

90 Nous sommes donc à commencer. J'invite maintenant monsieur Éric Michaud, pour l'organisme Habiter Ville-Marie, à nous présenter son opinion. Bonsoir, Monsieur Michaud.

M. ÉRIC MICHAUD:

95 Bonsoir. Merci de nous donner l'occasion d'exprimer notre opinion sur ce projet de règlement. Habiter Ville-Marie, c'est une table de concertation à logements qui regroupe à peu près une douzaine d'organismes autant des groupes porteurs de projets que des groupes de ressources techniques, également, des tables de quartier, le Comité logement, des groupes de citoyens, un bureau d'architectes... ça fait un peu le tour de la composition du *membership*.

100

Bon, nous on est impliqués depuis longtemps. On intervient depuis longtemps sur les enjeux de l'inclusion à Montréal et au centre-ville et on tient, dans un premier temps, à saluer l'initiative de la Ville d'aller de l'avant avec un règlement d'inclusion qui étendent, en fait, l'inclusion de logements sociaux de façon obligatoire à la quasi-totalité des projets immobiliers résidentiels à Montréal. Il y a longtemps qu'on souhaitait puis qu'on demandait qu'un tel règlement soit mis en vigueur à la place de la stratégie d'inclusion qui n'a pas donné des résultats très satisfaisants sur le territoire de Ville-Marie.

105

Les principales avancées de ce projet de règlement là, c'est le fait que ça devienne, au lieu d'une stratégie incitative, on passe à un règlement qui est systématique et qui s'applique à tous les projets résidentiels de cinq logements et plus et sur l'ensemble des logements, pas uniquement les parties dérogoires. Ça, c'est une avancée importante.

110

On va doubler aussi le nombre de projets, comme le mentionnait la Ville, qui vont être concernés par le règlement.

115

Également, le fait d'introduire une obligation en matière de logements familiaux... parce que c'est un constat aussi qu'on a fait au fil des ans qu'au centre-ville, les promoteurs avaient tendance à ne construire que de petites unités pour ne pas dire quelquefois des placards, et on

120 pense que dans une perspective de mixité et pour le dynamisme du centre-ville, il faut qu'il y ait une diversité de taille de logement également.

Cependant, bon par rapport au règlement, on recommande quand même un certain nombre d'ajustements à ce règlement-là parce qu'il y a des choses, à notre avis, qui ne fonctionnent pas ou qui ne fonctionneront pas si on le maintient intégralement comme ça.

125 On a plus d'une vingtaine de recommandations. Je vais m'attarder sur celles que je jugeais les plus importantes. Il y en a quatorze.

130 D'une part, nous, on souhaite que la modification du plan d'urbanisme inclue, ça, c'est la recommandation numéro 1, inclut des objectifs chiffrés de réalisation d'unités de logement social, et ce, tant au niveau de la ville de Montréal que des arrondissements. Dans la stratégie d'inclusion, c'était quelque chose qui était envisagé, que les arrondissements se dotent d'objectifs chiffrés en lien avec les objectifs généraux du plan d'urbanisme de 2004. L'arrondissement Ville-

135 Marie ne l'a, malheureusement, jamais fait avec les résultats qu'on a pu observer par la suite.

Également, une autre recommandation qu'on juge importante, c'est que la Ville de Montréal adopte une politique de l'habitation municipale fondée sur la reconnaissance du droit au logement et du droit à la ville. On sait que la Ville de Montréal s'est déjà dotée d'une telle politique

140 il y a quasiment trente ans maintenant, en 1990. Donc, ce pourrait être une bonne occasion, dans la foulée du plan d'urbanisme, que la Ville se dote d'une politique d'habitation qui ratisserait plus large que juste les enjeux de logements sociaux, mais sur l'ensemble des questions d'habitation.

Également, la recommandation numéro 7, euh, non, pas la 7. Je m'excuse. La 9.

145 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais la 7 est intéressante quand même.

150 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui, mais c'est parce qu'on la reprend d'une autre façon plus loin. La 9, que la Ville... bon ça, ça a rapport à la notion de logement abordable. Nous, on considère que la définition du logement abordable, telle que proposée par la Ville dans son règlement, n'est pas adéquate.

155

D'abord, ne reflète pas le sens du mot abordable tel qu'il est conçu en français, la définition du dictionnaire, ni non plus les définitions d'experts, autant au niveau canadien qu'international.

160

Quand on parle d'abordabilité du logement, il faut que ce soit un rapport avec les revenus des populations visées. Ce qui n'est pas du tout le cas, ici. On dit que le logement abordable, c'est du logement qui, au niveau du marché, sans prendre en compte du tout le niveau de revenus et, pour nous, les prix et les loyers plafonds inscrits au règlement ne correspondent pas à du logement abordable pour la majorité de la population des quartiers centraux de Montréal.

165

Donc, on demande que la Ville abandonne l'objectif de 20 % de logements abordables et, en 10, que si la Ville décidait de maintenir un tel objectif ou un objectif en matière de logements abordables, qu'elle détermine des seuils de revenus pour y être admissible et instaure un mécanisme de contrôle de leurs prix de revente afin d'en assurer le caractère abordable à long terme parce que du logement, ce n'est pas comme des denrées périssables, ça dure normalement... c'est fait pour durer un bon cent ans. Il faut que l'abordabilité du prix demeure également.

170

175

Recommandation 11 : que la Ville de Montréal révise la proportion de logements sociaux prévue au règlement à 40 % étant donné que, selon nous, dans le règlement, le seul logement véritablement abordable est le logement social.

En 12, que la Ville de Montréal fixe la proportion de logements familiaux à 25 %. On trouve que la proportion de 20 % est un peu faible et on ne voit pas pourquoi on aurait des

180 objectifs moins ambitieux au centre-ville que dans le reste de la ville étant donné que le principe à la base de cet objectif-là, c'est une mixité et que la mixité est aussi souhaitable au centre-ville qu'ailleurs.

185 Également, la recommandation 14, que la Ville de Montréal continue de réclamer auprès du gouvernement du Québec le pouvoir d'adopter une taxe sur les transactions immobilières effectuées par les investisseurs étrangers. On sait qu'il y a beaucoup de pression sur Montréal depuis que la ville de Vancouver puis la ville de Toronto ont adopté des taxes similaires. Les investisseurs se sont déplacés sur Montréal. On voit l'effet sur les prix depuis déjà deux ou trois ans et il est temps d'arrêter cette pression-là avant qu'on rejoigne les villes que je viens de nommer qui n'ont pas un sort enviable.

190 Recommandation 15 : que la Ville prévoit un mécanisme permanent de révision des coûts maximums admissibles dans AccèsLogis afin d'éviter un décalage par rapport à la situation économique réelle des projets de construction de logements sociaux à Montréal. Parce que, encore une fois, on l'a vu notamment dans la dernière décennie, le programme AccèsLogis n'était pas adapté au coût de réalisation puis on a été confrontés à très peu de réalisation de logements, notamment dans les quartiers centraux.

200 Recommandation 16 : que la Ville de Montréal inclut l'intégralité du territoire du Centre-Sud comme faisant partie du territoire d'application des quartiers centraux. On parle de... vous avez dû remarquer en analysant les cartes que le territoire du Centre-Sud était scindé en deux, entre les territoires quartiers centraux puis les périphéries. Nous, on aimerait que le Centre-Sud au complet, étant donné tous les grands projets de développement immobilier qui s'en viennent puis la pression à la hausse que ça va effectuer sur les coûts de terrain, que ce soit intégré.

205 Également, la 18, que les outils de la Ville de Montréal permettent l'achat de bâtiments de logements locatifs existants afin de les retirer du marché et d'en faire des logements sociaux, notamment au centre-ville. On sait que les terrains vacants sont très rares au centre-ville et qu'ils sont très prisés aussi par les promoteurs privés. On ne pense pas que des promoteurs vont céder

210 des terrains vacants pour du développement de logement social. Donc, il faut trouver des solutions alternatives comme dans certains autres quartiers où il y a très peu de terrains vacants, on demande qu'il y ait des mesures qui soient prises pour faciliter l'achat-réno de bâtiments existants.

215 Au niveau de la période de transition, on demande que la date d'entrée en vigueur du règlement soit devancée. On trouve que c'est trop loin d'attendre 2021.

220 Au niveau de la recommandation 20, maintenant, là, il y a eu une petite erreur. Vous nous excuserez : on n'a pas eu le temps non plus de préparer de PowerPoint, mais c'est qu'on est débordés. Il y a beaucoup de consultations en même temps, notamment.

225 Donc, la 20, on l'a formulée dans notre sommaire, mais pas dans notre récapitulatif à la fin. On demande que le niveau des contributions financières exigées des promoteurs soit rehaussé afin d'éviter un recours systématique au fond, comme on a pu le voir au centre-ville en lien avec la stratégie d'inclusion et que la direction de l'habitation mette en place un processus formel d'évaluation et de sélection de projets et de groupes porteurs qui soit transparent et qui tienne compte des besoins exprimés par les communautés au même titre que des questions relatives à la faisabilité technique et financière.

230 **LA PRÉSIDENTE :**

Je vous laisse deux minutes.

235 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui, bon il m'en reste deux. Ça devrait aller, une minute par recommandation. Recommandation 21 : que la Ville de Montréal maintienne une gestion décentralisée par arrondissement du fond de contribution et s'assure que les projets d'inclusion soient réalisés dans le même arrondissement que celui où une entente a été conclue. En effet, nous, ce qu'on craint

240 beaucoup, surtout si les contributions financières n'étaient pas rehaussées, c'est qu'avec
l'évolution des coûts de terrain puis des coûts de... on voit que le marché immobilier est en
surchauffe. Il y a eu encore... je ne sais plus qui sortait ça la semaine dernière. Il y a eu une
augmentation de 6 % de la valeur des immeubles sur un an. Or, quand la Ville prévoit... et puis,
les terrains, c'est encore pire, surtout dans les quartiers centraux.

245
250 Donc, quand la Ville prévoit un processus d'indexation de 2 %, nous, on trouve que ce
n'est pas adapté à la réalité. Et il va y avoir un décrochage très rapide et, donc, il faut, si on veut
vraiment inciter les promoteurs à inclure du logement social sur site ou hors site, il faut exiger des
contributions plus élevées et faire en sorte que les contributions dans Ville-Marie qui seraient
prélevées... parce que c'est ça le mécanisme qu'on craint, c'est qu'on prélève beaucoup d'argent
dans Ville-Marie puis que ce soit réinvesti dans les périphéries.

Également, recommandation 22 : que la Ville de Montréal...

255 **LA PRÉSIDENTE :**

C'est votre dernière, là, ça?

M. ÉRIC MICHAUD:

260

Pardon?

LA PRÉSIDENTE :

265

C'est votre dernière?

270 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui. Réalise un bilan public du règlement deux ans après son entrée en vigueur, ça, on trouve ça pertinent, mais on pense, nous, qu'un règlement de cette nature-là, avec le développement immobilier, le temps que ça prend pour développer les projets, il faut prévoir des bilans plus systématiques publics, à des périodes régulières. Donc, on propose, nous, à l'an deux, 275 à l'an cinq, puis après ça, à tous les cinq ans, minimalement, par la suite.

LA PRÉSIDENTE :

280 Merci. Vous nous enlevez une minute, mais on va faire avec. Nadja, est-ce que tu as des questions? On vous garde avec nous pour quelques questions de précision. Merci.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

285 Vous parlez de 40 % de logement social et de l'abandon du 20 % de logement abordable. Le 40 %, de quelle façon vous arrivez à ce... est-ce que le 40 % se substitue au 20 % de logement abordable?

M. ÉRIC MICHAUD:

290

Non, c'est dans la mesure où on abandonne le 20 % parce que, dans le fond, un des objectifs qui va être révisé au plan d'urbanisme, c'est un marché équilibré, une offre équilibrée de logements et diversifiée. Un équilibre 20 % de logements abordables et 80 % d'inabordables, pour nous, ce n'est pas très équilibré. La proposition de la Ville, dans le règlement, c'est de faire 20 % 295 social qui est abordable, plus 20 % d'abordables, ça fait 40 % d'abordables, mais comme nous, notre prétention, si on veut, c'est que le 20 % d'abordable ne l'est pas vraiment. Si on veut avoir un véritable équilibre, il faudrait plutôt viser 40 % de social.

300 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Parfait. Puis, à la page 10 du mémoire, vous parlez d'un objectif de 25 % pour les logements familiaux.

305 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

310 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:**

Comment en êtes-vous arrivé à ce pourcentage ?

M. ÉRIC MICHAUD:

315 Ça honnêtement, on n'avait pas de données. Cet objectif-là, on l'a fixé parce que la Ville disait qu'actuellement, l'objectif de 20 %, c'était à peu près ce qui se réalisait et on sait qu'actuellement... on s'est fié, en fait, sur les affirmations de la Ville qui nous disait qu'actuellement, c'était à peu près ce qui se produisait à Montréal. Et comme on sait qu'il y a un exode important des jeunes familles en dehors de l'île et qu'il y a une pénurie de logements
320 familiaux actuellement à peu près dans tous les quartiers centraux, en tout cas, on trouvait que c'était important de rehausser légèrement l'objectif.

Mme NADJA RAPHAËL:

325 Merci.

330 **LA PRÉSIDENTE :**

Alain?

335 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Par ailleurs, juste pour terminer, si je ne me trompe pas, la proportion de logements familiaux, actuellement, à Montréal, est de l'ordre d'un peu plus de 30 %. Alors, c'était pour ne pas baisser trop vite.

340 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Merci.

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

Juste une précision au sujet de votre première recommandation. Vous demandez que le plan d'urbanisme inclue des objectifs, vous avez dit « chiffrés », tout à l'heure, donc...

350 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

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

Donc, des cibles bien concrètes. En termes de réalisation d'unités de logement social. Uniquement de logement social ou si c'est la totalité de ce qui se fait en logement dans votre arrondissement qui devrait être ciblé dans le plan d'urbanisme?

360 **M. ÉRIC MICHAUD:**

C'est l'ensemble de l'œuvre, à notre avis. Dans le plan d'urbanisme 2004, la Ville ciblait un objectif pour l'ensemble de la Ville qui était de 60 à 75 000 logements qui ont été livrés. Et on n'y est pas allé par arrondissements, mais c'est clair qu'il y avait quand même des estimations, à notre avis, surtout au centre-ville. On a vu la part que le développement du logement a pris dans le développement total. Or, nous, on pense qu'il faut quand même faire des estimations à ce niveau-là aussi et inclure des objectifs en matière de logement social.

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

Quand vous dites 40 %, c'est 40 % de l'ensemble de l'œuvre?

M. ÉRIC MICHAUD:

Oui.

375

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

Et pas juste des projets visés par une démarche d'inclusion?

380 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Ah! Non, là, par contre, non. C'est 40 %. Pourrait être ajusté au règlement. Le règlement, en fait, actuellement, ce qu'il propose, ce n'est pas 40 % de l'ensemble de l'œuvre. Il propose 40 % des projets, ce qui risque de donner moins sur l'ensemble de l'œuvre.

385

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

Merci.

390 **LA PRÉSIDENTE :**

Une petite dernière question rapide pour vous. Je vous amène à votre page 22. Est-ce que je peux savoir si vous avez des données précises? Quand vous indiquez... et pour le bénéfice de tous. On évoque souvent, pour ne pas en faire le surcoût financier associé à la production de logement social, familial au centre-ville. Et là, encore une fois pour le bénéfice de tous, on pense aux coûts directs, indirects de l'étalement urbain, et cetera, et cetera. Et vous terminez en disant, globalement, le surcoût du logement social, familial dans les quartiers centraux densément peuplés représente une économie pour l'État. Est-ce que vous avez des données précises là-dessus ? Est-ce que vous avez des études en tête ou est-ce que, juste pour notre propre documentation ?

400 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Non. Honnêtement, la rédaction de ce rapport-là a été une rédaction collective compte tenu des temps et la personne qui a fait ça, c'est une estimation, une appréciation qu'on fait, mais il n'y a pas nécessairement d'études à l'appui.

405 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais comprenez-moi bien, moi, je ne vous piège pas du tout en vous demandant ça. C'est que la Commission a besoin d'avoir toute la documentation possible. Donc, plus on est entre guillemets « nourris » d'études de données, enfin... tout ça. Donc, c'était plutôt dans ce sens-là que je vous demandais.

410 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Eh bien, je sais que Vivre en Ville a fait un certain nombre de... je ne sais pas s'ils ont produit des études à caractère économique, mais ils ont développé quand même un argumentaire sur... bien, c'est clair que quand on se promène à l'extérieur de Montréal, on voit, t'sais... d'une

420 part, au Centre-Sud puis au centre-ville, on a vu la fermeture d'infrastructures scolaires, par
exemple, qu'on est obligés de reconstruire, juste ça, et tout le reste, sans compter tous les
problèmes de transports, et cetera.

LA PRÉSIDENTE :

425

Je vous amènerais à votre recommandation 18 : que les outils de la Ville de Montréal
permettent l'achat de bâtiments de logements locatifs existants afin de les retirer du marché et
d'en faire des logements sociaux, ce qu'on nomme dans le jargon la socialisation, notamment au
centre-ville. Comment, selon vous, la Ville pourrait acquérir des bâtiments de logements locatifs
430 existants pour en faire des logements sociaux sans évincer les locataires? Vous pensez à quel
type d'immeubles? Est-ce qu'il y aurait... ce serait un bâtiment où il n'y aurait plus de locataires
dedans parce qu'il vient de passer au feu ou un bâtiment à démolir? À quoi vous pensez
exactement dans la logistique s'il y a des locataires dedans?

435

M. ÉRIC MICHAUD:

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

440

Vous faites quoi? Tous ne souhaiteront peut-être pas ou ne se qualifieront peut-être pas
pour être dans la catégorie de logement social.

M. ÉRIC MICHAUD:

445

Oui.

LA PRÉSIDENTE :

Comment vous gérez les locataires existants de tels bâtiments?

450 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Eh bien, là, peut-être qu'il faut... d'une part, nous, on a déjà été confrontés à des projets où les locataires... on avait la possibilité de faire de l'achat-réno de projets où les locataires se qualifiaient, étaient prêts à... et la Ville les a refusés. Ça, c'est déjà arrivé, c'est-à-dire qu'on a déjà
455 été confrontés à ça.

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Donc, c'est le cas de...
460

M. ÉRIC MICHAUD:

Ça peut arriver, dans certains cas, que des bâtiments... qu'il y ait des locataires dedans qui se qualifient.
465

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Ce serait, disons... c'est-à-dire que votre organisme, connaissant bien votre territoire, vous pourriez, à un moment donné, dire : « Ah ! On a justement un projet où on sait, on a fait des réunions, on a fait des rencontres. Les locataires, au nombre de X, souhaiteraient faire ce passage-là ». C'est ça que vous vous dites, au fond, pas plutôt de prendre un immeuble locatif et dire à la Ville : « Organisez-vous donc avec les locataires pour en mettre dehors » si vous pensez qu'il faudrait en mettre dehors.
470

475 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Ceci dit, sans mettre les locataires dehors, il pourrait y avoir aussi des achats par le bras immobilier de la Ville, la SHDM qui pourrait... et puis, quand les logements se libèrent au fil du temps, on remplace la clientèle, si on veut.

480 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais, en l'état, le règlement ne permet pas ça, tel que proposé, là. C'est ça?

485 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Bien, c'est-à-dire qu'il faut mettre en place un certain nombre d'outils qui ne sont pas là présentement.

490 **LA PRÉSIDENTE :**

Qui seraient quoi, par exemple? À quels outils vous pensez?

M. ÉRIC MICHAUD:

495 Bien, c'est-à-dire qu'il faudrait d'abord... et puis, là, je parle de la SHDM. Si on parle du cas de la SHDM, par exemple, il faudrait que la SHDM ait ce mandat-là d'en réaliser.

LA PRÉSIDENTE :

500 Mais, selon vous, est-ce que ce pourrait être mis dans ce règlement-ci?

M. ÉRIC MICHAUD:

Je n'ai pas été jusqu'à ce niveau-là d'analyse.

505

LA PRÉSIDENTE :

O.K. Mais ça prendrait, de toute façon, un certain outillage à la Ville.

510 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Oui.

515 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. Votre bilan, j'étais curieuse. Votre recommandation 22 de produire un bilan public deux ans après son entrée en vigueur, c'est ce que la Ville propose. Puis, des bilans publics ponctuels aux cinq ans. Dans le contexte où j'ai cru comprendre - et la Ville, vous me corrigerez si j'ai tort, en fin de séance — qu'il y aurait un suivi constant et d'éventuels bilans aux deux ans, c'est ce qu'on semblait proposer. Pourquoi pas un bilan annuel dans ce contexte-là? C'est-à-dire, étant donné que le suivi va se faire quasiment en continu, année après année, on devrait être en mesure de prendre une photographie Polaroid. Pourquoi attendre cinq ans? Ce ne serait pas à votre avantage comme organisme d'avoir le plus de deniers publics disponibles?

525 **M. ÉRIC MICHAUD:**

On serait tout à fait ouverts. Nous, notre compréhension, c'est que la Ville envisageait un bilan aux deux ans, puis après ça, plus rien, comme ça s'est passé avec la stratégie d'inclusion. C'est ce qui s'est passé avec la stratégie d'inclusion. On a eu un bilan au bout de deux ans, puis notre compréhension, nous, c'est qu'il y en aurait à tous les deux. Puis, il n'y en a jamais eu d'autres. Puis les ajustements ont toujours été faits à la pièce en fonction de...

530 **LA PRÉSIDENTE :**

535 Ça fait que c'est pour ça que vous suggérez aux...

M. ÉRIC MICHAUD:

Donc, nous, on voulait un minimum qu'il y ait une certaine régularité dans les...

540 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais vous faites une fleur à la Ville en ne demandant pas ça chaque année. C'est ça que je comprends. Cinq ans, ça va être correct.

545 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Mais, si vous me le suggérez...

550 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Moi, je ne vous suggère rien, je voulais comprendre...

555 **M. ÉRIC MICHAUD:**

Si gentiment.

560 **LA PRÉSIDENTE :**

... quelle logique était derrière votre cinq années. Ça fait le tour. On vous remercie beaucoup, Monsieur Michaud.

565 **M. ÉRIC MICHAUD:**

C'est moi qui vous remercie.