

2630 **M. LAURENT LUSSIER :**

Oui, à peu près. Il reste qu'effectivement, le règlement agit en complémentarité avec des programmes, mais c'est les programmes qui, eux, et les orientations qu'on donne dans la mise en œuvre de ces programmes-là qui permettent de répondre à des besoins, les besoins qui sont mentionnés dans les documents qu'on a préparés.

2635

LA PRÉSIDENTE :

C'est là où on peut être plus explicite quant aux intentions, aux objectifs, tendre vers, bon, etc. O.K., on avait la même compréhension. Autre chose ou ça faisait le tour?

2640

M. LAURENT LUSSIER :

Dans mon souvenir, vous aviez une autre question, mais si ça me revient, j'y répondrai plus tard.

2645

LA PRÉSIDENTE :

Si ça vous revient, vous reviendrez après madame Darwish. On a madame Amy Darwish avec nous. Merci d'arriver, c'est très apprécié.

2650

Mme AMY DARWISH:

Bonjour!

2655

LA PRÉSIDENTE :

Alors, Madame Darwish, pour le Comité d'action de Parc-Extension.

2660 **Mme AMY DARWISH :**

Oui, c'est ça. Alors, je suis organisatrice communautaire au Comité d'action de Parc-Extension. Le Comité d'action de Parc-Extension ou le CAPE offre du soutien aux locataires dans la défense de leur droit au logement. Il existe depuis 1986 et compte plus de 420 membres.
2665 Le CAPE offre de l'information sur les droits et obligations des locataires qui font face à un grand éventail de problèmes, tels que l'insalubrité, des hausses de loyer, l'accès à la Régie du logement, la discrimination, ainsi qu'à des évictions, reprise de logement et harcèlement.

Nous organisons aussi des activités de sensibilisation et d'éducation populaire et nous offrons à nos membres plusieurs moyens de s'impliquer par le biais des assemblées populaires, des soupers-rencontres et des rassemblements. Nous effectuons aussi la promotion du logement social ainsi que la lutte contre la pauvreté.
2670

Le CAPE œuvre dans Parc-Extension qui est un des quartiers les plus denses, les plus diversifiés à Montréal. Parmi les 30 000 personnes qui habitent le quartier, 61 % sont nés à l'extérieur du Canada. Le quartier est aussi parmi les plus pauvres au Canada. 79 % de la population du quartier est locataire, près de la moitié vit sous le seuil de la pauvreté et 44 % des ménages dédient 30 % et plus de leur revenu en logement.
2675

De plus, avec l'arrivée du Campus Mill de l'Université de Montréal, le quartier est en train de se transformer rapidement. À plusieurs égards la spéculation immobilière encourage une gentrification accélérée du quartier. Entre 2017 et 2018, une hausse moyenne de loyer de 6.8 % a été observée dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Des reprises de logement, des *rénovictions* et des conversions en condos risquent de déplacer un grand nombre de locataires hors du quartier avec des conséquences dévastatrices pour le tissu social du quartier. Par conséquent, l'accès au logement est un enjeu vraiment crucial pour le quartier.
2680
2685

Selon le CAPE, le Règlement pour une métropole mixte représente une avancée et comporte plusieurs points positifs, notamment d'être une mesure réglementaire plutôt que
2690

strictement incitative. Toutefois, il présente certaines limites pour un quartier comme Parc-Extension. La principale limite du règlement dans notre quartier est que le cadre bâti très dense de Parc-Extension implique assez peu de projets immobiliers comportant 150 unités résidentielles ou plus qui peuvent être développés dans le quartier.

2695

Cette limite avait déjà été identifiée lors de l'adoption en 2018 de la Politique locale d'inclusion sociale qui venait compléter la Stratégie d'inclusion de logement abordable. Il vaut la peine de souligner que ce constat avancé par l'arrondissement concernait la stratégie qui s'appliquait aux projets de logements de 100 logements ou plus. Le fait que le règlement s'appliquera plutôt aux projets de 150 logements ou plus, suppose que les occasions de l'appliquer seront plus rares que pour Stratégie.

2700

Il est aussi important de noter que le règlement, dans sa forme actuelle, ne parviendra pas à combler le manque criant de logement social à Montréal. Nous savons effectivement que 23 000 ménages sont présentement en attente d'un logement social, dont 799 à Parc-Extension. Avec 684 unités de logement social, la proportion de logement social ne représente que 7.14 % du parc locatif de Parc-Extension.

2705

Si on se fie aux projections de développement de logements sociaux décrites dans le document de présentation du projet de règlement, soit 600 annuellement, il faudra plus que dix ans pour construire les 6 000 logements sociaux promis. Il nous semble alors que les objectifs de logements sociaux sont nettement insuffisants.

2710

Malgré le fait que la Ville prévoit des pourcentages d'inclusion légèrement rehaussés, elle continue de viser dans la même proportion l'abordable et le social. Cependant, les plafonds ciblés pour les logements abordables sont calculés en fonction du marché et non en fonction des revenus des ménages locataires. On se demande quels ménages à Parc-Extension pourront accéder à des logements dont les loyers varient entre 880 \$ pour un studio et 2 000 \$ pour un trois chambres à coucher et plus. Par exemple, les familles qui pourront se permettre un loyer

2715

2720

2725 mensuel de 2 000 \$ devront avoir un revenu annuel d'au moins 80 000 \$ afin de ne pas consacrer plus de 30 % au loyer, soit un peu plus que 28 000 \$ au-dessus du revenu médian des couples avec un enfant résidant à Parc-Extension, et plus que 84 000 \$ au-dessus pour des familles monoparentales. Il est clair que le logement abordable n'est pas réellement abordable pour les locataires de Parc-Extension et ne répondra pas aux besoins des mal-logés.

2730 De plus, nous pensons que le report de l'application du règlement en janvier 2021 risque de limiter sa capacité d'atteindre ces objectifs. La montée des prix de l'immobilier à Parc-Extension est déjà préoccupante. C'est un phénomène d'ailleurs bien documenté. Dans les quartiers tel que Parc-Extension, la spéculation se traduit par des reprises de logement, des évictions, ainsi que la discrimination. Nous croyons que l'entrée en vigueur du règlement en 2021 serait probablement trop tard pour le quartier.

2735 Le CAPE est aussi inquiet que le projet de règlement prévoit la mise en place d'un fonds d'inclusion central en remplaçant le fonds décentralisé préexistant. D'une part, nous comprenons que la mise en place d'un fonds d'inclusion centralisé vise à éviter un éparpillement de ressources financières; d'autre part, dans un quartier densément bâti comme Parc-Extension, la tentation est très grande pour les promoteurs immobiliers de se limiter à verser une contribution. Nous croyons que cette centralisation de fonds encourage la création de logements sociaux sur
2740 des terrains moins dispendieux qui se situent généralement dans les périphéries de la ville.

2745 Pour les résidents de Parc-Extension plus durement touchés par la crise du logement, se reloger dans un autre quartier a des conséquences importantes, telles que l'exclusion de leur réseau d'entraide et la perte de leur soutien communautaire. Il vaut la peine de mentionner que le quartier est souvent une terre d'accueil pour les nouveaux arrivants et que 43 % de la population du quartier ne parle ni anglais, ni français. C'est certain que les réseaux d'entraide du quartier ne seront pas facilement remplaçables ailleurs.

2750 Pour faire face aux nombreux défis à Parc-Extension, nous proposons les

recommandations suivantes. Premièrement, des mesures doivent être prises pour encourager la construction du plus grand nombre possible de logements sociaux qui sont la meilleure manière d'assurer l'abordabilité permanente du logement.

2755 Nous recommandons que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logement social à la hausse, en prévoyant un minimum de 40% par projet.

2760 Considérant que le logement abordable ne l'est pas véritablement et ne répondra pas aux besoins des ménages mal logés, nous sommes aussi de l'avis que le règlement devrait miser plutôt sur l'inclusion des logements sociaux. De plus, le règlement devrait s'appliquer dès que possible afin de répondre aux besoins criants en logement social et non en 2021.

2765 Nous recommandons également que les sommes versées au fonds de contribution de la stratégie d'inclusion soient revues à la hausse et que celui-ci soit décentralisé pour que les sommes qui y sont versées servent au développement des logements sociaux à proximité des grands développements ayant obtenu leur exclusion sur le site. Dans un quartier densément bâti comme Parc-Extension, nous sommes aussi d'avis que la meilleure stratégie pour protéger et étendre le parc locatif est de faciliter l'achat de logements par la Ville, les arrondissements les OBNL ou des coops.

2770 Nous sommes donc favorables à la mise en place d'un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension. Nous croyons également que la contribution au fonds d'inclusion sociale devrait être obligatoire pour les conversions d'immeuble avec des unités locatives en copropriété indivise, puisque c'est par les conversions que le parc locatif se voit réduit le plus significativement et le plus rapidement.

2780 Nous croyons également que la création d'un registre de données sur l'habitation qui comprendra les prix de loyer, les plaintes, les suivis à la Régie du logement, ainsi qu'en matière de salubrité permettrait aux locataires d'éviter plusieurs abus et notamment de connaître le loyer

que les gens paient actuellement, ce qui limiterait les hausses abusives.

2785 Finalement, nous sommes de l'avis que le règlement d'inclusion devrait s'appliquer uniquement aux sites privés et non aux sites publics, tels que le bassin Peel et l'Hippodrome qui devraient être réservés à des développements 100 % de logements sociaux et d'équipements communautaires. Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

2790 Vous êtes excellente. Vous avez même neuf secondes d'avance, écoutez, vous gagnez la première place de tout le monde à date. Restez avec nous, Madame Darwish.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2795 Oui, j'ai une question au sujet de la recommandation numéro 6 qui se lit comme suit :
« *Qu'un fonds de protection de l'abordabilité de Parc-Extension soit mis en place pour soutenir l'acquisition de logements existants par des OBNL et des coopératives dans le but de protéger l'accès au logement dans le quartier.* » Est-ce que vous pouvez nous en dire plus sur ce fonds de protection de l'abordabilité, s'il vous plaît?

2800

Mme AMY DARWISH :

2805 Oui. Nous croyons que souvent dans les quartiers comme Parc-Extension, la manière d'assurer le développement de logement social, c'est souvent par le biais de l'acquisition par la Ville, l'arrondissement, les OBNL des terrains, mais nous voulons favoriser cela.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

2810 Donc il y aurait deux fonds : le fonds d'inclusion, puis le fonds d'abordabilité.

Mme AMY DARWISH :

Nous priorisons plus le fonds d'abordabilité pour le Parc-Extension.

2815 **LA PRÉSIDENTE :**

Alain, pour vous?

2820 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Oui. J'ai besoin d'une précision, Madame, sur votre recommandation numéro 4.

Mme AMY DARWISH :

2825 Oui.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

2830 « *Les sommes versées au fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion soient revues à la hausse...* » voilà, ça, c'est une chose, « ... *et que celui-ci soit décentralisé...* », donc administré par les arrondissements chacun selon sa politique, « ... *afin que les sommes qui y sont versées servent au développement de logements sociaux, à proximité des grands développements ayant obtenus leur exclusion in situ.* » Et là, moi, je comprenais : « même si ce grand développement-là est dans un autre arrondissement ou dans un autre quartier que le vôtre?

2835

Mme AMY DARWISH :

Nous croyons que ça devrait rester dans le quartier afin de permettre aux locataires qui sont situés à côté de ce type de grand développement de rester dans...

2840

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Donc là, le principe, c'est que l'argent qui vient du quartier reste dans le quartier.

2845 **Mme AMY DARWISH :**

Oui, c'est ça.

LA PRÉSIDENTE :

2850

Reste dans le quartier. On aurait pu ajouter, parce que la même chose s'est présentée avec un interlocuteur. « ... les grands développements de Parc-Extension ayant obtenu... ». On aurait pu faire cette précision-là.

2855 **Mme AMY DARWISH :**

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

2860

On a besoin, nous, d'avoir les informations les plus claires possible.

Mme AMY DARWISH :

2865

Parfait.

LA PRÉSIDENTE :

2870

Ça fait le tour de nos questions, Madame Darwish.

Mme AMY DARWISH :

Merci beaucoup.

2875 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous remercie. Merci à vous. Madame Darwish était notre dernière interlocutrice de l'après-midi. Est-ce que monsieur Lussier aurait une précision à apporter? Allez-y.

2880 **M. LAURENT LUSSIER :**

On m'a rappelé la question que vous aviez.

2885 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, d'accord.

M. LAURENT LUSSIER :

2890 Ça concernait le fonds justement. La question surgissait dans la conversation que je...
On peut convenir ensemble que la question que vous aviez, juste pour être sûr qu'on a en tête la même chose. Mais ça concernait le fonds actuel et le fonds futur. Et, si je me rappelle bien aussi, la possibilité que... Non. En fait, oui, il y avait ça, mais c'était surtout est-ce que l'argent du social peut aller dans l'abordable?

2895

LA PRÉSIDENTE :

Ah oui, O.K. Est-ce que l'argent peut aller dans ce que j'appelle « consolidé » entre guillemets, un seul fonds, et après ça, qu'on redistribue vers le social.

2900