

**LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Écoutez, nous, on a une forme excellente.

2335

**M. JEAN PANET-RAYMOND :**

Merci beaucoup.

2340

**LA PRÉSIDENTE :**

Alors, on accueille madame Clémence Buisson et monsieur Jean Panet-Raymond pour l'organisme Vivre Saint-Michel en santé. Bienvenue! Quand vous êtes prêts, ça va.

2345

**M. JEAN PANET-RAYMOND :**

Donc merci de nous recevoir. On a prévu une dizaine de minutes pour pouvoir permettre un échange sur les recommandations.

2350

**LA PRÉSIDENTE :**

Allez-y, on va gagner du temps du fait qu'on n'a pas la pause. Alors, on vous écoute.

2355

**M. JEAN PANET-RAYMOND :**

Merci beaucoup. Donc je veux juste un peu mettre la table. Donc Vivre Saint-Michel en santé est une table de quartier. Donc on est membre de la Coalition montréalaise des tables de quartier. Vous avez reçu un mémoire de ce regroupement-là. On regroupe depuis 91 plusieurs, plus d'une cinquantaine d'organismes communautaires, mais aussi des entreprises et des institutions, et des citoyens. Donc on est un peu unique dans ce sens-là. Et notre mission, c'est

2360

vraiment la lutte à la pauvreté et l'exclusion sociale. Et je ne pourrais insister assez sur ce volet-là. Mais, à travers les années, puis je peux dire depuis les années 90, le logement a toujours été une énorme préoccupation de cette table intersectorielle et multi niveaux.

2365

Donc le fruit de ce mémoire, c'est une consultation, puis c'est Clémence qui anime cette concertation sur le logement. Peut-être quelques caractéristiques à faire ressortir sur le quartier, puis vous avez des tableaux dans le mémoire qui peuvent vous en donner plus. Je veux juste dire que c'est fondé à la fois sur une étude statistique de données mais aussi sur un porte à porte assez intensif. Donc il y a un portrait statistique objectif mais il y a aussi un portrait qualitatif qui est extrêmement important.

2370

Donc je soulevais qu'on est un quartier d'immigration, presque 50 % de la population est née hors Québec; beaucoup de ménages *monoparental*; un taux de locataire bien au-dessus de la moyenne montréalaise; beaucoup de petits logements considérant la taille des ménages. Donc ça, c'est pour nous un enjeu extrêmement important et un quartier qui est, je dis toujours, un exemple pour des étudiants en aménagement de ce qu'il ne faut pas faire en termes d'aménagement urbain, parce qu'on est charcuté par les voies ferrées, les carrières, des boulevards et des Métropolitaine de ce monde.

2375

2380

Donc un défi énorme en termes de trouver des logements disponibles pour avoir une masse critique de logements. Donc, Clémence, tout à l'heure, va montrer plus particulièrement les défis.

2385

Ce qu'on remarque, c'est une demande croissante – puis, comme j'ai dit, on est un quartier d'immigration – et on remarque déjà les contrecoups d'une certaine gentrification. Le parc Frédéric-Bach est un atout régional mais on voit déjà les conséquences, puis bon, on est à côté de Villeray qui est à côté du Mile-End, qui est à côté du Plateau, et ça monte.

2390 **LA PRÉSIDENTE :**

Il y a une séquence là, oui.

2395 **M. JEAN PANET-RAYMOND :**

Donc, juste insister sur ce souci au niveau de la gentrification, puis quand on regarde les nouveaux logements bâtis, logements ou condos, c'est moins de 10 % qui sont des logements sociaux, il y a beaucoup moins de logements de... moins 10 %. Donc, dans ce sens-là, il y a certainement un manque au niveau des besoins accrus.

2400

Donc, dernier point sur le portrait. Dire que ce porte à porte nous a permis de souligner notamment l'enjeu de l'insalubrité. Bon, Bordeaux, Cartierville a fait aussi ce genre d'étude avec la Direction de la santé publique, donc c'est un élément extrêmement important qui s'ajoute comme défi.

2405

Juste pour introduire donc nos recommandations, donc on considère que ce nouveau règlement-là est essentiel, qu'il ne va pas assez loin, et donc, dans nos recommandations, on va vous faire des suggestions plus précises pour aller assez loin. Puis, peut-être juste souligner que la Stratégie d'inclusion depuis 2005, pour nous, a eu un effet nul. Donc il y a des conditions objectives qui peuvent expliquer en partie ça, mais c'est aussi les failles donc qu'on veut souligner dans le projet de règlement. Ceci dit, c'est un règlement essentiel qui correspond à nos grands objectifs de développement et d'aménagement. Là-dessus, je vais vous passer à Clémence pour les détails sur lesquels on pourra discuter.

2410

2415 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

**Mme CLÉMENCE BUISSON :**

2420

Alors, je vais commencer par le logement abordable. Le premier souci qu'on souligne, c'est que le terme « abordable » nous paraît vraiment inapproprié, puisque les plafonds ont été définis plus en fonction du marché qu'en fonction de la capacité de payer des ménages. Donc, au mieux, on pourrait parler de logement à prix plafonné.

2425

Le deuxième point qu'on aimerait souligner, c'est que si on compare les plafonds proposés, donc nous, Saint-Michel, on est en zone 3, périphérie, si on compare avec les loyers moyens actuels sur le marché, puis là, j'ai les données que pour l'arrondissement Villeray, Saint-Michel et Parc-Extension, mais Saint-Michel, dans cet arrondissement, serait plutôt en dessous, si on compare avec le marché actuel, même en appliquant un 2 % par an d'inflation, les plafonds proposés sont bien au-dessus.

2430

Donc les ménages qui, aujourd'hui, ont déjà de la peine à se loger avec des prix du marché auront encore plus de mal, même si ces prix plafonds sont appliqués. Donc on est au-dessus du marché, on est largement au-dessus de la capacité des ménages. On a un tiers des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur budget à l'habitation aujourd'hui.

2435

Et puis, la troisième limite qu'on souligne, c'est qu'il n'y a pas de mécanisme pour contrôler qui va accéder aux unités abordables. On pense que ce serait peut-être utile d'ajouter un mécanisme de contrôle basé sur les revenus pour que ce soit vraiment des ménages modestes qui puissent accéder à ces unités-là, parce que quand il y a concurrence entre des ménages plus aisés, puis des ménages plus modestes, on sait très bien qui le propriétaire va préférer.

2440

Et puis, également, pas de mécanisme à l'heure actuelle dans le règlement présenté sur la revente, le contrôle de prix à la revente.

2445

**LA PRÉSIDENTE :**

2450 La notion de pérennité de l'abordabilité.

**Mme CLÉMENCE BUISSON :**

2455 Exact. Donc, sur le volet logement abordable, on se demande vraiment pour qui et pour combien de temps. Donc, nos recommandations, c'est vraiment de revoir les prix plafond qui sont proposés; d'affiner peut-être le zonage, Saint-Michel étant comme on le disait, comme Jean le disait, le prochain quartier à être gentrifié. Aujourd'hui, il est préservé, le marché est encore accessible pour une certaine partie de la population, mais c'est ça, le zonage nous paraît à revoir en tout cas pour ce qui est du logement abordable. Revoir les prix plafond à la baisse.

2460 La deuxième recommandation, c'est d'inclure des mécanismes, donc peut-être rajouter un critère de revenu pour accéder unités abordables et contrôler l'évolution dans le temps. Ça l'est fait pour les logements locatifs mais ça ne l'est pas fait pour la propriété.

2465 Et la troisième recommandation, qui est alignée sur celle du FRAPRU, c'est que la Ville montre l'exemple et se dote de mécanisme comme un registre du logement pour contrôler encore plus, encadrer les pratiques des propriétaires qui ont tendance à augmenter plus que de droit les loyers, d'année en année.

2470 Pour ce qui a trait au logement social, alors on a analysé finalement les retombées que ça pourrait produire à Saint-Michel, notre analyse nous fait dire qu'il y aura très peu de retombées dans les critères pendant les termes actuels du règlement. Nous aussi, à Saint-Michel, comme partout à Montréal, on a très peu de terrains vacants disponibles. Quand on ajoute à ça terrains vacants constructibles, dont le zonage le permet, dont les normes  
2475 environnementales sont correctes pour faire du résidentiel, je pense qu'on arrive à peu près à zéro terrain. Donc très peu d'opportunités pour de grands projets. Ça veut dire que si on n'a que des petits projets, l'inclusion sur site est quasiment impossible, est très difficile, et ça veut dire

qu'on aura au mieux des petites contributions financières.

2480

Donc, pour nous, le règlement tel que proposé ne peut pas produire les retombées qu'on espère de ce règlement. Le phénomène de gentrification ne sera pas endigué parce qu'il pourra se faire au rythme des achats-rénovations de petits blocs. Il y aura peu de nouveaux projets sociaux qui seront directement créés, donc ça va être éventuellement un effet différé, mais

2485

Donc nos recommandations sur ce sujet, ce serait de favoriser l'inclusion de logements sociaux, encore plus aujourd'hui, dans le document explicatif page 17, il est écrit qu'on vise les projets de 150 logements et plus. Nous, on dit, bien, essayons d'aller chercher les projets de

2490

50 logements et plus pour essayer de favoriser la création de ces logements sociaux tout de suite, dès la conclusion de l'entente avec le promoteur. Et puis, de revoir le barème des contributions à la hausse pour que ce soit plus incitatif, pour que les promoteurs aient plusieurs clés en main ou de la cession de terrain plutôt que leur contribution par un chèque.

2495

La suite de notre analyse, c'est aussi que... Alors, c'est très bien de doter un fonds pour faire de l'acquisition foncière au niveau ville. On est pour soustraire certains terrains à la spéculation, puis que ça permette vraiment le développement de milieu inclusif. Par contre, il faut agir vite parce que si le foncier continue à augmenter, la Ville pourra difficilement se positionner sur des terrains et puis ça ne lève pas tout un tas d'obstacles qui existent encore à la réalisation

2500

des projets sociaux.

2505

On sait que dans le cadre d'AccèsLogis, c'est difficile de viabiliser des projets et puis la capacité financière des acteurs, les OBNL et les coops, de réaliser ces projets-là allait vraiment limiter. Il n'y a pas de financement à la mission pour les OBNL qui font du volet 2 ou 3 ou très peu. Donc tout repose sur la capacité financière de ces acteurs-là ensuite à développer du logement social. Donc on encourage la Ville à se doter de moyens complémentaires.

2510 Comme le disait la dame de la Ville lors de la séance d'information, c'est une trousse à outils. Bien, il va falloir la développer, la trousse à outils pour aider ces organismes-là à réaliser les projets, parce qu'avoir des terrains, ça ne suffit pas.

2515 À Saint-Michel, on a un terrain de 94 hectares qui appartient à la Ville et qui est aujourd'hui utilisé 40 %, 60 % en dépôt à neige. C'est la carrière Francon. Malheureusement, il n'y a pas de volonté politique pour aller de l'avant pour un plan directeur qu'on demande un développement de milieu de vie inclusif. Alors, c'est ça les limites du fonds. Est-il assez suffisant pour acquérir des terrains rapidement? Puis, est-ce qu'on ne va pas se heurter à une volonté politique de vraiment développer du logement social sur les terrains acquis?

2520 **M. JEAN PANET-RAYMOND :**

C'est un fantasme collectif de développer cette carrière pour notamment du logement.

**LA PRÉSIDENTE :**

2525 Ah! Vous savez, il y a des projets qui se développent comme ça.

**M. JEAN PANET-RAYMOND :**

Ça prend du temps.

2530 **LA PRÉSIDENTE :**

Exactement. Merci pour votre dynamique présentation. Alain?

2535 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Non, moi, je n'ai pas de questions.

**LA PRÉSIDENTE :**

2540

Parce que tout est très clair. Oui, c'est ça, tout est très clair, à la fois dans votre mémoire qu'on a lu, et Nadja, ma collègue, avait une question que vous avez répondu verbalement. Donc ça fait le tour de notre propos.

2545

**Mme CLÉMENCE BUISSON :**

Merci.

**LA PRÉSIDENTE :**

2550

Merci à vous.

**M. JEAN PANET-RAYMOND :**

2555

Merci beaucoup. Vous avez repris sept minutes et 28 secondes.

**LA PRÉSIDENTE :**

2560

Écoutez, on travaille fort, c'est vendredi après-midi pour tout le monde, vous savez.

**M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

Le *pool* grandit là. Le *pool* de temps.

2565

**LA PRÉSIDENTE :**

Le *pool* de temps grandit. Il reste madame Amy Darwish. Est-elle arrivée? Alors, on va s'informer de ça.