

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est à voir. Merci, Monsieur Baird.

1065 **M. STEVE BAIRD :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

1070

J'invite maintenant mesdames Louise Constantin et Pierrette Trudel, s'il vous plaît, pour la FECHIMM. Bienvenue!

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1075

Mesdames et Messieurs, je m'appelle Pierrette Trudel, je suis membre de la coopérative Village Côte-des-Neiges qui regroupe 28 logements en cinq bâtiments. En fait, ce sont des triplex, des blocs qui sont situés à Côte-des-Neiges entre Decelles et l'avenue Côte-des-Neiges.

1080

Je vais prendre deux minutes, étant donné que, d'après ce que j'ai entendu, vous avez bien fait vos devoirs et lu nos recommandations et les mémoires...

**LA PRÉSIDENTE :**

1085

On les a étudiés, pas seulement lus.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1090

... pour vous parler de l'origine de ma coopérative qui fut la première coopérative à voir le jour sur l'Île de Montréal. Alors, à l'origine, ces logements qui comptaient parmi les très rares

1095 logements familiaux à prix raisonnable encore existants dans le Village Côte-des-Neiges avaient été vendus à la succession Côme Martel qui, eux, avaient prévu de les démolir pour faire 63 conciergeries. Ils avaient obtenu les permis et c'était conditionnel au fait que donc les familles soient évincées de leur logement.

1100 Vous imaginez, j'imagine, je ne passerai pas beaucoup de temps à vous expliquer toute la détresse des familles qui se voyaient à la rue. C'était leur quartier et leur enfant allait à l'école francophone près de la coopérative, seule école francophone d'ailleurs du quartier.

1105 Donc, de fil en aiguille, sur les trottoirs, une fois le gros choc reçu, ils se sont regroupés et décidé que, entre autres, il y a toujours quelqu'un qui porte ce genre de projet-là, madame Rhéaume a décidé que ça se passerait pas de même. Alors, elle est allée à la Ville, évidemment, voir son conseiller, pour voir si on pouvait faire annuler cette vente-là au profit des familles du quartier.

1110 Le conseiller, qui était à l'époque Yves Normandin du Rassemblement des citoyens de Montréal, a trouvé des personnes-ressources en la personne de monsieur Pierre Sylvestre de la Clinique juridique, Serge Gareau, architecte, et équipe de la Clinique d'aménagement de l'Université de Montréal, ainsi que l'abbé Marcel Lefebvre, curé de la Paroisse Notre-Dame-des-Neiges. Je le mentionne parce que c'est tous des gens qui ont travaillé bénévolement à la sauvegarde de nos logements que nous occupons encore aujourd'hui.

1115 Malgré une dure défaite à la Régie du logement où le législateur a prétendu qu'il ne lui appartenait pas de faire des lois pour protéger les familles de la démolition de leur logement, donc ils ont perdu en cour. Le soir même, il y a eu une réunion, et encore là, une fois le choc passé, ils ont décidé qu'ils poursuivraient la route. Et c'est là que Maître Sylvestre a proposé une solution de coopérative achat/rénovation à l'ensemble des familles. Ils ont fait une manif, une lettre au ministre de la Justice, un appel de la décision à la Régie. Donc ça s'est organisé.

1120

1125 Finalement, pour terminer mon histoire, juste avant l'appel de la décision de la Régie, il y a eu une entente avec Côte Martel, la succession, et la Coopérative Côte-des-Neiges à l'effet qu'ils acceptaient, moyennant un paiement de 30 000 \$.

**LA PRÉSIDENTE :**

Votre collègue vous rappelle à l'ordre. Je n'ai même pas à le faire, c'est formidable.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

Oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1135 Parce que laissez-nous quand même un peu de temps.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1140 Oui. La réussite de ce projet coopérative achat/rénovation allait ouvrir la porte à un important mouvement de projets coopératifs en habitation locative. D'innombrables bâtiments au Québec échappèrent à la démolition et un nouveau parc locatif à vocation sociale vit le jour. Ce parc locatif est absolument vital entre autres pour les familles encore aujourd'hui.

1145 Aujourd'hui, notre coopérative offre encore des logements aux familles. On est une coopérative inclusive où on retrouve une quinzaine d'enfants, une dizaine d'adolescents jeunes adultes, des personnes âgées, des personnes aussi des milieux de l'immigration... - Mon 5 minutes est fini. Juste, juste, peut-être une seconde. En plus d'habiter...

**LA PRÉSIDENTE :**

1150 Je vous laisse faire votre arbitrage, je me dégage tout à fait.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1155 Oui. Non, 30 secondes. En plus d'habiter la coopérative, je siège sur le conseil d'administration de la FECHIMM qui a été fondée en 1983, qui agit comme porte-parole de 475 membres, ce qui représente 75 % des coopératives d'habitation, soit près de 13 000 ménages coopérants. Je vais laisser la parole, mais je vais vous laisser aussi en vous disant que le droit au logement en ville, c'est vital. Merci beaucoup pour votre écoute.

1160 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci. Je vais vous demander, oui, d'utiliser le micro, s'il vous plaît. Madame Constantin, nous vous écoutons.

1165 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1170 Alors, je vais aller rapidement, Madame la présidente, Madame, Monsieur les commissaires. Je pense c'était intéressant, c'est important de faire valoir l'aspect humain de l'impact du logement sur les gens. On parle beaucoup de développement économique, bien, il faut voir comment ça se traduit pour les gens.

1175 On est un peu tenté de répondre à des questions que vous avez posées précédemment. Moi, je vais aussi vous parler de l'aspect humain. Ça fait 40 ans que je suis dans le logement, soit comme militante ou comme professionnelle, et il y a beaucoup de choses dont on doute aujourd'hui mais qui ont déjà existé. Alors, la partie qui a existé, je soulignerais la présence de monsieur Cohen, c'est quand le RCM a pris le pouvoir, a créé la Société d'habitation du Québec. Moi, je demeurais aussi à Côte-des-Neiges dans les rues qui avaient mauvaise réputation, et il y a eu des achats massifs d'immeubles appartements pour les socialiser. Donc ça, s'est déjà fait. Des contrôles de loyer, ça s'est fait aussi. À une certaine époque, la Ville de Montréal avait des programmes de subvention à la rénovation qui étaient conditionnels à un contrôle des loyers.

1180

1185 Je veux premièrement affirmer, comme plusieurs autres intervenants, qu'on est  
extrêmement heureux que la Ville de Montréal prenne cette initiative-là de faire un règlement  
obligatoire. Et, encore une fois, je vais dire que ce n'est pas nouveau et ce n'est pas unique à  
Montréal ce concept-là de, on va dire, droit à la ville dont on s'inspire. C'est issu des luttes pour  
des droits civiques aux États-Unis de la population afro-américaine dans les années 60. Il y a des  
exemples aussi d'autres villes où le marché immobilier chauffe beaucoup, notamment Paris,  
Berlin, Stockholm, l'État de New York, qui prennent des mesures, qui ont des administrations  
progressistes et qui prennent des mesures pour un peu juguler cette chauffe-là du marché. Donc  
1190 il n'y a rien d'extravagant, on pense, dans ce règlement-là. Il y a des exemples.

Enfin, nous, évidemment, on fait partie du FRAPRU, de la Table Ville-Marie, la Table de  
Verdun. Donc vous allez retrouver dans nos recommandations les choses que vous avez déjà  
entendues. On voulait faire ressortir davantage ce qui touche les coopératives, mais là, je pense  
1195 que madame Trudel en a parlé avec beaucoup de passion. Donc je ne répéterai pas le message.

On s'interrogeait un peu sur l'intitulé du règlement. Bon, on parle d'une stratégie  
d'inclusion, un règlement sur la mixité, une métropole mixte. En fait, ce qu'on constate à  
Montréal, c'est que la mixité est un peu à sens unique. C'est-à-dire que, bon, contrairement à  
1200 Paris où la mairesse Hidalgo a imposé des quotas de logements sociaux dans des quartiers  
nantis, ici, ce qu'on voit par, on dirait le fonctionnement libre du marché, c'est plutôt l'inverse.  
C'est des ménages mieux nantis qui s'établissent dans des quartiers qui étaient  
traditionnellement ouvriers ou populaires. Et là, bon, avec tous les phénomènes qu'on dénonce  
partout, les *renovictions*, etc., bien, c'est les populations traditionnelles des quartiers qui se  
1205 retrouvent repoussées en périphérie. Et là, actuellement, monsieur de Cadillac Fairview disait  
que les investisseurs allaient plutôt déménager en périphérie. Bien là, ce qu'on constate, c'est  
plutôt l'inverse. C'est les ménages à faible revenu qui sont de plus en plus repoussés.

Je dirais, d'ailleurs, parce que ça fait partie aussi de notre territoire, Laval a adopté une  
1210 Politique d'habitation il y a deux ans. On a participé avec les organismes de la table de logement  
aux consultations, et a inclus dans sa politique qu'elle aussi adopterait un règlement sur

1215 l'inclusion. Donc ce n'est pas, non plus, unique à Montréal, mais on réitérerait, nous aussi, l'importance que les orientations de Montréal se reflètent dans l'ensemble de la Communauté métropolitaine et on souhaite que Montréal fasse des représentations dans ce sens-là.

1220 On a certaines craintes, par ailleurs. À la page 6, je vais tout simplement les énumérer, si vous avez des questions, puis on l'a déjà mentionné dans d'autres consultations, c'est que de plus en plus, le développement du logement social risque d'être à la remorque du développement immobilier. Donc pour avoir, on va dire, deux logements sociaux, il faudrait qu'il y ait six logements en condos. Bon, bien, ça nous donne des logements sociaux mais ça fait qu'il y a encore davantage de logements condos.

1225 Et, enfin, ce qui nous inquiète aussi, c'est que maintenant, avec les grands développements, et c'est pour ça que nous, comme beaucoup d'autres organismes, contrairement au monsieur de Cadillac Fairview, on voudrait que le règlement entre en vigueur beaucoup plus tôt, parce que c'est maintenant que ça se passe. C'est maintenant qu'il y a des grands développements. Les développements, on le sait, le site de Radio-Canada, Bridge-Bonaventure, Molson, Louvain, Blue Bonnets, si on attend pour la mise en vigueur du règlement, bien on risque de rater notre chance.

1230 L'autre élément aussi, c'est qu'il y a une telle concentration de développements de logements dans ces secteurs-là qu'il risque de ne plus en rester pour le reste de Montréal. La Société d'habitation du Québec, dans son rapport, a mentionné qu'il y avait eu seulement 845 logements en tout pour le Québec, réalisés en 2018-2019. Normalement, Montréal en a 40 %, alors... Puis, comme les logements qui se développent, les projets, c'est à peu près 100 unités, bien ça nous donnerait comme trois projets. Et ça risque d'être concentré dans les secteurs en développement.

1240 Nous, aussi, on va dans le sens que – ça, je voudrais insister là-dessus parce que c'est particulier à nous – le fait de développer ces projets-là en lien avec un développement privé, ça hypothèque grandement les coopératives, parce que les coopératives, ce sont des projets qui

1245 sont issus, comme madame Trudel l'a expliqué, des gens eux-mêmes, c'est-à-dire des regroupements de personnes, et on sait que ça prend énormément de temps à se réaliser. Si on a des projets clé en main, bien, c'est plus le modèle de haut en bas, alors que nous, on favorise le modèle de bas en haut.

1250 L'absence de terrains, Steve en a parlé plus tôt. Nous aussi, on va pour 40 % de logements sociaux. Une des raisons, bien, il y a des précédents. Entre autres, le secteur Angus, c'est cette proportion-là qui a été implantée. Et l'autre raison, c'est que quand on parle de logements sociaux, quand on dit 20 %, en réalité c'est 10 %, parce que vous n'êtes pas sans avoir que...

1255 **LA PRÉSIDENTE :**

La moitié.

1260 **Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1265 Bon. Alors, si on veut en avoir 20 %, dans le fond, il faut en faire 40. Alors, c'est une explication rapide mais, en gros, c'est la logique aussi derrière ça. Quand on parle de mixité aussi, on parle beaucoup de mixité économique, de revenus. Mais nous on parle aussi de mixité humaine, de catégorie de gens qui sont plus vulnérables ou plus discriminés ou qui ont des besoins particuliers. C'est mentionné dans le document d'accompagnement mais on insiste sur le fait qu'il faut prendre en compte les besoins particuliers des femmes, des Autochtones beaucoup.

1270 **LA PRÉSIDENTE :**

Des groupes qui sont marginalisés.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1275 Des personnes en situation de... Les groupes marginalisés, c'est ça. Et on devrait ajouter peut-être, parce qu'on a assisté aux consultations sur le racisme, les personnes immigrantes...

**LA PRÉSIDENTE :**

1280 Racisées.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1285 Et racisées, c'est ça. On va le rajouter dans le prochain mémoire. Une petite dernière. Ça, c'est une demande qu'on amène partout. C'est évidemment un mandat de nos membres en assemblée générale, c'est la question de la fiscalité. Et là, j'attirerais votre attention sur le commentaire de votre présidente, madame Ollivier, qui l'avait fait dans la consultation sur le Quartier des Faubourgs, le fardeau fiscal.

1290 Vous savez, les coops et les OSBL, même si c'est sans but lucratif et ça ne peut pas être revendu, il ne peut pas y avoir de spéculation, sont taxés au même niveau que tout autre type de logement. Alors, on fait une représentation à Québec mais on souhaite que la Ville nous appuie pour avoir une modification à la *Loi sur la fiscalité*. Je vous remercie beaucoup. Je pense qu'on a beaucoup dépassé.

1295

**LA PRÉSIDENTE :**

Non, ça va. On a du temps confortable. Est-ce que, Alain, tu as une question?

1300 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Non, non, ça va.



**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1305

Moi, je veux répondre à votre question de tantôt.

**LA PRÉSIDENTE :**

1310

Allez-y donc.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1315

Je la trouvais pertinente, alors je vais me permettre...

**LA PRÉSIDENTE :**

De faire un peu de pouce dessus.

1320

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

... par rapport aux locataires.

**LA PRÉSIDENTE :**

1325

Allez-y, allez-y.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1330

Par rapport aux locataires qui ne voudraient pas, par exemple, faire partie d'une coopérative, ce qui nous est arrivé, nous.

**LA PRÉSIDENTE :**

1335 Ah, bien, c'est parce que c'est un cas qui peut être théorique...

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1340 Non. Non, non.

**LA PRÉSIDENTE :**

... mais là, vous avez un cas pratique. Allez-y.

1345 **Mme PIERRETTE TRUDEL :**

C'est arrivé d'ailleurs dans les deux phases, dans la phase 1 et dans la phase 2. Entre autres pour quelques personnes âgées qui trouvaient que les rénovations étaient très lourdes.

1350 **LA PRÉSIDENTE :**

Étaient dérangeantes pour eux.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1355 Étaient dérangeantes. Quelques-uns ont décidé de déménager; d'autres, de rester, puis on les a aidés dans le déménagement et, ainsi de suite. Mais, les locataires qui voulaient rester, qui étaient prêts, de toute façon, les rénovations n'étaient pas négociables, eux n'avaient pas le coût du logement coopérative. On a un rabais-membre lorsqu'on signe un bail. Alors, ils étaient  
1360 au coût des logements médians du quartier...

**LA PRÉSIDENTE :**

D'accord.

1365

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

... comme non-membres. Donc le droit au logement est une chose; le droit de faire partie d'une coopérative, je vous rappelle qu'une coopérative, c'est avant tout un mode de vie...

1370

**LA PRÉSIDENTE :**

Oui.

1375

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

... plus que... Ça a un impact économique, mais...

**LA PRÉSIDENTE :**

1380

Des droits mais aussi des obligations.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1385

... mais ça a des obligations. Donc ça vient en premier. Donc ils peuvent faire un choix entre un logement locataire ou être membre d'une coopérative.

**LA PRÉSIDENTE :**

1390

Est-ce que votre coopérative a encore des membres qui sont...

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

Non, non. Mais il y a des coopératives qui en ont.

1395

**LA PRÉSIDENTE :**

Qui existent comme ça et ça fonctionne bien.

1400

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

Oui. Oui, ça fonctionne bien.

**LA PRÉSIDENTE :**

1405

Vous qui connaissez ça très bien.

**Mme PIERRETTE TRUDEL :**

1410

Oui. Oui, oui, oui.

**LA PRÉSIDENTE :**

1415

Ça fonctionne très bien. Votre mémoire est très clair soit dit en passant. Vous savez, quand on n'a pas de question, souvent, c'est parce que c'est très, très clair. Je voulais juste... Ce n'est pas vraiment une question comme un commentaire, et s'il y a lieu, monsieur Lussier de la Ville, tout à l'heure, pourra apporter un complément d'information. Votre recommandation 11, je vais la lire : « *Que le règlement permette d'accorder une attention particulière à des catégories de la population éprouvant des besoins particuliers...* », on en a parlé tout à l'heure, « *... notamment les femmes, les aînés, les personnes en situation de handicap et les Autochtones.* » Et je vais ajouter « les personnes racisées ».

1420

1425 À cet égard-là – puis là, je vous fais un commentaire platement d'urbaniste, technique –  
ma compréhension, c'est qu'on ne peut pas zoner des personnes, et si monsieur Lussier peut  
apporter tout à l'heure un complément. D'autre part, un règlement ne s'occupe pas d'apporter  
des attentions particulières. Ça, c'est soit dans un considérant avant le règlement qui justifie la  
pertinence du règlement, c'est purement technique ce que je dis, mais pour pas l'échapper, ma  
compréhension d'urbaniste, ce n'est peut-être pas dans le règlement que ça va, mais peut-être  
1430 ailleurs. Mais « l'ailleurs », c'est-tu les attendus préalables? C'est-tu une politique d'habitation?  
C'est-tu une stratégie? Là, la Ville décidera bien la mécanique qu'elle entendra. Mais c'est clair  
que ce que cette recommandation-là me dit, c'est qu'il ne faut pas qu'on oublie ces personnes-là.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1435 C'est ça. Échappez-la pas.

**LA PRÉSIDENTE :**

1440 Mais c'est peut-être pas la bonne place pour le mettre. C'est ma compréhension. Mais si  
monsieur Lussier, tout à l'heure, a quelque chose à dire. Donc il n'y avait pas vraiment de  
question de précision parce que vous êtes très précise dans votre propos, ça fait qu'on va...

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1445 Mais si je peux commenter?

**LA PRÉSIDENTE :**

1450 Oui, absolument.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

Je vous remercie, Madame la présidente, parce qu'en fait, j'en ai échappé une, une de nos recommandations. Quand on a assisté à la soirée d'information...

1455

**LA PRÉSIDENTE :**

D'information, oui.

1460

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

... madame Cloutier nous disait : « C'est un outil parmi dans une boîte à outils. » Et même, c'est un petit peu mentionné, on fait référence au Plan d'urbanisme, mais là, nous, c'est ça, on disait dans le fond, ça, on comprend que c'est un outil pour encadrer des projets de développement immobilier à la pièce, mais en quelque part, on trouvait – excusez l'expression anglaise – le *big picture*, en réalité, c'est vraiment une politique en habitation qui devrait encadrer, ça devrait faire partie d'une politique en habitation.

1465

**LA PRÉSIDENTE :**

C'est important que vous nous le disiez. On a à considérer tous les propos, évidemment. Je rappelle que la commission est d'abord et avant tout une grosse oreille. On entend ce que vous nous dites. Et, par la suite, on l'analyse et on fait la part des choses à travers ça. Mais nous... C'est pour ça, d'ailleurs, qu'on aime bien vous entendre en audition parce que d'abord, on veut être certain qu'on vous a bien compris. Parfois, puis c'est normal, les gens ne sont pas des spécialistes nécessairement, on confond.

1470

1475

On appelle la stratégie actuelle une politique, un règlement. Bon, nous, il faut tout démêler ça parce qu'on veut être sûr qu'on comprend bien que c'est soit juste une erreur d'orthographe ou bien que c'est vraiment une politique dont on veut parler. Bon, ça, nous, on a

1480

besoin de tout démêler ça. Ça fait que ça, on apprécie que vous nous fassiez ce commentaire-là.

1485 Ça fait que ça fait le tour de nos considérations, je dirais, mutuelles. Je vous remercie pour cette dynamique présentation.

**Mme LOUISE CONSTANTIN :**

1490 C'est nous qui vous remercions.

**LA PRÉSIDENTE :**

1495 Alors, j'inviterais madame Karina Montambeault pour le Comité logement Ahuntsic-Cartierville, s'il vous plaît. Bonjour, Madame!

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

J'ai préparé une présentation parce que je ne veux pas reprendre les...

1500 **LA PRÉSIDENTE :**

On est prêt, on vous souhaite la bienvenue.

**Mme KARINA MONTAMBEAULT :**

1505 Mesdames, Messieurs, merci, parce que vendredi après-midi, de prendre le temps de nous écouter. Donc, moi, je me présente, mon nom est Karina Montambeault, je suis organisatrice communautaire dans un Comité logement qui est Ahuntsic-Cartierville, qui dessert la partie nord de l'Île de Montréal.

1510 Le Comité logement, qu'est-ce que c'est en gros? C'est sûr vous en avez entendu