

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.