

1760 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est clair pour tout le monde, Monsieur Beauregard, merci.

1765 **M. DAVID BEAUREGARD :**

Merci à vous.

LA PRÉSIDENTE :

1770 Est-ce qu'on a vu monsieur Boisrond? Pas encore. Est-ce que madame Amy Darwish est ici? Non plus. On va devoir faire une petite courte pause. C'est parce qu'on est trop rapide.

Donc on va faire une petite courte pause et tu nous avises.

1775 **PAUSE ET REPRISE**

LA PRÉSIDENTE :

1780 Je veux juste vous chicaner un peu, parce qu'on demande d'arriver une heure avant votre présentation.

M. XAVIER L. BOISROND :

1785 Vous m'en excuserez.

LA PRÉSIDENTE :

1790

Et quand on roule puis surtout on arrive en fin de soirée, on veut être aussi allumé et intéressé pour vous que pour tout le monde. Mais aidez-nous à vous aimer un petit peu. Cela dit, on n'est pas rancunier.

1795

M. XAVIER L. BOISROND :

J'espère que ma personnalité et les propos que je viens présenter devant vous aujourd'hui seront contrebalancer l'attente que vous avez faite.

1800

LA PRÉSIDENTE :

Ceci n'est pas une flagornerie, nous nous en doutons bien. Alors, nous vous écoutons, Monsieur Boisrond.

1805

M. XAVIER L. BOISROND :

Bien, premièrement bonjour, merci de nous recevoir concitoyens, représentants, membres de ce Comité, merci d'être ici et de me recevoir, de nous recevoir. Je suis ici pour vous parler au nom de Brique par brique.

1810

Brique par brique est un organisme communautaire qui oeuvre depuis 2016, à créer un projet d'habitation communautaire et un centre social dans le quartier Parc-Extension afin de répondre aux besoins des résidents, résidentes dans le respect de leur diversité.

1815

Je viens vous présenter notre mémoire qui détaille les forces, mais bon aussi les failles, les points d'amélioration du présent projet.

Donc, dans un premier temps je tiens à souligner cette initiative qui définitivement va dans la bonne direction, qui démontre un réel intérêt d'adresser cet enjeu. Puis je pense que

1820 c'est important de le souligner, même si on arrive avec des points d'amélioration, je pense qu'on s'en va tous dans la même direction avec la même compréhension des enjeux.

1825 Ceci dit, avoir un toit au-dessus de sa tête, un endroit sain, salubre, adapté et abordable ou vivre, ce n'est pas un luxe, c'est fondamental. Mais la spéculation immobilière, la réglementation parfois insuffisante ainsi que le copinage entre certains éléments parfois du milieu public et privé dans certaines administrations passées, pour ne pas les nommer, ont miné le développement nouveaux logements sociaux. Ce qui a eu comme effet de creuser encore plus profondément le gouffre entre l'offre et la demande.

1830 Un logement c'est la base, comme je disais tout à l'heure, mais l'offre est minime particulièrement pour des logements sociaux, pour les familles nombreuses avec des capacités financières limitées, particulièrement pour les plus démunis, les plus vulnérables. Voilà.

1835 Donc, dans la cause qui nous intéresse, il est prévu que des nouveaux projets résidentiels qui sont d'une superficie de plus de 450 mètres vont devoir accorder une portion du projet aux logements sociaux. Sur papier cette proposition-là semble tout à fait adaptée, mais dans son applicabilité il y a des failles, particulièrement dans un quartier comme Parc-Extension. Donc, qui est le quartier où on oeuvre Brique par brique.

1840 Donc, on pense que les projets déjà moindres que de 450 mètres carrés pourraient, devraient inclure des logements sociaux puis même chose avec l'aspect aussi d'un nombre de logements, de mémoire je pense que c'était 150 logements et plus, mais on pense que c'est des montants autant pour le 450 mètres carré que pour le 150 logements qui nous semble arbitraires, on pense que des logements de moindres mesures pourraient, devraient inclure ça afin de
1845 répondre à la problématique à laquelle on fait face en ce moment.

Il serait facile, étant donné la manière que le projet est structuré, il serait facile pour les promoteurs immobiliers d'aller juste en deçà du barème qui est mis. Donc, si on parle de 450 mètres, si un projet alors aurait 440 mètres il serait exempté des contraintes du projet. Ce qui

1850 pourrait être un incitatif à certain de mettre quelques logements de moins, une superficie moindre, afin de voir, afin de pouvoir éviter cette initiative qui nous semble intéressante.

1855 Dans un quartier comme le nôtre Parc-Extension, il y a très peu de terrains disponibles se faisant il y a très peu de nouvelle construction. Donc, c'est essentiellement plus des grands projets de rénovation qui ont lieu et les projets de rénovation ne sont pas inclus dans la vision que le projet en place avait. Ce qui pour nous est défailant, parce que ça représente mal la réalité des nouveaux logements à haute valeur qui peuvent être amenés sur le marché dans notre arrondissement.

1860 Donc la proactivité c'est un petit peu ce qu'on voudrait pour un tel projet, mais malheureusement ce qu'on voit c'est que le pouvoir ou la capacité de changement est mise dans les mains des promoteurs, de ceux qui bénéficient probablement le plus de la spéculation immobilière, c'est mettre dans leurs mains à eux le pouvoir ou non de développer des logements sociaux alors que cette impulsion devrait peut-être, selon nous, venir d'administrations publiques, que ça soit des initiatives qui sont faites par et pour les citoyens.

1870 Si on veut encourager le privé à embarquer, parce qu'en effet ce sont des citoyens corporatifs dans une mesure différente des personnes physiques. Mais si on veut encourager le privé à embarquer dans cette aventure-là, encore faut-il leur donner les outils peut-être pour le faire, des incitatifs pour le faire.

1875 Donc, partie quiz, combien coûte une job d'excavation pour un projet privé versus pour un projet communautaire? C'est la même affaire. Combien coûtent le coulage, le béton, le coffrage, la plomberie, l'électricité, c'est la même chose en termes de coût réel. Cependant, combien rapportent en loyer un logement standard si on veut, versus le logement social, c'est là que la différence est. Puis pour une entreprise privée telle que les prospecteurs immobiliers, les constructeurs immobiliers, la recherche de rentabilité et un de leur objectif d'une entreprise à but non lucratif, c'est correct, on n'est pas là pour faire une critique du capitalisme, on n'aurait pas le temps ce soir de faire le tour du sujet.

1880

Mais ceci dit, dans le fond c'est, on met encore l'entreprise au coeur de cette transition-là puis ayant comme objectif d'être rentable, cet enjeu-là d'inclure du logement social est de moins en moins intéressante pour eux. Puis même s'ils peuvent, doivent faire partie de la solution, on considère que les acteurs de la spéculation immobilière font également partie du problème.

1885

Donc, ce qu'on propose c'est que si on met le privé au coeur de l'effort, on devrait mettre de l'avant des incitatifs financiers peut-être pour les encourager à le faire, que ce soit des crédits d'impôt, des remboursements, des exemptions pour des projets ou des constructions et des rénovations, ou bien dans une autre mesure, donner des exemptions aux coops d'habitation déjà présentes, de faciliter la transition d'un bâtiment qui n'a pas une vocation sociale ou coopérative vers ce type d'offre résidentielle, ou bien de faire preuve de flexibilité de la part de la municipalité par rapport aux questions de zonage et différents règlements municipaux qui rentrent dans la transition vers ce type de résidence là.

1890

1895

Bref, c'est un projet qu'il faudrait prendre par plusieurs angles, définitivement l'angle qui est amené est pertinent, mais il y a d'autres angles qui semblent être omis dans le présent projet, et on vous encourage à mettre en lumière ces angles morts. Parce qu'on pense qu'ils sont importants.

1900

Quand on regarde certains détails de la méthode qui a été utilisée dans la présente initiative, il y en a une couple qui sont plutôt off. Par exemple la partie qui définit que ce qui serait un prix abordable pour un loyer en 2021 ça serait notamment un 800 \$ pour un studio, 2 000 \$ pour un 5 ½, c'est à se demander si c'est une blague pour des résidents, des aînés, des étudiants, des familles. C'est bien au-delà du fardeau fiscal qu'ils sont capables de payer puis ces prix qui ont été payés quand on regarde la méthode, ces prix ont été développés en faisant un savant calcul qui prend en compte la valeur des terrains plutôt que la capacité à payer des citoyens. Ce qui nous démontre que le présent projet a été écrit avec une partie de la vision des propriétaires ou des spéculateurs immobiliers en tête plutôt que la vision des travailleurs, travailleuses, des familles, des étudiants, étudiantes, citoyens, citoyennes des quartiers.

1905

1910

Au mois d'avril dernier, l'IRIS l'Institut de recherche et d'informations socio-économiques publiait un billet sur l'accès au logement qui se concluait avec beaucoup de poésie par : « Si la situation actuelle perdure, deux prédictions peuvent être faites, d'une part le coût moyen des loyers repartira vers le haut, d'autre part non seulement les logements pouvant accueillir des familles se raréfieront, mais y avoir accès à un coût raisonnable sera aussi simple que de récolter des larmes de licorne. »

1915

1920

Donc, c'est pour démontrer à quel point il y a un gouffre qui se creuse entre l'offre et la demande et encore une fois certaines populations, l'offre sur le marché pour le type de résidence dont elles ont besoin, elle est vraiment défaillante. Donc, c'est un peu en leur nom qu'on met ces choses-là de l'avant.

1925

Nos recommandations telles que vous les retrouverez dans notre mémoire, relatives à Parc-Extension spécifiquement. Ce qu'on propose c'est de changer la méthode de classification des quartiers et le seuil d'abordabilité pour prendre en compte la capacité à payer de la population actuelle plutôt que la valeur spéculative des terrains qui ne bénéficient qu'aux spéculateurs.

1930

Nous proposons également de re-catégoriser Parc-Extension comme étant périphérie plutôt que comme quartier central, ce qui permettrait au règlement de constituer une avancée pour la détermination des seuils d'abordabilité dans le quartier par rapport à ceux qui ont été fixés dans la stratégie d'inclusion de logement abordable.

1935

Nous encourageons également à mettre en place un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension pour soutenir l'acquisition de logements existants par des sociétés acheteuses dans le but d'en protéger le caractère réellement abordable relatif au logement social.

1940

Aussi, augmenter la proportion de logement social surtout dans les quartiers à risque de gentrification comme Parc-Extension et Hochelaga-Maisonneuve où je réside, donc à plus de 20%.

1945

On vous encourage à favoriser des politiques d'action affirmative. On encourage l'initiative à avoir en tête la réalité du terrain quand des décisions sont prises. Les premiers à se faire délocaliser, vous le savez déjà, c'est des personnes qui se font probablement discriminer dans d'autres secteurs que le secteur, le marché locatif. Donc, on peut penser à des personnes âgées, des nouveaux arrivants, des gens qui sont moins instruits ou des personnes racisées.

1950

Donc, la question de l'accès au logement social n'est pas seulement une question de pauvreté, c'est une question de discrimination qui transcende la réalité locative et c'est ce qu'on veut mettre de l'avant dans notre communiqué. Ce qu'on vous invite à faire, c'est d'aller au-delà du statu quo, de transcender les promesses électorales même si vous êtes au-delà de ça, de surpasser le bare minimum. On vous demande d'être audacieux, d'être consciencieux, de faire preuve de compassion dans un réel désir d'équité et de justice.

1955

Merci beaucoup pour votre écoute.

LA PRÉSIDENTE :

1960

On va essayer de ne pas vous décevoir. Restez avec nous quelques minutes. Je reviens à votre recommandation relative au logement social que vous souhaitez augmenter à plus de 20%, augmenter la proportion de logement social surtout dans des quartiers à risque de gentrification comme Parc-Extension à plus de 20%. À quel pourcentage vous pensez?

1965

M. XAVIER L. BOISROND :

1970

Si je donnais un chiffre comme ça, ça serait quand même, juste sortir un chiffre comme ça. Il y aurait un calcul peut-être qui vaudrait la peine d'être... quel est le pourcentage de la population qui bénéficierait de ça, quel est le manque à gagner, puis y aller en fonction de la réalité terrain. Je n'ai pas ces chiffres démographiques là.

LA PRÉSIDENTE :

1975

O.K. Donc, ça serait à préciser en quelque sorte, mais vous venez de dire qu'au fond le logement abordable tel que défini par le Règlement, il ne vous intéressait pas vraiment, parce qu'il n'est pas vraiment abordable. Est-ce qu'il y aurait un transfert de ce qui est dédié actuellement, ce qui est projeté pour l'abordable c'est 20%.

1980

M. XAVIER L. BOISROND :

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

1985

On pourrait déjà le mettre dans le social, ça ferait 40.

M. XAVIER L. BOISROND :

1990

C'est une initiative qui vaudrait la peine d'être mise de l'avant.

1995

LA PRÉSIDENTE :

2000 Mais ce que vous dites en plus c'est, ça pourrait être précisé selon les seuils de, appelons ça richesse pour l'instant, dans le quartier on les étudie, on dit : « Voici ce dont on aurait besoin. » Ça serait un calcul directement issu de la population.

M. XAVIER L. BOISROND :

2005 Je pense que c'est ce qui nous aiderait d'arriver avec une solution qui est le plus proche des besoins de la population plutôt que d'y aller avec un chiffre un peu arbitraire.

LA PRÉSIDENTE :

2010 Arbitraire. O.K. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2015 Oui. J'ai une question. Dans l'une de vos recommandations vous recommandez, vous proposez de mettre en place un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension. Alors, est-ce que vous faites allusion à ce moment-là au fonds d'inclusion dont il est question dans le règlement à plusieurs endroits ou c'est tout à fait autre chose?

M. XAVIER L. BOISROND :

2020 C'est une très bonne question et je pense que la personne la plus qualifiée pour répondre à cette question ça serait mon collègue Faiz ou Sophie.

LA PRÉSIDENTE :

2025 Il faut utiliser le micro s'il vous plaît.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Et voulez-vous donner votre nom pour les fins de l'enregistrement.

2030 **M. FAIZ ABHUANI :**

Oui. Moi c'est Faiz Abhuani.

2035 **LA PRÉSIDENTE :**

On vous écoute.

2040 **M. FAIZ ABHUANI :**

2040 Donc, c'est ça. Ce fonds-là bien, c'est un fonds qu'on aimerait voir agissant comme fonds de réserve. Parce qu'une des choses qu'on constate beaucoup c'est que quand on voit une opportunité pour développer un projet dans le quartier, puisqu'il y a beaucoup, beaucoup de spéculation, beaucoup de compétition, on n'est pas capable de rentrer dans les programmes non seulement à cause des contraintes financières, mais à cause des contraintes de temps. Parce
2045 que les compétiteurs au privé sont capables de sortir des immeubles très rapidement en payant comptant. Et les programmes en place demandent des promesses d'achat de six mois, de douze mois, de dix-huit mois puis on voit des immeubles sortir dans 48 heures.

2050 Donc, si on avait un fonds de réserve, on pourrait sortir des immeubles, les étudier proprement et ensuite s'ils ont du potentiel, les développer sinon les remettre sur le marché.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2055 Alors, ce n'est pas en rapport avec le fonds d'inclusion qui est nourri lui par des contributions des promoteurs lorsqu'ils demandent une dérogation?

M. FAIZ ABHUANI :

2060 C'est sûr que le fonds d'inclusion est un fonds important et on aimerait qu'il soit beaucoup, beaucoup plus bonifié. Par contre, le fonds d'inclusion n'est pas vraiment applicable dans notre quartier, parce qu'on n'a pas de terrain et donc, on ne voit pas des développements de gros projets de condos. Ce qu'on voit c'est beaucoup des achats rénovations.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2065 Il serait nourri comment ce fonds-là, qui mettrait de l'argent dedans?

M. FAIZ ABHUANI :

2070 Bien, c'est sûr qu'on parle à la Ville présentement et on aimerait que la Ville le fasse.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

O.K. Merci de l'explication.

2075 **LA PRÉSIDENTE :**

Une dernière question s'il vous plaît.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2080 Dans votre mémoire à la page 8 et je vais lire pour le bénéfice de la salle :

2085 « *Brique par brique a observé pour sa part que le coût des immeubles à revenus avec plus de six unités a doublé en l'espace d'un an. »*

Ma question c'est de savoir, est-ce que ça s'applique à tout le secteur et puis combien d'immeubles de ce type vous avez pu constater la situation sur combien d'immeubles de ce type-là, de six unités?

2090 **M. FAIZ ABHUANI :**

En fait, le quartier est desservi surtout d'immeubles de taille moyenne donc, six à douze unités. Et on a recensé toutes les ventes depuis 2017. Et c'est de cette manière-là qu'on a déterminé ce changement-là.

2095

LA PRÉSIDENTE :

De tout le territoire au complet, tout Parc-Extension au complet?

2100 **M. FAIZ ABHUANI :**

Oui. C'est sûr que le plus proche qu'on est du sud on voit qu'aussi l'impact est senti, même il y a un sixplex à 1.2 M sur le marché présentement et c'est certain qu'il va sortir.

2105 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Et ça fait combien d'immeubles, combien en nombre d'immeubles au total dont le prix aurait doublé?

2110 **M. FAIZ ABHUANI :**

Bien ça, c'est une moyenne, mais je crois qu'on a recensé deux douzaines qui ont été mises sur le marché. Mais ça, c'est seulement les immeubles qu'on connaît.

2115

LA PRÉSIDENTE :

2120 O.K. Parce que la façon dont c'est libellé ça parait considérable, le coût, vous affirmez le coût des immeubles à revenus avec plus de six unités a doublé en l'espace d'un an. Donc, notre compréhension est la bonne quand on dit tous les immeubles à revenus, en fait, vous dites deux douzaines, mais sur un nombre d'unités inventoriées de combien. Je veux juste être certaine qu'on ne fait pas une mauvaise interprétation de votre phrase.

M. FAIZ ABHUANI :

2125 Bien, c'est-à-dire le nombre d'immeubles de cette taille dans le quartier, on ne sait pas combien il y en a.

LA PRÉSIDENTE :

2130 Mais ceux que vous avez inventoriés que vous êtes allés, vous les avez tous comptés ceux qui ont six logements et plus?

M. FAIZ ABHUANI :

2135 Oui. On a une liste. Bien, je ne l'ai pas avec moi.

LA PRÉSIDENTE :

2140 Non, non. Je ne veux pas les connaître par leur prénom.

M. FAIZ ABHUANI :

2145 En termes de vente c'est environ deux douzaines dans les deux dernières années, dans cette classe d'immeubles qui ont été vendus, qu'on connaît, qui ont été sortis sur le marché. Ça

n'inclut pas les ventes qui ont été faites hors marché. Parce qu'on n'a pas accès à cette information-là.

LA PRÉSIDENTE :

2150

Oui, ça d'accord. Je veux que ça soit précis parce que tel que libellé je vous avoue que ça porterait à penser que tous les immeubles de six logements et plus ont tous doublé. Ce qui n'est pas tout à fait ça. C'est deux douzaines.

2155

M. FAIZ ABHUANI :

On ne dit pas que la valeur a doublé. Parce qu'il n'y a pas tant d'immeubles que ça, qui sortent, parce que les gens sont en train de tenir leurs immeubles plus longtemps possibles.

2160

LA PRÉSIDENTE :

C'est bon. À tous les deux merci. Je vous l'ai dit, on n'est pas rancunier. Merci, Monsieur Boisrond.

2165

Est-ce que madame Amy Darwish est arrivée? Bon.

AJOURNEMENT

2170

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifiée sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie.

Cindy Lavertu