

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