes collègues aussi, recommandation 6, page 10 : « *Intensifier les démarches
en vue de susciter la signature rapide d'une nouvelle entente Canada-Québec dans le cadre de
la Stratégie nationale sur le logement.* » Est-ce que ça, ça doit se faire avant que le règlement
entre en vigueur? Ou concurremment?

2860

M. MICHEL LEBLANC :

2865 Dans le fond, c'est deux approches distinctes. On pense que l'approche par le règlement
là n'est pas la bonne ultimement, et qu'à ce moment-ci, le vrai focus devrait être de faire en sorte
qu'à Québec et à Ottawa, on bouge avec des sommes importantes. Ottawa a dit : « Moi, j'ai une
stratégie, j'ai des sommes. » Québec n'a pas encore signé d'entente cadre alors qu'ailleurs au
pays, ça s'est fait.

2870 Ce qu'on pense, c'est qu'on devrait faire une offensive majeure, ça tombe bien peut-être,
il y a un gouvernement minoritaire à Ottawa, et peut-être qu'il va, lui, de son côté, être prêt à faire
plus, et peut-être qu'à Québec, il serait temps qu'on bouge et qu'on se coordonne. Alors, ce
qu'on pense, c'est que c'est là un des leviers principaux. Et c'est en l'absence de ce levier-là qu'il
y a une tentation d'y aller par règlement. Si les stratégies nationales, au sens fédéral et
provincial, étaient généreuses, étaient actives, je ne pense pas qu'on aurait cette proposition de
2875 règlement à ce moment-ci.

LA PRÉSIDENTE :

2880 C'est clair. Merci.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2885 Sur la recommandation, la 6, il y a une dimension importante, c'est-à-dire celle du suivi de l'application de ce règlement-là. Vous avez, semble-t-il, aimé l'effort de concertation que le service avait mis en route pour réunir le maximum de parties prenantes pour la préparation du règlement. Vous voulez que ça se poursuive et que ça se poursuive dès l'adoption du règlement et que le monitoring commence au jour 1 et ne pas attendre deux ans pour faire un bilan. Pouvez-vous élaborer davantage là-dessus?

2890 **M. MICHEL LEBLANC :**

Alors, évidemment vous m'avez entendu dire que je ne pense pas que le règlement doive être adopté tel quel et que c'est un règlement qui...

2895 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Mais si.

2900 **M. MICHEL LEBLANC :**

Mais si. Là, je pense qu'il y a de la pensée magique à la fois sur l'impact sur les coûts, sur le fait qu'il aurait peu d'impact. Nous, ce qu'on dit, c'est si on est sérieux, on l'adopte, nous, on pense que c'est un risque réel. On se met tout de suite à le suivre en temps réel avec les gens du marché.

2905

Un exemple qui est très évident, c'est que l'indexation de la valeur des logements abordables et sociaux suit absolument pas dans ce qui est prévu présentement. Le marché lui-même. Alors, on s'en va vers un écart de coût grandissant, qui va se faire tout de suite transporter sur les autres unités qu'on va vendre. Alors là, on est dans une inadéquation

2910

complète entre la réalité, puis ce qui est la théorie. Alors, ce qu'on dit, c'est suivez-le. Au bout de quelques mois, on va tous le voir. Ça va être une évidence. Il faut commencer tout de suite. Commençons avec la structure qu'on a utilisée, les agents du marché sont là, puis c'est une bonne façon de travailler.

2915

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Sauf que tous les barèmes sont dans le règlement. Donc c'est le conseil municipal qui doit les modifier, s'il y a lieu.

2920

M. MICHEL LEBLANC :

Et ça va être un test de réalité très, très évident. Il va y avoir dans les médias des gens qui vont crier, puis il va y avoir un conseil de ville qui aura à réagir oui ou non. Mais c'est clair que c'est ça. Nous, on le dit, là. C'est ce qu'on prévoit qui s'en vient. Si on adopte ce règlement-là, il va tout de suite y avoir des distorsions. Si on prend deux ans, ça va être peu visible mais on va en entendre beaucoup. Si on documente bien, peut-être que les élus vont pouvoir ajuster en temps réel et rapidement, si besoin est. Donc on pense que c'est d'y aller les yeux ouverts et d'être en mesure après ça d'ajuster. On ne voudrait pas se rendre là. On ne pense pas que c'est la bonne voie, mais à tout le moins, c'est ce qu'il faut faire.

2925

2930

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Merci.

2935

LA PRÉSIDENTE :

Monsieur Leblanc, je vous remercie.

2940 **M. MICHEL LEBLANC :**

Merci. Merci de votre patience.

2945 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. J'inviterais madame Claudette Godley-Demers pour la Communauté Saint-Urbain, s'il vous plaît.

2950 **M. PIERRE GOYER, analyste :**

Elle n'est pas arrivée encore.

LA PRÉSIDENTE :

2955 Alors, nous allons demander à madame Mireille Foisy-Hotte et monsieur Jean Poulin de s'avancer pour le Comité logement Ville-Marie, s'il vous plaît. Bonsoir! Installez-vous.

M. JEAN POULIN :

2960 Bonsoir! Mesdames, Messieurs, merci de nous recevoir. On va se partager le micro, si je comprends bien?

LA PRÉSIDENTE :

2965 Oui.

M. JEAN POULIN :

2970 J'aimerais d'abord revenir à une définition. Je suis un homme de dictionnaire et j'aime

bien potasser des dictionnaires et j'ai eu la curiosité d'aller voir la définition du mot « règlement » dans *Le Petit Robert*. Et la première définition qu'on nous donne, c'est : « action de discipliner de quelque chose; son résultat. » Et l'exemple qu'on donne : « Le règlement des mœurs ». Je reviendrai là-dessus en conclusion.

2975

LA PRÉSIDENTE :

J'espère bien.

2980

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

On garde le suspense.

M. JEAN POULIN :

2985

Oui, oui, oui. Vous avez beaucoup de... Vous entendez beaucoup de gens, j'essaie de maintenir l'intérêt. Bon! Donc on parle d'un règlement qui est attendu depuis longtemps. Nous, on œuvre dans l'arrondissement Ville-Marie et juste pour vous présenter rapidement, près de 11 240 ménages locataires de Ville-Marie engouffrent plus de 50 % de leur revenu pour leur logement. Pour 7 560 d'entre eux, c'est l'itinérance qui les guette dans la mesure où plus de 80 % de leur revenu y passe, le revenu médian de ces derniers n'étant que de 3 82 \$ par an. Comment espérer qu'ils se logent convenablement, sachant par ailleurs que le loyer moyen du marché est de 795 \$ par mois.

2990

2995

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Puis, on voulait juste rappeler – en tout cas, c'est écrit dans le mémoire, mais le souligner – que donc les objectifs d'inclusion en logements sociaux sont souhaitables, on est content de les voir augmenter, mais on les considère insuffisants. Pourquoi? Parce que les besoins de la population réels qui habitent Ville-Marie, les besoins des gens avec qui on est en lien sont

3000

énormes et ils sont sur des listes d'attente présentement, des listes d'attente de HLM, des listes d'attente du Comité logement. On espère des projets. C'est pour ça qu'on dit que ce n'est pas suffisant par rapport aux besoins réels.

3005

M. JEAN POULIN :

La Ville a enfin les pouvoirs de faire plus et mieux, mais les pourcentages de logements sociaux visés dans le présent projet de règlement sont indéniablement insuffisants. Vu l'ampleur des besoins, comme Mireille disait, avec un objectif aussi maigre que 20 % de logements sociaux sur des ensembles de 150 unités et plus, même en diversifiant les outils pour en développer davantage, on est en droit de se demander comment Montréal va réussir à assurer la mixité sur son territoire. Si l'on se fie aux projections de développement de logements sociaux énoncées dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus de 145 ans pour répondre aux besoins des 87 000 ménages qui engouffrent la moitié et plus de leur revenu dans le logement.

3010

3015

LA PRÉSIDENTE :

Les os nous feront plus mal.

3020

M. JEAN POULIN :

Non.

3025

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Ça va être quelques générations.

3030 **M. JEAN POULIN :**

C'est la seule bonne nouvelle. Le Comité logement Ville-Marie, par ailleurs, est déçu d'observer un recul par rapport à la stratégie actuelle en visant les ensembles de 150 unités et plus, plutôt que ceux de 100 unités et plus, comme c'est le cas actuellement. Pourtant, 3035 l'expérience récente a démontré qu'il était possible de développer du logement social dans des ensembles aussi petits que 40 logements. Pourquoi alors fixer à 150 le nombre minimum de logements visés par le nouveau règlement? Pourquoi décréter également que les projets de logements sociaux de 30 unités de logements sociaux et moins ne sont pas viables?

3040 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

On voulait aussi souligner que lorsqu'on parle de logement abordable actuellement, la Ville l'a dit, c'est abordable selon le marché. On a entendu des promoteurs nous dire que le marché était en folie comme ça. Bien, pour les ménages, les ménages qui ont des revenus modestes, des faibles revenus, ce n'est pas du tout abordable pour ces ménages-là. Ça fait qu'il 3045 faut se demander c'est abordable pour qui? Et le mot « abordable » comment il est appliqué. Donc, nous, on est pour l'abordabilité par rapport aux revenus des familles et des ménages qui habitent Ville-Marie mais tout Montréal.

Par la suite, pour nous, c'est très important de développer du logement familial et comme 3050 on l'a écrit, pour nous, ça passe par le logement social. C'est à la page 9 de notre mémoire. Pourquoi on mentionne que ça passe par le logement social? C'est que le marché privé qui détient le parc locatif tant à Montréal, dans Ville-Marie, au Québec, il y a une pénurie très grande de 5 ½ et il n'y a pas une production de ces logements-là parce que la pénurie reste.

3055 Dans le logement social, dans les projets qu'on a à venir, on a la possibilité d'avoir des grands logements qui sont là dès la planification du projet, donc quand le projet est sur papier, et lors de sa réalisation, il se réalise vraiment. Donc à travers l'outil de logement social, quand c'est planifié, ces logements-là se réalisent. Donc des grands logements, il n'y en a pas une tonne,

3060

mais ils se réalisent vraiment.

3065 Actuellement, le marché privé, lorsqu'il présente des plans, la Ville n'a pas les outils pour s'assurer que la programmation, la grandeur va être respectée. Donc même s'il y a des plans de grands logements, ils ne sont pas toujours réalisés. Donc c'est pour ça que...

3070 Et le logement social, actuellement le projet qui existe – ça s'appelle AccèsLogis, maintenant c'est Montréal qui a mis la main sur AccèsLogis – comment il est pensé, c'est qu'un projet de 100 unités, il va y avoir 50 % des unités qui vont être pour des gens qu'on considère à faible revenu, qui ont un revenu maximum et des valeurs de biens maximums, ces gens-là ne vont payer que 25 % de leur revenu – c'est le programme de supplément au loyer – donc ça, c'est pour la moitié des unités, et l'autre moitié, c'est des gens qui ont des revenus un peu plus supérieurs et qui paient un plein loyer. Donc dans le logement social actuel, dans son programme et dans ce qui existe depuis les 20 dernières années au Québec, il y a une mixité économique qui existe.

3075

Aussi, par rapport au logement social famille, on voulait vous rapporter à l'annexe 2 qu'on a déposé aussi.

3080 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

3085 **Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :**

Olga est ici avec nous aujourd'hui, donc on la salue, mais c'est pour mentionner que vraiment, on a fait une étude avec des familles qui sont sur notre liste de demandeurs et Olga fait des entrevues et ça fait vraiment ressortir que les familles veulent rester au centre-ville, veulent habiter le centre-ville, donc ce n'est peut-être pas pour toutes les familles. On ne dit pas que c'est ça, mais on est en lien avec des familles qui le veulent, et nous, on se fait la voix de ces familles-

3090

là. On se dit on veut qu'elles aient leur place et malheureusement, elles nomment la grande difficulté de trouver un grand logement et un logement adéquat et à prix raisonnable pour elles vraiment. Donc ça ressort vraiment de l'annexe 2, vous avez le document.

3095

LA PRÉSIDENTE :

Oui, oui.

3100

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Donc on se contente de faire entendre leur voix pour que leurs besoins...

3105

M. JEAN POULIN :

De toute façon, on a confiance que vous avez déjà lu ça attentivement.

3110

LA PRÉSIDENTE :

Absolument.

3115

M. JEAN POULIN :

Juste une petite parenthèse. On avait droit à vingt minutes? C'est parce qu'on est deux?

LA PRÉSIDENTE :

Non, non, non. C'est dix pour vous, dix pour nous.

3120

M. JEAN POULIN :

D'accord.

LA PRÉSIDENTE :

3125 Et là, on ne sera pas sophistiqués au point de mettre deux chronos. Donc monsieur « Son » nous a organisé ça. Donc c'est à partir de vingt; moi, normalement, je vous arrête à dix. Mais c'est flexible comme vous pouvez voir. Vous avez encore du temps, si vous avez d'autres éléments.

3130 **M. JEAN POULIN :**

Oui. Bien là, je voudrais passer à la question du fonds d'inclusion.

LA PRÉSIDENTE :

3135 Du fonds d'inclusion?

M. JEAN POULIN :

3140 Oui.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3145 Ça commence à la page 10.

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3150 **M. JEAN POULIN :**

De prime abord, notre organisme est stupéfait que le projet de règlement prévoie la mise

3155 en place d'un fonds d'inclusion centralisé en remplacement des fonds décentralisés préexistants. Il redoute que les fonds recueillis dans notre arrondissement, en vue d'assurer une mixité sociale dans le milieu, servent à développer des logements sociaux ailleurs. Autrement dit, que l'arrondissement Ville-Marie serve de vache à lait pour les autres.

3160 Le développement de logements sociaux dans un arrondissement ne doit pas se faire au détriment d'un autre. Les locataires voisins des nouveaux développements immobiliers — surtout s'ils sont de grande envergure — doivent pouvoir compter sur l'édification de logements sociaux à proximité pour contrer les effets pervers induits, tant sur le prix du foncier que celui des loyers. De nouveaux logements sociaux pourraient également mettre à l'abri les locataires les plus vulnérables, trop souvent à la merci de promoteurs ou de propriétaires peu scrupuleux, 3165 cherchant à transformer des logements locatifs en condos, souvent par des voies illégales, ou à remettre les logements sur le marché avec des augmentations abusives de loyer.

3170 On peut penser au centre-ville où persiste une très grande concentration de pauvreté, mais où la Ville a plus souvent qu'autrement cédé aux promoteurs, acceptant leurs compensations financières pour exclure le logement social de leurs projets immobiliers. Si ces sommes avaient été versées dans un fond centralisé, il y a fort à parier qu'elles auraient été utilisées pour construire du logement social dans des arrondissements où les terrains sont plus abordables, et donc loin de là où vivent ceux qui subissent le plus durement les effets néfastes d'un développement de condos ou de logements inabordables.

3175 Enfin, les délais de mise en vigueur nous semblent trop longs.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3180 Mais, comme on vous l'a dit tantôt, c'est très long développer du logement social, il y a peu de terrains, il y a beaucoup de besoins. Donc, pour nous, plus on veut amener cette solution-là, elle doit être plus rapidement. On entend des promoteurs qui mentionnent l'inverse, on ne voit pas la situation du même point de vue. Et entre autres dans l'arrondissement Ville-Marie, je ne

3185 me rappelle pas des années de référence, mais on disait que sur cinq ans, il y avait 40 % du
développement immobilier qui s'est fait dans l'arrondissement Ville-Marie et beaucoup dans le
secteur Peter-McGill qui est la partie ouest, il y a des grandes, grandes tours, entre autres les
tours du Canadien pour pas les nommer, et d'autres. Alors, c'est certain que plus on attend, on
sait que dans notre arrondissement, il y a une vigueur du développement immobilier, et tous ces
3190 promoteurs-là se lavent les mains, ils veulent faire un projet avant que le règlement passe.

Donc, nous on considère que oui, les promoteurs ont des droits, mais les locataires aussi
et la Ville a un devoir de règlement. Donc que ça soit mis en vigueur plus rapidement, ça
bénéficie à tous, aux gens qui ont des besoins entre autres en logements sociaux.

3195

M. JEAN POULIN :

Je voudrais juste conclure, je vois qu'on déborde un peu.

3200

LA PRÉSIDENTE :

Ça va.

3205

M. JEAN POULIN :

3210

La spéculation immobilière se traduit par la gentrification galopante des quartiers, et
d'ailleurs souvent décriée dans les médias : reprise de possession factice, opération
d'agrandissement, la subdivision, l'opération de *rénoviction* comme on dit, transformation de
logement modeste en condo, accaparement de logements par des plates-formes touristiques
comme Airbnb ou encore mainmise des propriétaires et des promoteurs sur le développement
résidentiel, etc., sont autant de stratagèmes qui contribuent à chasser les ménages locataires à
faible et modeste revenus de leur milieu de vie.

3215

L'augmentation rapide des coûts de loyer qui en résulte implique que les ménages

3220 évincés ne retrouvent que rarement un logement dans leur quartier. Pour les personnes les plus précaires, cela constitue de véritables drames humains. Elles se retrouvent brutalement exclues de leur réseau d'entraide, privées de leur soutien communautaire, isolées de leur cercle familial et social ou encore éloignées de leur lieu de travail, et par le fait même, ça nuit au dynamisme économique, si on ne peut plus rester assez proche de son emploi.

Bref, je veux terminer en – je sais que vous en mourez d'envie de savoir c'est quoi le lien avec la définition de « règlement ». Donc on disait...

3225 **LA PRÉSIDENTE :**

Les mœurs.

3230 **M. JEAN POULIN :**

« Le règlement est l'action de discipliner quelque chose. » Bien, dans ce cas-là, je pense qu'on peut tout simplement conclure en disant que ça sert à discipliner la cupidité galopante de certains promoteurs, pas tous, mais de certains promoteurs. Merci.

3235 **LA PRÉSIDENTE :**

3240 Merci. Merci, Monsieur Poulin. Moi, j'ai une question, dans votre document annexé à votre mémoire qui est intitulé : *Bilan de l'application de la Stratégie d'inclusion de logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels dans l'arrondissement Ville-Marie*, daté de février 2019, vous suggériez l'adoption d'une politique d'habitation montréalaise. C'était d'ailleurs votre première recommandation. Vous n'en parlez plus de ça dans votre mémoire. Qu'est-ce qui a fait... Votre avis, votre opinion a changé là-dessus?

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3245

Bien, au niveau de la Stratégie d'inclusion, on voyait qu'il y avait vraiment un lien, mais on s'est vraiment entendus dans cette consultation-ci de se mettre des points avec tous les comités logements et le FRAPRU – nous, on est membre de regroupement, le FRAPRU, le RCLACQ. Donc on a plus décidé d'unir ce qui était collectif à faire ressortir.

3250

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Mais est-ce qu'on peut vous demander quand même votre avis là-dessus?

3255

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Bien, c'est certain qu'à ce niveau-là, quand on dit pour tout Montréal, ce qu'on pense, donc ça reste toujours ou ça restera toujours valide. Pour nous, ça serait toujours une recommandation.

3260

LA PRÉSIDENTE :

Ça serait valide.

3265

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

3270

Donc on pourrait se doter d'une telle chose...

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3275 Oui, tout à fait.

LA PRÉSIDENTE :

3280 ... malgré le fait qu'un règlement...

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Tout à fait, oui.

3285 **LA PRÉSIDENTE :**

... etc.

M. JEAN POULIN :

3290 Mais sur un horizon un peu plus éloigné.

LA PRÉSIDENTE :

3295 Bien sûr, oui. Ça fait le tour de nos questions, vos positions sont très claires.

M. JEAN POULIN :

3300 Merci.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

Merci.

3305 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci à vous deux. Alors, est-ce que madame Claudette Godley-Demers est ici? Oui. Nous vous attendons.

3310 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Merci. J'ai apporté un cadeau.

3315 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous m'avez apporté... Trop gentil. Merci, Madame. Et vous êtes accompagnée de monsieur Rayside.

3320 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Il est toujours là.

3325 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, on voit comment on vous traite! On vous écoute.

3330 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Alors, merci beaucoup. Moi, je suis ici pour la Communauté Saint-Urbain. La Communauté Saint-Urbain, c'est un organisme qui regroupe une soixantaine d'organismes. On est une coalition très large et juste pour vous dire que quelques membres de notre conseil d'administration sont la CDC Action Solidarité Grand Plateau, le Centre des femmes de Montréal, le Comité des citoyens et citoyennes de Milton Parc, le Comité logement du Plateau, la

3335 Communauté Milton Parc, la FECHIMM, Héritage Montréal, Jeunesse au Soleil, Les amis de la montagne, *Mission Old Brewery*. Je suis aussi membre de Brin d'Elles, qui est membre de la Communauté Saint-Urbain et Réseau Habitation Femmes.

3340 Je veux juste vous donner une petite introduction. J'arrive d'un conseil d'administration de Brin d'Elles où notre nouveau projet, des femmes viennent de rentrer, ça prend quatre ans pour bâtir 28 unités. Alors, quand je regarde le projet d'inclusion de la Ville de Montréal, la première question que je pose, c'est la faisabilité, O.K.? Ça, c'est une question pour les annales, comme on dit. Je ne vous lirai pas tout le *blabla* sur la Communauté Saint-Urbain, j'imagine que vous l'avez lu.

3345

LA PRÉSIDENTE :

Oui.

3350

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

Puis, je vous ai donné un cadeau, alors vous pourrez les lire.

LA PRÉSIDENTE :

3355

Tout à fait. Et vous êtes déjà connu aussi.

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3360

On est déjà connu. Mais juste pour dire que le projet de la Communauté Saint-Urbain, c'est vraiment quelque chose qui est un des derniers grands sites dans le centre-ville de Montréal. Il y a dans l'est, il y a dans l'ouest, mais le site de l'Hôtel-Dieu, c'est un site qui se prête merveilleusement au développement de logement social, de logement famille et de logement à

3365

prix abordable. Je vais vous épargner mes délires existentiels sur l'abordabilité parce que, pour nous, l'abordabilité, telle qu'elle est présentée dans la politique d'inclusion n'est pas abordable. Peut-être pour les personnes qui gagnent 100 000 et plus par année, elle est abordable, mais pour les travailleurs qui gagnent 40 000 \$ par année, l'abordabilité n'est pas réaliste.

3370

Dans nos recommandations, que le Règlement pour une métropole mixte inclue un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, nous on parle de 20 % de logements sociaux pour personnes seules et différentes populations, mais aussi de logements sociaux pour familles. Alors, on monterait à 40 %, O.K., parce que c'est nettement insuffisant. Les listes d'attente à l'Office municipal d'habitation, les listes d'attente dans les coops et même dans les

3375

OBNL sont très longues et ça crée une disparité importante.

Que la Ville de Montréal, en collaboration avec les acteurs et les actrices du milieu, élabore des normes de construction pour l'accessibilité universelle qui dépasseraient celles du

3380

Code du bâtiment, à savoir qu'actuellement, on a des projets que, oui, le *Code du bâtiment* va dire : « Faites ça, faites ça, faites ça, puis ça va être accessible. » Mais ce n'est pas vrai, O.K. Il faut un plus et malheureusement, les programmes existants ne paient pas pour ça. Alors, si ton OBNL n'a pas les reins solides, bien, il ne paiera pas les suppléments. Vous savez? Alors, on fait du logement social mais souvent c'est du bas de gamme. Et on est obligé aussi de prendre le

3385

plus bas soumissionnaire, alors ça aussi, ça nous cause un problème important.

Que considérant qu'il est particulièrement difficile pour les familles de se loger à Montréal, parce que c'est important ça aussi, la priorité soit accordée à la création de logements abordables pour les familles. Encore là, l'abordabilité doit être revue dans le projet de règlement.

3390

Abordable pour qui? La question vraiment s'impose.

Que la Ville travaille avec le milieu afin de soutenir le développement de logements sociaux et abordables permanents qui pourront répondre aux besoins des personnes exclues des programmes gouvernementaux, et là, ici, on avait écrit : « en raison de leur rigidité ». Mais

3395

c'est surtout les personnes sans statut. Je siège sur deux conseils d'administration, puis on a huit

maisons en total, mais il n'y a aucun programme qui nous permet de loger des femmes et des enfants sans statut. Et ça, c'est un besoin important à Montréal.

3400 On reconnaît que la Ville de Montréal ne veut pas être une ville sanctuaire, mais ça ne
3405 veut pas dire que le monde sans statut n'est pas là. Et le problème avec les femmes sans statut,
c'est qu'elles sont souvent victimes de violence, elles sont souvent exploitées économiquement,
elles n'ont pas de place pour rester et elles font le tour des maisons d'hébergement avec leurs
enfants. Alors ça, ça veut dire toutes sortes d'affaires là : les enfants changent d'école, etc., etc.,
et elles sont toujours à risque. Alors, dans le projet de règlement, j'ai rien vu qui parlait des
personnes sans statut et comment faciliter un règlement qui pourrait s'adapter à cette population-
là.

3410 La recommandation 5, ah oui, ça c'est... que les groupes porteurs de projet puissent faire
le choix d'obtenir un terrain ou un projet clé en main. Je vous le dis tout de suite que d'habitude,
les projets clé en main, c'est des cauchemars pour les groupes, parce que les entrepreneurs
vont faire leur beau projet, puis à côté, il va faire un petit clé en main tellement *cheap* que ça
marche pas et que les OBNL après sont pris pendant des années et des années à réparer des
déficiences.

3415 Alors, dans le projet de règlement, dans un premier scénario, que les promoteurs ne
puissent céder un terrain mal desservi et que ce terrain soit décontaminé. Nous, on demande
toujours que le financement soit versé pour sa décontamination en premier, parce que même s'il
y a des subventions, elles sont minimales, alors il n'y a personne qui va... C'est comme aller à la
loterie ça, O.K.? Alors, il faut que l'entrepreneur qui cède le terrain décontamine son terrain
3420 avant.

3425 L'autre chose, moi, je crois que tous les locataires de nos maisons ou de nos projets
doivent être à cinq minutes d'une pinte de lait. Alors, ça ne me fait rien, moi, qu'ils fassent du
développement immobilier au centre-ville et qu'ils paient pour un projet de logements sociaux
dans le Centre-Sud, dans le Plateau ou dans Parc-Extension, ça ne me dérange pas. Mais il ne

3430 faut pas que ce soit dans des déserts alimentaires et des déserts où ça te prend trois jours pour te rendre à un rendez-vous. Ça, c'est très important parce que notre population, quand on fait du logement social, on ne fait pas ça pour les riches, on fait ça pour du monde qui ont plusieurs difficultés et plusieurs défis.

3435 Dans le second scénario, que le projet clé en main soit bien construit, sans déficiences majeures, et que le transfert à l'organisme qui en assurera le bon fonctionnement lui garantisse une certaine autonomie et un pouvoir décisionnel indépendant du promoteur. Dans ma vie, j'ai fait une erreur : accepter un clé en main. Et pour moi, c'est une erreur qu'encore à ce jour, sept ans plus tard, on a encore des réparations et des investissements à faire.

3440 Alors, le clé en main habituellement, on n'a rien à dire pendant la période de chantier. Alors pour nous, ça serait important d'avoir un droit de regard là-dessus. On n'est pas obligé de choisir la couleur des tuiles, mais au moins de s'assurer que les systèmes de ventilation, les systèmes de chauffage, le cadre bâti...

LA PRÉSIDENTE :

3445 Toute la mécanique.

Mme MIREILLE FOISY-HOTTE :

3450 ... la mécanique du bâtiment fonctionne, pour pas qu'on se retrouve après avec de mauvaises surprises.

Deux minutes, O.K., excusez, je m'en viens. Alors, les immeubles cédés aussi, comme j'ai dit tout à l'heure, doivent être proches de tous les services.

3455 Dans la sixième recommandation, que dans un souci de cohésion métropolitaine, l'application du règlement soit étendue aux villes liées, pas seulement Montréal, parce qu'à

3460 Westmount, il n'y en a pas beaucoup de logements sociaux, Côte-Saint-Luc, Hampstead, mais il y a des terrains là. J'ai demandé d'ailleurs à la commission d'avoir la liste des terrains vacants de Montréal, parce que ça serait bien de savoir où on pourrait aller une fois que les mesures compensatoires sont établies.

3465 Que la fusion des fonds, moi, je n'ai pas de difficulté avec cette idée au niveau philosophique mais j'ai deux questions. Quand les promoteurs immobiliers vont faire leurs grands projets, là, c'est certain que, exemple, Devimco a des amis sur les conseils d'administration des grands refuges pour hommes, des grands OBNL. Mais les petits OBNL comme nous autres, quelle sorte de partenariat on aura? Quelle possibilité on aura d'accéder à ces sommes-là, à avoir des ententes? Parce que nous, on ne fera jamais, jamais, jamais du logement social pour 100 personnes. On n'a pas cette capacité-là. Les femmes, les hommes
3470 avec qui on travaille veulent avoir des projets vivables, 30 personnes.

Et, aussi, le soutien communautaire est une composante importante du logement social et il n'y a personne qui nous finance pour ça. Alors, il faut toujours trouver l'argent. Alors, imaginez comment on va faire si on a de la misère pour trouver du soutien communautaire pour
3475 30 personnes, comment on va faire pour 100 personnes? On va créer des entreprises de gestion de la misère, à mon avis, et ça ne marchera pas. Et on rentre en compétition, les petits versus les gros. Et ça, c'est un souci que j'ai face aux mesures compensatoires.

3480 Que le règlement permette à de nouvelles formes de projet d'émerger. Bien ça, c'est toute l'idée en arrière de l'Hôtel-Dieu. C'est certain que c'est un rêve, que c'est une vision qu'on défend depuis plusieurs années, puis qu'on guette, on guette de très près, parce qu'on a un souci que ce site-là soit utilisé par et pour la communauté et pas pour faire un nouveau développement de luxe comme ils ont fait à Marianopolis qui était, pour moi aussi, un site historique.

3485 Que le financement du logement social doit également être une opportunité de combiner les préoccupations de la Ville en habitation et en réinvestissement du patrimoine. En ce sens, les

terrains et les bâtiments publics vacants ou en voie de l'être doivent être réservés à des fins sociales et communautaires répondant aux besoins exprimés par le milieu local.

3490

Et, aussi, comme on a déjà dit à la mairesse et à d'autres élus, notre projet répondrait déjà à un bon nombre de livraisons d'unités sociales. Alors, ça serait facile à faire comme on dit. Voilà, merci.

3495

LA PRÉSIDENTE :

Merci. Restez avec nous pour quelques questions. Je veux être bien sûre de comprendre le sens de votre première recommandation que le Règlement pour une métropole mixte inclue au minimum 20 % de logement locatif au sein des développements concernés, en plus du 20 % suggéré pour les logements sociaux et communautaires. Actuellement, ce qui est proposé, c'est 20 pour sociaux et communautaires, 20 pour l'abordable et 20 pour le familial qui peut circuler de l'un à l'autre. Est-ce que je comprends que c'est un 20 % additionnel pour le logement locatif? Parce qu'on est dans comme une autre catégorisation ou si le 20 % locatif que vous souhaitez voir identifié remplace l'abordable.

3500

3505

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

Bien, l'idée, c'est que le locatif pourrait abordable dans un sens, mais c'est aussi une question de tradition. Montréal est une ville de locataires. Je sais qu'on aimerait qu'on devienne tous propriétaires de condos, mais ce n'est peut-être pas le rêve de tout le monde. Parce que les condos aussi ont des limites en termes de participation démocratique. Mais pour les locataires, les personnes qui veulent rester... Qui veulent habiter dans les quartiers centraux surtout, il faut que les logements soient abordables. Puis, encore là, on revient à la notion d'abordabilité.

3510

3515

Moi, je crois que c'est important d'avoir du logement abordable, pas tout le monde veut accéder à la propriété, pas tout le monde a ce désir inouï là, mais si une des conditions de la politique d'inclusion, c'est que tout le monde doit être propriétaire quelque part ou faire partie

d'un OBNL, bien, il y a une partie de la population qui est dans un flou.

3520

LA PRÉSIDENTE :

Qui est oubliée.

3525

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

On les a oubliés quelque part. Parce que je revenais des Laurentides l'autre jour, puis on traverse les banlieues, il y a plein d'édifices locatifs. Alors même en banlieue, ils ont des locataires. Alors, je me dis que nous... La politique d'inclusion, elle doit prévoir un mécanisme pour qu'on puisse avoir des locataires. Mais, naturellement, le prix, le monde sont pas fous, si le prix de ton loyer va te coûter aussi cher qu'une hypothèque, tu vas acheter un condo. Ce n'est pas ça l'objectif. Le nerf de la guerre, c'est de maintenir un bassin de locataires.

3530

LA PRÉSIDENTE :

3535

Mais je comprends que vous ne tenez pas bien, bien au volet abordable, au fond, tel que décrit...

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3540

Non, absolument pas, j'haïs l'abordable.

LA PRÉSIDENTE :

3545

Parce que... Oui, voilà, vous l'avez dit. Ça a le mérite d'être clair.

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

Non, mais c'est parce que c'est une illusion qu'on donne aux gens et c'est pas vrai.

3550 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, ça a le mérite d'être clair. Je me suis permis de renommer vos recommandations. Il y avait deux recommandations 8 à la page 7 et une seule 9. Alors, on a mis 8, 9, 10 pour se comprendre. Donc je réfère à la deuxième 8 qui devient la 9 : « *Que le règlement permette à de nouvelles formes de projet d'émerger, notamment des projets sociaux regroupant différentes fonctions au sein du même bâtiment, comme dans le projet mis de l'avant par la Communauté Saint-Urbain pour le site de l'Hôtel-Dieu.* »

3560 Est-ce que je comprends que vous vous sentez exclus de ce règlement-là tel qu'il est formulé?

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3565 Bien, moi, je pense que le règlement n'a pas été pensé en forme de grands projets possibles et impossibles. Vous savez, le projet de la Communauté Saint-Urbain, c'est le site de l'Hôtel-Dieu. Mais à côté, il y a l'Institut thoracique, il y a un autre édifice aussi, il y a les stationnements. Alors, pour nous, c'est certain que les mesures compensatoires, les fonds de compensation et toute l'idéologie sur la politique d'inclusion devraient permettre d'avoir un site comme l'Hôtel-Dieu qui est, dans le fond, multifonctionnel. On pourrait loger des personnes en première phase de logement, du logement pour familles, des centres communautaires. Jeunesse au Soleil doit se relocaliser. Ils sont intéressés à venir sur le site pour développer, pas seulement un centre communautaire, mais des logements en haut pour accueillir les personnes immigrantes, les nouveaux arrivants. Ça serait des sites multifonctionnels.

3575 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais le règlement – faire appel à la Ville peut-être au moment de votre droit de rectification de nous expliquer ça, si ma compréhension n'est pas la bonne – moi, je comprenais que le règlement ne s'attaque qu'au volet habitation de n'importe quel projet. C'est-à-dire que si

3580

le site de l'Hôtel-Dieu fait l'objet d'un projet multifonctionnel, mixte, même avec des modes de tenure ou de financement originaux qui ne se sont pas encore vus ici mais qui font leur preuve ailleurs, ou peu importe, on peut penser loin, le règlement, il s'adresse au volet habitation.

3585 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Oui, absolument.

3590 **LA PRÉSIDENTE :**

Il n'y a aucun article qui traite du commercial, du communautaire ou de l'institutionnel. C'est parce que j'étais surprise de lire votre recommandation qui laissait à penser que ça sera un frein à des nouvelles formes de projet.

3595 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Non, je pense que c'est juste... Notre désir, c'est de dire qu'on a un projet multifonctionnel et qu'à l'intérieur, la composante importante, c'est le logement.

3600 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est le logement.

3605 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

O.K.? Mais le logement pourrait être financé par le projet de règlement, mais que le reste, on va trouver l'argent pour.

LA PRÉSIDENTE :

3610

O.K. Mais, par contre, le règlement vous imposerait – je mets tout ça entre guillemets – de l'abordable dont vous ne voulez pas.

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3615

Ah bien, la vie est toujours faite de compromis. J'ai dit ça déjà à plusieurs personnes.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3620

J'aurais une question. Je voudrais bien comprendre le sens de votre recommandation 5 : « *Que les groupes porteurs de projet puissent faire le choix d'obtenir un terrain ou un projet clé en main.* »

3625

Bon, je comprends que dans le projet de règlement, ce choix appartient au promoteur. C'est lui qui décide s'il veut céder un terrain ou s'il accepte de faire un clé en main. Et certains d'entre eux nous ont même demandé d'avoir... De choisir eux-mêmes leurs répondants communautaires. Est-ce que vous voulez dire par là que vous voulez participer avec le promoteur au choix ou vous voulez choisir à sa place la portion de sa contribution à l'inclusion? Pouvez-vous vous expliquer là-dessus.

3630

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3635

Oui. Je reviens à mon commentaire initial où j'exprimais un certain doute de notre capacité à compétitionner avec les grands promoteurs immobiliers communautaires, je vais les appeler comme ça. Nous, on est des petits organismes qu'on fait du logement social depuis 30 ans. Alors, c'est certain que mes organismes n'ont pas la capacité de compétitionner avec *La Maison du Père*, *Old Brewery Mission* ou des choses comme ça. Alors, et ce qu'on a vu dans le passé avec des promoteurs immobiliers – et on a vécu ça sur la rue Ontario – le promoteur

3640 immobilier fait un gros projet de condos et là, fait un petit projet communautaire clé en main, et c'est l'enfer à gérer après.

3645 Alors nous, ce qu'on dit, c'est qu'on aimerait, si on est choisi dans les mesures compensatoires, c'est de choisir, d'une part, notre promoteur, mais aussi de choisir où sont les emplacements, parce que si c'est un terrain vacant, j'ai rien contre Rivière-des-Prairies, mais si c'est un terrain vacant à Rivière-des-Prairies, ça marchera pas pour notre clientèle. Il faut être capable d'avoir...

LA PRÉSIDENTE :

3650 Cette centralité.

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3655 Oui, c'est ça, d'être capable de dire : « Bien, non. Je suis prête à aller à Bordeaux-Cartierville, je suis prête à aller à Montréal-Nord, je suis prête à aller à parc-Extension ou le Plateau, mais... ». Il faut être capable de faire ça. Et aussi, s'il y a des terrains vacants, bien, on aime mieux choisir un terrain vacant honnêtement qu'un clé en main. Parce que le clé en main, avec tout le respect que j'ai pour les promoteurs immobiliers et les entrepreneurs, on a souvent des surprises. Alors on veut avoir une certaine capacité de choix. Ce n'est pas un cadeau là que la société va nous faire. « Et voici, ma petite madame là un terrain, puis là, voici votre AccèsLogis. »

3665 Il faut être capable de négocier, au même titre que les entrepreneurs immobiliers parce que nous aussi, on fait du développement immobilier, mais on le fait pour une population qui est démunie. Est-ce que j'ai répondu à votre question?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3670 Bien, ça demanderait une formulation peut-être un peu différente parce qu'à l'étape
choix, si j'ai bien compris le projet de règlement, c'est le promoteur qui décide. « Moi, je vais faire
un clé en main. Y a-t-il un organisme populaire qui veut embarquer avec moi? » Ou peut-être
même il va le choisir. Il va choisir ceux avec lesquels il pense avoir les plus belles
collaborations...

3675 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Bien c'est ça le problème.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

3680 ... c'est-à-dire le moins d'ennuis. Ou vous dites, vous... alors, le clé en main ou le terrain
vacant. C'est l'entrepreneur qui décide s'il offre un terrain vacant ou s'il offre un clé en main,
après ça, là, les groupes communautaires peut-être peuvent se presser pour faire l'un ou l'autre.
Ce n'est pas vraiment un choix. C'est quand le promoteur a fait son choix, vous voudriez avoir le
3685 pouvoir de dire : « Bien, ton clé en main ne nous intéresse pas. On préférerait que tu nous
donnes un terrain vacant à la place. » Je ne suis pas sûr que la dynamique du projet le permette.

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3690 Excusez-moi, mais c'est une question de mécanique. C'est parce que, pour moi,
j'aimerais ça avoir un lieu où je peux dire : « On a besoin de développer 150 unités sur les cinq
prochaines années, mais des projets de 30 unités chaque et voici notre offre. » On dépose notre
offre. Alors là, il faut qu'il y ait un bureau central, si je peux dire ça comme ça, qui va arrimer les
mesures compensatoires avec les besoins de la communauté. Parce que sinon, on va être
3695 obligé... Moi, je suis bénévole, d'un certain âge d'ailleurs, alors on va passer notre temps à faire

3700 du lobbying face à des entrepreneurs, face à la Ville, au Service de l'habitation, à AccèsLogis. Ça finira plus notre affaire. Alors, à la place de prendre quatre ans pour faire 30 unités, ça va nous en prendre 40. Comprenez-vous? C'est très complexe, ça devient compliqué. Et je ne vous le cache pas, mes amis qui sont dans les gros organismes, eux autres, les portes sont ouvertes. Ah oui, je vais faire... Je le sais, là. Ça fait longtemps je travaille dans ce milieu-là. Alors je n'ai pas de misère avec ça, mais d'un autre côté, ça va nous compliquer la vie dans le quotidien.

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

Pour rester dans les termes immobiliers, ça va vous prendre un courtier en logement social.

3710 **Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :**

Absolument. Absolument. Bien, c'est les GRT, mais les GRT sont quand même... Il faut qu'il y ait un certain espoir que les unités vont se réaliser. S'ils travaillent dix ans, puis les unités vont seulement se réaliser dans dix ans, c'est beaucoup de temps investi. Déjà quatre ans, c'est beaucoup.

3715 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, oui.

3720 **M. RON RAYSIDE :**

3725 Peut-être juste un ajout à ce que Claudette a dit. Des fois, dans les grands projets, puis on est dans ces discussions-là, ce qui est arrivé historiquement, pas tout le temps, mais des fois, c'est que le coin réservé pour le logement social, c'est le coin le moins désirable en termes de localisation. Ça veut dire que devant une artère avec le plus de circulation. Il faut qu'il y ait une

discussion et un vrai mélange sur le site et une vraie discussion sur le choix, de pas juste le nombre d'unités, mais la nature, puis où est-ce qu'ils sont. Parce que c'est pas banal. On a quelques bons exemples, mais on a eu aussi beaucoup de mauvais.

3730

LA PRÉSIDENTE :

Une dernière question peut-être de ma collègue.

3735

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Une question de précision. Pour la recommandation 3 : « *Que considérant qu'il est particulièrement difficile pour les familles de se loger à Montréal, la priorité soit accordée à la création de logements abordables pour les familles.* » Vous voulez bien dire de logement social familial?

3740

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

Oui.

3745

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

O.K. On veut présumer de rien.

3750

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

Non, non, c'est ça. D'ailleurs, on a rédigé le texte, puis je n'ai pas eu le temps de... mais pour moi, l'abordabilité, encore une fois, elle doit être revue.

3755

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Je comprends.

Mme CLAUDETTE GODLEY-DEMERS :

3760 Puis, je vais vous donner un exemple. On a accueilli une famille du Burundi il y a
quelques années, puis vraiment, ils étaient huit, alors ils ont resté dans Cartierville dans un 4 ½
pendant sept ans avant que finalement, après plusieurs démarches, ils ont trouvé une place
dans une coopérative dans Hochelaga-Maisonneuve. Alors, sept ans que ça a pris. Les enfants
3765 ont eu le temps de grandir. Alors, pour moi, je comprends que ça prend du temps, mais il faut en
faire plus, parce que si on regarde le portrait démographique aussi de Montréal, l'accueil des
immigrants, toutes les familles qui viennent s'installer à Montréal, bien il faut leur trouver de la
place. Il faut qu'il y ait des logements convenables, parce que sinon, ça va être invivable pour
eux.

3770 **M. RON RAYSIDE :**

Je veux juste ajouter un commentaire. Est-ce que je peux?

LA PRÉSIDENTE :

3775 Oui, bien sûr, allez-y. Allez-y.

M. RON RAYSIDE :

3780 Concernant le projet de l'Hôtel-Dieu, pour la première fois, le gouvernement du Québec
est en discussion informelle avec la Ville de Montréal pour le transfert du site. Ça, ça vient
directement du ministère de la Santé et des Services sociaux et le président du comité exécutif.
Je mets l'accent sur « informelle ». L'informelle, on espère, va mener vers la formelle. Mais c'est
la première fois depuis, je crois, quinze ans, que le monde trouve que le projet n'avance pas.
3785 Moi, je trouve c'est une avance, mais il faut vraiment que la Ville saisisse l'opportunité. Et est-ce
que le fonds peut aider? Puis, évidemment, quand on parle d'un site public, on ne parle pas de

20-20-20, on parle de 100-0. Ça veut dire que c'est vraiment une occupation 100 % en abordable. Je voulais juste être clair. C'est ça la volonté du conseil.

3790

LA PRÉSIDENTE :

C'est clair. Je vous remercie tous les deux, Madame Godley-Demers et monsieur Rayside. Avant de conclure, est-ce que la Ville a une rectification à faire? Une petite. On vous attend ici. Monsieur Laurent Lussier.

3795

M. LAURENT LUSSIER :

C'est assez mineur mais seulement, il a été mentionné plus tôt que tous les paliers de gouvernement avaient des définitions de l'abordable, du logement abordable basé sur le revenu. Je voulais quand même dire qu'effectivement, il peut y avoir des programmes où l'abordabilité est basée sur le revenu mais il y a plusieurs programmes, à commencer par AccèsLogis où quand même une portion des unités dont le loyer est déterminé à partir des loyers médians. Mais on peut penser à des programmes de la SCHL, financement de la construction de logements locatifs, donc des programmes où on nous réfère à des valeurs de marché et on va fixer le loyer ou le prix – dans ce cas-ci, c'est le loyer – en fonction du marché.

3800

3805

Donc je voulais juste préciser que l'abordabilité en fonction du revenu, effectivement, c'est une définition qu'on retrouve beaucoup mais également l'abordabilité calculée sur la base du marché, ce n'est pas quelque chose qui est absent des politiques ou des programmes des autres paliers de gouvernement.

3810

LA PRÉSIDENTE :

La commission apprécierait avoir peut-être par écrit ces...

3815

M. LAURENT LUSSIER :

Un genre de liste?

3820

LA PRÉSIDENTE :

Oui, une petite liste, étant donné que vous savez certainement tout ça par cœur.

3825

M. LAURENT LUSSIER :

Non, mais...

LA PRÉSIDENTE :

3830

Ou presque.

M. LAURENT LUSSIER :

3835

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

C'était la seule rectification?

3840

M. LAURENT LUSSIER :

Oui.

3845 **LA PRÉSIDENTE :**

3850 Merci beaucoup, Monsieur Lussier. Avant de terminer, je vous rappelle qu'après les séances d'audition, donc qui vont se terminer vendredi soir, mes collègues et moi, on commencera l'analyse de l'information reçue, des opinions qui nous ont été communiquées, que ce soit par le biais des opinions en ligne, de vive voix ou encore au moyen des mémoires.

3855 Le rapport de la commission, je l'ai mentionné en introduction, sera déposé par la présidente de l'Office aux élus municipaux en début d'année 2020 et il devra être rendu public deux semaines plus tard.

Je rappelle que la commission a un rôle consultatif. Ce n'est pas à l'Office de prendre les décisions concernant le projet sur lequel vous êtes consultés. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus.

3860 Je veux remercier évidemment toutes les personnes, sans toutes les nommer, sténographe, son, table d'accueil, etc. Je suis aussi reconnaissante envers tous ceux et celles qui sont venus, y compris vous, présenter vos mémoires.

3865 La prochaine séance d'audition des opinions a lieu tantôt à compter de 19 h et une dernière séance est prévue pour demain après-midi. Merci de votre attention et bonne soirée!

* * * * *

3870

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

3875

Et, j'ai signé :

3880

LOUISE PHILIBERT, s.o.