

LA PRÉSIDENTE :

1075

Par ailleurs, considérant que les organismes – si ma compréhension est bonne – considérant que les organismes qui s'en occupent sont bien au fait des besoins de l'un et de l'autre et qu'on peut faire un amalgame à l'intérieur du 40 % de logement social pour ce qui retournerait éventuellement à l'itinérance.

1080

M. PIERRE GAUDREAU :

1085

Oui, effectivement. Et, par ailleurs, on a participé à une consultation de l'OCPM sur la Stratégie centre-ville. Une des préoccupations qu'on a, c'est que des ressources puissent continuer à exister, pas juste personnes itinérantes, personnes démunies, parce qu'il y en a des personnes démunies ici au centre-ville, et c'est tout un enjeu.

1090

Et je reviens à l'enjeu de la densification que suggère le règlement du centre-ville, ça ne va pas nécessairement de paire avec opérer un centre de jour, avec opérer une soupe populaire au sous-sol d'une église qui ferme, qui sont transformés en condos dans bien des cas.

1095

Donc la vision globale, la Ville est bien au fait de ces enjeux-là, du développement du centre-ville. On souhaite vraiment que, oui, il puisse y avoir des logements sociaux pour personnes itinérantes, incluant de petite taille, incluant ici et il s'en fait, il doit continuer à s'en faire avec différents types de réponse pour toutes les populations.

LA PRÉSIDENTE :

1100

C'est très clair. On vous remercie, Monsieur Gaudreau, Madame Hernandez. Merci. J'inviterais maintenant madame Ève Torres et monsieur Youssef Benzouine pour le CDC de Côte-des-Neiges, s'il vous plaît. Bonjour!

Mme ÈVE TORRES :

1105 Bonjour!

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1110 Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

1115 Bonjour! Alors, on repart le chrono, on a gagné pas grand-chose. Dix secondes. On vous les offre gracieusement.

Mme ÈVE TORRES :

1120 Merci beaucoup. Donc Ève Torres pour la CDC de Côte-des-Neiges. Merci beaucoup de nous recevoir pour cette consultation publique sur ce règlement. Nous prenons la parole pour la table de concertation sur le logement social de la Corporation de développement communautaire. Donc la table de concertation sur le logement social intervient depuis plus de 23 ans en faveur de la construction de logements sociaux pour répondre aux besoins pressants de notre quartier.

1125 Donc, pour une rapide mise en contexte, il faut savoir qu'en ce qui concerne l'abordabilité, plus de 40 % des ménages locataires consacre 30 % ou plus de leur revenu au logement; plus d'un ménage sur cinq y consacre au moins la moitié; et plus de 12 % y consacre 80 % ou plus. Donc ce qui est énorme.

1130 D'autre part, nous rencontrons une difficulté majeure à trouver des logements de taille appropriée. Donc plus d'un ménage sur cinq habite un logement de taille insuffisante. Actuellement, également, le marché locatif répond peu aux ménages à faible revenu, malgré un

1135 développement important du marché qui se fait essentiellement dans le secteur privé. À titre d'exemple, le secteur Namur /Jean-Talon qui a vu se développer 2 250 unités depuis 2009, dont la vaste majorité sont des condominiums inaccessibles aux résidents et résidentes du secteur, il y a seulement 209 logements sociaux qui ont vu le jour.

1140 Avant d'entrer dans les constats qui nous préoccupent relativement au Règlement pour une métropole mixte, nous voulons tout de même souligner que ce projet de règlement représente quand même une avancée significative de par sa nature obligatoire et qu'il a également son importance dans la stratégie de développement des 12 000 logements sociaux et abordables donc 2018-2021.

1145 Alors, à la lumière de ces éléments que nous avons cités en introduction, il est important pour nous d'attirer l'attention de la Ville sur plusieurs préoccupations et enjeux concernant le règlement. Tout d'abord, la proportion également de logements sociaux. Alors, si la proportion de logements sociaux est passée de 15 à 20 % dans ce règlement – et effectivement on peut dire que c'est une avancée – mais pour nous, ça demeure trop timide. Nous recommandons donc
1150 que le Règlement pour une métropole mixte revoie ses objectifs d'inclusion de logements sociaux à la hausse à hauteur d'un minimum de 30 %, et ce, pour les projets à partir de 100 unités et plus.

1155 Ensuite, en ce qui concerne l'arrimage des projets privés avec les projets d'inclusion. Le règlement ne précise pas d'échéancier de réalisation pour les projets d'inclusion. Donc, comme je vous l'ai cité en introduction, nous avons vécu à plusieurs reprises des développements où les logements privés sont construits avant que le logement social ne soit confirmé. Nous avons un exemple dans un projet sur Westbury dont la construction a débuté en novembre 2017 et où l'occupation des deux premières phases est prévue pour janvier et février 2020, alors que le
1160 projet de logement social n'a toujours pas même d'engagement définitif.

Donc nous recommandons ici que l'engagement pour le logement social en vertu du règlement soit conclu avant que le développement du projet privé se réalise.

1165 Pour ce qui est de l'application donc aux terrains publics et aux grands développements,
dans sa forme actuelle, le règlement ne fait aucune distinction quant à son application sur les
terrains privés, publics, et les grands terrains privés, donc publics, et les grands développements,
comme les personnes avant nous en ont parlé. Donc nous recommandons ici que dans le cas de
1170 ces terrains publics des grands développements, la Ville de Montréal ne se limite pas à
l'application du règlement mais établisse des proportions d'inclusion de logement social
beaucoup plus importantes. Il ne faut pas systématiquement que le développement du logement
social soit seulement lié au développement du privé. Donc, je laisse poursuivre mon collègue.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1175
Merci. Bonjour!

LA PRÉSIDENTE :

1180
Bonjour!

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1185 Donc je m'appelle Youssef Benzouine, je travaille à *Projet Genèse*. Nous sommes
membres de la CDC Côte-des-Neiges. Donc moi je vais beaucoup plus parler de la question
d'abordabilité. Donc c'est quand même un thème qui est assez central dans le règlement. Tout
simplement, il faut quand même saluer la volonté de la Ville d'offrir ce type de logement.
Cependant, ça ne comble pas forcément aux besoins qu'on voit sur le terrain. En tant
qu'organisme communautaire, les besoins sont quand même assez criants, comme Ève, ma
1190 collègue, l'a souligné.

LA PRÉSIDENTE :

1195
Je vais vous demander de ralentir un petit peu le débit pour que l'enregistrement soit...

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est bon.

1200 **LA PRÉSIDENTE :**

Merci.

1205 **M. YOUSSEF BENZOUINE :**

Donc comme je disais, l'abordabilité mise de l'avant par le règlement est basée sur les prix moyens de logement en vente ou location, ça ne tient pas compte des revenus moyens des personnes vivant dans le quartier, ce qui est quand même assez problématique.

1210 L'abordabilité, comme ça a été évoqué précédemment par monsieur qui n'est plus là, est plus calculée par rapport désormais au marché que par rapport aux besoins réels des résidents et par rapport à leurs revenus.

1215 Donc nous avons un exemple. Je vais reprendre l'exemple que nous avons fourni dans le mémoire. Donc nous avons pris le quartier Côte-des-Neiges où il y a deux catégories de calcul. La première catégorie, c'est périphérie, pour la majorité des logements; l'autre catégorie, c'est quartiers centraux, donc secteur nord de Queen Mary, c'est dans NDG.

1220 **LA PRÉSIDENTE :**

Vous parlez des secteurs de valeur établis par le règlement.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1225 Exactement, c'est ça. Il y a quatre secteurs. Il y a, je crois, centre-ville, quartiers centraux,

périphérie et le dernier dont j'oublie le nom.

LA PRÉSIDENTE :

1230

Donc Côte-des-Neiges est à cheval entre...

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1235

C'est ça. Donc je prends l'exemple d'un sujet à Côte-des-Neiges. Le loyer plafond est de 675 \$. Donc ça demanderait un revenu mensuel, donc pour un taux de 30 %, un revenu de 2 250 \$% avec un revenu annuel de 27 000 \$ pour un studio. Dans NDG, un studio peut aller... Le prix peut aller jusqu'à 880 \$ et ça peut demander un revenu annuel de 35 200 \$, ce qui est quand même assez élevé.

1240

Donc ce qui est développé en vertu du logement abordable serait peu ou pas accessible à une proportion très importante des ménages locataires du quartier. Ça fait qu'on peut vraiment se poser la question : c'est abordable pour qui?

1245

Je vais ensuite... Un dernier élément aussi à relever en ce qui concerne l'abordabilité, c'est la question de la pérennité. Dans le règlement de la Ville, ce n'est pas très clair comment est-ce que la pérennité de logement abordable va être maintenue. Donc c'est vraiment une question à se poser. C'est sûr que oui, on parle de certains programmes de la Ville avec SHDM mais c'est pas... ça ne résout pas forcément le problème.

1250

En ce qui concerne maintenant la contribution financière. La contribution financière maintenant sera obligatoire dans le cas des petits projets, ce qui est quand même une avancée qui est assez importante, en plus de l'obligation du promoteur d'inclure du logement social et abordable dans leur projet.

1255

Cependant, nous avons différentes préoccupations. La première concerne l'absence

1260 d'obligation de réaliser des logements sociaux. Oui, les promoteurs sont obligés d'inclure du
logement abordable et social, ils peuvent toujours – excusez l'expression en anglais – *opt out*. Ils
peuvent toujours choisir de ne pas construire. J'ai en tête un exemple très concret qui est celui
du Triangle. Dans le Triangle, nous avons eu une situation où le promoteur a finalement
1265 préféré... La Ville a préféré accepter la contribution du financement du promoteur au lieu de
construire 90 unités. Donc c'est un risque. Et je sais que c'est quelque chose qui a eu lieu dans
différents arrondissements de Montréal; ce n'est pas spécifique à Côte-des-Neiges. Je parle de
l'ancienne Stratégie d'inclusion, mais, bon.

1270 Le deuxième point, c'est celui de contribution et de viabilité. Dans les documents qui ont
été fournis, il a été fait mention du fait que les projets seraient viables s'ils sont d'environ 50
unités. Je parle de projets privés. Ce qui représente quand même un recul important du seuil
stratégique qui est actuellement pour 200 unités à peu près. Donc, selon nous, il faudrait qu'il y
ait... C'est sûr que c'est difficile d'avoir des projets de 30 unités ou moins, mais ça serait quelque
chose sur laquelle la Ville devrait plancher, selon nous.

1275 Troisièmement, c'est une idée qu'on soumet, ça serait de – toujours par rapport à la
contribution financière - c'est d'offrir un système de cumul des projets. C'est-à-dire, si certains
promoteurs proposent de faire plein de petits projets, il faudrait peut-être réfléchir sur des balises
pour cumuler l'ensemble de ces projets pour aboutir à un projet social d'ensemble.

1280 La quatrième question, c'est la centralisation du fonds. Je sais que c'est quelque chose
sur lequel plusieurs groupes...enfin, qui a été amené par plusieurs mémoires, plusieurs groupes.
Selon nous, nous ne pensons pas que ce soit idéal, tout simplement parce que le risque avec
cette situation-là, ça serait qu'on se retrouve avec des quartiers qui contribuent plus que d'autres
et qui ne reçoivent pas une contribution équivalente à leur taux d'effort. Donc nous militons plus
1285 pour qu'il y ait une décentralisation.

LA PRÉSIDENTE :

Donc que l'argent perçu dans un secteur ne rejaillisse pas dans le secteur mais plutôt ailleurs.

1290

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Exactement. C'est ça. Donc je vais faire un sommaire un peu des recommandations que nous faisons par rapport à l'abordabilité et à la contribution financière.

1295

LA PRÉSIDENTE :

Pour vous donner une petite minute, on est à 23 secondes.

1300

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est bon. Donc, très rapidement, notre première recommandation, c'est que la contribution financière soit supprimée pour les projets de 100 unités et moins. Et que le fonds d'inclusion de logements sociaux soit décentralisé et que des critères clairs sur son utilisation soient établis et rendus publics. Cinquièmement, que les seuils pour le logement abordable soient établis en fonction des revenus médians des quartiers. Après, il faudrait ajuster ça, ça dépend. Il faudrait voir c'est quoi les chiffres, mais l'esprit, c'est que ce soit établi en fonction des revenus.

1305

1310

La recommandation numéro 6, c'est que la pérennité des logements abordables soit assurée pendant une période minimale de dix ans.

1315

Enfin, pour conclure, je vais revenir à ce qui a été dit. C'est sûr que le règlement, c'est une solution au niveau de la Ville de Montréal. J'imagine que nous avons tous conscience du fait que la Ville a maintenant un contrôle au niveau du logement depuis 2017. Il n'en reste pas moins

que la bourse est tenue par Québec. Donc je veux revenir à ce qui a été dit précédemment. Il faut tout simplement qu'il y ait plus de financement dans le programme AccèsLogis. Parce que c'est de là que viennent les fonds pour Montréal.

1320

Et je conclurais aussi en disant que, ce qu'on veut surtout amener, c'est une perspective humaine et rapporter ce que les gens vivent sur le terrain. C'est-à-dire que les échos que j'ai, juste à titre d'anecdote, c'est que si on prend juste les chiffres du logement abordable, c'est trop cher pour les gens, pour les membres. Même pour des journalistes parfois, c'est inabordable. Donc c'est ça.

1325

Donc on a vraiment essayé d'amener une perspective différente, c'est ça, et que surtout la Ville de Montréal, elle fasse pression sur Québec et sur le Canada pour qu'il y ait un financement adéquat.

1330

LA PRÉSIDENTE :

Pour aller chercher les argents disponibles.

1335

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est ça. Et une dernière chose, on souhaiterait aussi qu'il y ait une application immédiate, en tout cas dès l'adoption, sans attendre 2020, tant les besoins sont criants. Je ne vous rappelle pas que nous sommes dans une crise du logement. Voilà. Merci.

1340

LA PRÉSIDENTE :

Je vous remercie. Restez avec nous. Restez avec nous. Quelques petites questions rapides. Votre recommandation 7...

1345

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Oui.

1350 **LA PRÉSIDENTE :**

... qui se lit comme suit : « Qu'en attendant la création d'un registre des baux par le gouvernement – nous comprenons par la Régie du logement – la Ville de Montréal en mette un sur pied. » En supposant que ce soit possible, parce qu'il y a de la technicalité juridique, est-ce que ça devrait être intégré d'une quelconque manière dans le règlement, ce registre des baux?

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Évidemment, oui, pourquoi pas?

1360

LA PRÉSIDENTE :

Idéalement oui?

1365 **M. YOUSSEF BENZOUINE :**

Pourquoi pas? Avant, en théorie, ça peut être extrêmement utile pour combattre la spéculation immobilière. Si je prends un exemple très, très simple, quand un locataire rentre dans un logement X, il n'est pas forcément toujours au fait du loyer qui est payé précédemment, alors que normalement...

1370

LA PRÉSIDENTE :

Exact.

1375

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est ça, exactement. Alors que normalement, il devrait le connaître et pouvoir le contester.

1380

LA PRÉSIDENTE :

Donc votre recommandation, c'est qu'il devrait être inclus dans...

1385

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est ça, oui. Pourquoi pas.

LA PRÉSIDENTE :

1390

Très rapidement, avant de passer la parole à mes collègues, en conclusion, votre tout dernier paragraphe : « Tel que reconnu par la Ville, il faut aussi mettre en place une stratégie plus large avec d'autres outils de développement du logement social et de protection du parc existant. » Vous utilisez la mise en place d'une stratégie plus large. Quelle forme ça pourrait prendre ça?

1395

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Tout d'abord, il y a le plan qui a été proposé par la Ville l'année dernière, je crois, donc il y a le plan pour le logement... j'oublie le nom exact. C'était le plan pour le logement pour 2018-2021 - j'oublie c'était quoi le nom exact. La Stratégie, c'est ça. C'est un premier outil mais nous pensons que ce n'est pas assez ambitieux, disons, et que la Ville a d'autres outils à sa disposition. Il y a le droit de préemption qui est en train d'être mis en place, la réserve de terrain, enfin, il y en a plusieurs, mais c'est juste pour dire que nous trouvons que ces outils ne sont pas suffisamment utilisés. Ils sont là, mais on ne les utilise pas.

1400

1405

LA PRÉSIDENTE :

Maximiser.

1410

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Exactement, oui.

1415

LA PRÉSIDENTE :

Très bien. Je n'avais pas compris ça. Mes collègues. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1420

Juste une précision de mot. À votre recommandation 5, vous parlez de revenu médian des quartiers. Or, tout le règlement a un découpage qui est fondé sur des territoires de valeur.

LA PRÉSIDENTE :

1425

Des secteurs de valeur.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1430

Des secteurs de valeur. Comment on va faire? Est-ce que ça ne devrait pas revenu médian du territoire, du secteur de valeur, plutôt que du quartier? Le vôtre chevauche deux territoires à part de ça.

LA PRÉSIDENTE :

1435

Comment on va faire amalgamer les deux?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1440 Comment on va utiliser l'instrument?

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1445 Ce serait vraiment à voir. On pourrait se baser éventuellement sur les chiffres de Statistiques Canada. Je sais qu'eux font un découpage par secteur. Donc ça serait plus représentatif des réalités des quartiers. Ou faire un découpage par arrondissement aussi. Mais c'est juste qu'il faut faire vraiment attention avec le revenu médian parce que, bon, tout simplement, ce n'est pas forcément...

1450 **LA PRÉSIDENTE :**

 Non, non. Puis, oui, il y a la question de revenu moyen et médian.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1455 C'est ça.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

1460 C'était le mot « quartier » qui m'intriguait.

LA PRÉSIDENTE :

1465 Comme territoire versus secteur de valeur.

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Ce n'est pas employé nulle part dans le règlement le mot « quartier ». On parle toujours de...

1470

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Si vous voulez, on pourrait plus parler de secteur.

1475

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :

Secteur, O.K., merci.

Mme ÈVE TORRES :

1480

Oui, parce que les quartiers même ne sont pas, si on prend par arrondissement, Notre-Dame, enfin NDG, Côte-des-Neiges-NDG, c'est ça. C'est tout le monde n'a pas les mêmes ressources. Mais également c'est sûr que parfois, lorsqu'on propose des choses en fonction de nos réalités de terrain, on n'a pas forcément la manière d'application non plus. Donc c'est pour ça qu'il y a des réflexions à faire là-dessus également. On peut proposer sans forcément avoir la clé.

1485

LA PRÉSIDENTE :

1490

Oui. Il faut donc au moins se donner le temps de réfléchir...

Mme ÈVE TORRES :

Exact.

1495

LA PRÉSIDENTE :

... et de voir de quelle façon ces deux réalités vont pouvoir se superposer. Nadja?

1500 **Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :**

Oui. À la recommandation numéro 2 qui se lit comme suit : « Que la possibilité d'une contribution financière soit supprimée pour les projets de 100 unités et plus », est-ce que vous parlez des trois types de logement abordable, familial et social? Parce que ce n'est pas précisé.

1505

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Oui.

1510 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour les projets de 100 unités et plus, est-ce qu'ils sont...

M. YOUSSEF BENZOUINE :

1515

Oui, pour nous, ce serait vraiment dans l'optique tout simplement... On n'a pas... en détail par rapport à ça, pour être tout à fait honnête. Ce qu'on voulait surtout soulever, c'est le fait qu'en dessous de 100 unités, on comprend qu'il y a des questions de viabilité qui se posent. Donc, à ce moment-là, une contribution financière. Mais au-dessus de 100 unités et plus, pour nous, c'est vraiment la responsabilité de – c'est ça – c'est la responsabilité de la Ville et des promoteurs de trouver des solutions à ça et de pouvoir offrir...

1520

LA PRÉSIDENTE :

1525

Pour tous les types de logement, qu'ils soient sociaux, abordables ou familiaux.

M. YOUSSEF BENZOUINE :

Oui. Oui, oui.

1530

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Et, si pour une raison ou pour une autre, il y a impossibilité d'intégrer physiquement du logement social, qu'est-ce que vous suggérez?

1535

M. YOUSSEF BENZOUINE :

C'est une bonne question. Écoutez, moi, je ne suis pas ingénieur en bâtiment mais je ne sais pas.

1540

Mme ÈVE TORRES :

Mais, à partir de 100 unités ou plus, puisque les projets sont viables ou ils ont possibilité également de les faire hors-site, il y a certainement des solutions.

1545

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

J'aurais une dernière question. À la page 8 du mémoire, à la fin, en fait, c'est la dernière phrase : « Cette politique ». Je veux juste m'assurer parce que précédemment, on parle du Règlement pour une métropole mixte, c'est bien du règlement que vous parlez?

1550

Mme ÈVE TORRES :

Oui.

1555

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1560 O.K. Vous dites : « Cette politique peut s'avérer un outil de développement parmi d'autres, mais la vision et les objectifs d'inclusion doivent être beaucoup plus ambitieux. » Quand vous dites... Vous parlez de plusieurs approches. Est-ce que vous avez des exemples à fournir, que ce soit maintenant ou à nous envoyer ultérieurement?

Mme ÈVE TORRES :

1565 C'est un peu ce que monsieur Benzouine répondait tout à l'heure, en fait. C'est d'utiliser... Et puis, ça avait été, lors de la séance d'information, ça avait été souvent mis de l'avant que le règlement d'inclusion n'est pas le seul outil disponible. Donc c'est vraiment de maximiser tout ce qui peut être utile dans un développement plus global, pour ne pas se contenter du règlement d'inclusion, mais faire jouer...

1570

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

Donc les programmes existants.

1575

Mme ÈVE TORRES :

Exactement.

LA PRÉSIDENTE :

1580

Maximiser.

Mme ÈVE TORRES :

1585

Pour l'instant, s'il y a d'autre chose, ça serait encore mieux, mais en tout cas, utiliser ce

qu'on a déjà à pleine capacité.

LA PRÉSIDENTE :

1590

D'accord.

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire :

1595

Merci.

Mme ÈVE TORRES :

Si je peux me permettre, et que ça vous est utile...

1600

LA PRÉSIDENTE :

Bien sûr.

1605

Mme ÈVE TORRES :

... on a toute l'analyse justement qu'on avait faite du Triangle...

LA PRÉSIDENTE :

1610

Excellent.

Mme ÈVE TORRES :

1615

... sur les grands développements et sur les répercussions sur les résidents, donc on pourrait vous le déposer également.

LA PRÉSIDENTE :

1620 Excellent! C'est très apprécié, oui.

Mme ÈVE TORRES :

1625 Oui? Merci beaucoup.

LA PRÉSIDENTE :

1630 Merci. J'inviterais maintenant monsieur Christopher Sweetnam-Holmes pour le Groupe Mach, s'il vous plaît.

M. CHRISTOPHER SWEETNAM-HOLMES :

 J'avais emmené un collègue, Stéphane L'Espérance.

1635 **LA PRÉSIDENTE :**

 Monsieur?

M. STÉPHANE L'ESPÉRANCE :

1640 Stéphane L'Espérance.

LA PRÉSIDENTE :

1645 Stéphane L'Espérance, très bien, merci. Avec votre permission, votre présentation pourrait être déposée au dossier de documentation de la commission. Ça va? Vous avez qu'à le laisser sur le bureau de l'ordinateur. Merci. Nous vous écoutons quand vous êtes prêt.