

LA PRÉSIDENTE :

1320 Merci. J'inviterais monsieur Alain Arsenault et madame Marie-Michèle Mondor pour le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. Madame, Monsieur, bonsoir. Monsieur Lévesque, avez-vous oublié une montre? Ah! C'est monsieur Rayside. On va la prendre et on va s'en occuper. Pendant que vous installez votre présentation, je vous rappelle, si vous voulez laisser, après ça, sur le bureau, on déposera votre présentation sur le site « Documentation ». Nous vous écoutons quand vous êtes prêts.

1325 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1330 Bonsoir. On vient présenter le mémoire pour la coordination territoriale santé publique et développement des communautés du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal. Donc, le CIUSSS Centre-Sud a des volets régionaux et des volets aussi territoriaux. Nous, on se concentre vraiment sur... on a vraiment une perspective locale. Donc, on intervient sur le territoire des deux réseaux locaux du CIUSSS Centre-Sud, soit le territoire de Jeanne-Mance qui couvre à peu près les arrondissements du Plateau, Ville-Marie, et le territoire du réseau local de services du Sud-ouest Verdun, Sud-ouest et Verdun approximativement.

1335 Donc, on fait partie du même CIUSSS que la Direction régionale de santé publique qui va présenter après nous, je crois. Juste mentionner...

LA PRÉSIDENTE :

1340 Vous savez tout!

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

1345 Oui, c'est ça et on se connaît.

LA PRÉSIDENTE :

Tout de suite après la pause.

1350 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Et on appuie aussi les recommandations qu'il y a dans ce mémoire-là. Donc, notre perspective de la coordination territoriale santé publique et développement des communautés locales, donc, on intervient vraiment au niveau local avec plusieurs partenaires intersectoriels sur
1355 les tables de concertation locales en habitation, avec les tables de quartier aussi.

Donc, notre perspective, présentée dans le mémoire, est influencée justement par notre expérience dans les quatre arrondissements dans lesquels on intervient et dans plusieurs quartiers. Des fois, il y a plusieurs quartiers par arrondissement aussi. Et aussi, par l'expérience de l'application de la stratégie d'inclusion 2005 qui a été différente d'un arrondissement à l'autre.
1360 Donc, on a vu différentes expériences selon le quartier, selon l'arrondissement, mais aussi selon les cadres bâtis des moments de développement dans les quartiers.

Tout d'abord, on appuie de façon générale la volonté de la Ville de Montréal de se doter d'un règlement plus contraignant par rapport à la stratégie d'inclusion 2005. On se questionnait un
1365 petit peu dans la présentation du règlement. Comment ce règlement-là précisément allait contribuer aux objectifs plus généraux de la Ville de Montréal en matière d'habitation? Entre autres, le maintien des personnes à plus faible revenu dans les quartiers. Donc, le maintien de la mixité existante dans les quartiers. Les quartiers de notre territoire changent rapidement, se
1370 transforment rapidement et des quartiers historiquement ouvriers qui gentrifient. Donc, on voit les populations qui quittent les quartiers et on se questionnait sur comment le règlement allait pouvoir contribuer à maintenir les gens dans le quartier.

On pense que le règlement, c'est bien, mais il faut aussi se doter d'une variété... bonifier
1375 les autres aussi qui existent, aussi, en matière de développement de logements sociaux. Pour

développer des nouveaux logements sociaux, mais aussi pour maintenir le parc de logements sociaux existants pour continuer à l'entretenir et le maintenir en bonne qualité.

M. ALAIN ARSENAULT:

1380

Donc, oui, pour des projets qui répondent aux besoins des milieux, en fait, la recommandation 5, au fond, ça vient d'une préoccupation qui est de vraiment arrimer les projets aux besoins du milieu qui sont définis par des tables de quartier, des tables sectorielles, différents acteurs du milieu. Donc, pour éviter de marcher à l'opportunité, ce qui s'est beaucoup vu, entre autres dans Ville-Marie, c'est-à-dire qu'il y a eu environ, pendant une bonne période de temps, deux tiers des projets étaient des volets trois, alors qu'il y avait de grands besoins aux niveaux familiaux. Donc, autrement dit, de prioriser les besoins, puis ensuite bien là de trouver les moyens. Et ça, on pense que les communautés doivent être beaucoup plus mises à contribution là-dessus.

1385

1390

Pour l'attrait de la cession de terrain, en fait, à travers notre analyse, on suppose, en tout cas, que les modélisations vont s'avérer, sauf qu'on pense qu'il y a quand même un grand risque, surtout pour les quartiers centraux, on le mentionne souvent, les quartiers centraux, le centre-ville, de faire en sorte que la cession de terrain devienne moins intéressante que la contribution, surtout du fait que, comme le mentionnait monsieur Rayside, puis on le sait, je pense que le prix des propriétés a augmenté de 7 % par année, l'an dernier. Donc, si on indexe seulement à 2 %, pour la contrepartie financière, on ne va pas financer beaucoup parce que le fonds de contribution va monter à raison de 2 %, alors que le prix des propriétés, lui, va monter beaucoup plus rapidement que l'indexation. Ce qui rendrait, ici, ce fonds-là, pas suffisant et pas attrayant pour les promoteurs. Donc, on voulait faire une petite mise en garde là-dessus. Donc, c'est ça pour ce point-là.

1395

1400

1405

On trouvait que la mécanique était très complexe, justement du fait de... qui va contribuer finalement? Qui va vraiment faire de l'inclusion sur le site? Donc, on pense qu'il risque d'y avoir peut-être bien des surprises, puis il faudrait se préparer à ces surprises-là, justement en prévoyant peut-être d'autres types de fonds qui vont permettre quand même de financer si on n'arrive pas à

1410 remplir suffisamment le fonds de contribution pour financer les contreparties financières qui sont versées aux promoteurs, d'essayer de faire en sorte de trouver peut-être d'autres sources de financement pour se permettre de s'ajuster parce que je ne pense pas que tout va arriver... on ne pense pas que tout va arriver kif-kif et parfait en termes d'équilibre entre la contribution et la contrepartie. Ça va prendre des mécanismes pour s'ajuster, on pense. Voilà pour ça.

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

1415 Le règlement a été présenté par la ville comme un outil intéressant dans les développements, entre autres, de 150 unités de logements et plus. Puis, on travaille aussi dans des quartiers qui sont très construits, par exemple, Verdun, sur la terre ferme, le Plateau aussi. Et on recommande de développer des outils pour que le règlement puisse avoir un impact dans ces quartiers-là aussi, des quartiers qui ont des grands besoins au niveau du logement social et, entre autres, par l'achat de terrains et d'immeubles qui sont déjà occupés pour les transformer en
1420 logements sociaux.

M. ALAIN ARSENAULT:

1425 Donc, pour un fonds décentralisé, en tout cas, disons, cette recommandation-là, au fond, ce qu'on veut dire par là, ce qu'on veut souligner, c'est vraiment le danger que les projets du centre-ville et les quartiers centraux servent simplement à développer en périphérie et aux extrémités. Donc, ce seraient des projets qui seraient payés par le centre-ville et qui se réaliseraient là où il y a, oui, des besoins, mais on sait que les besoins sont très grands dans les quartiers centraux et le centre-ville. C'est pourquoi une décentralisation du fonds, du moins,
1430 l'arrimage d'objectifs par arrondissement, par quartier, et de pouvoir s'assurer que les fonds vont contribuer à réaliser des projets là où les contributions ont été faites. On pense que c'est vraiment important, donc, de décentraliser, pour nous, ce serait un moyen. Il y a peut-être d'autres façons de le faire, mais ce serait un moyen.

1435 Tantôt, on en a parlé aussi. Je pense qu'il y a d'autres intervenants, aussi, qui l'ont dit. La question de l'abordabilité, la façon dont elle a été calculée. Contrairement à la stratégie d'inclusion, c'est basé sur les vendus des X dernières années, et cetera, plutôt que sur le taux d'effort et le revenu des gens.

1440 Donc, on a une grande préoccupation par rapport à ça parce qu'on se dit : « bien, ce ne sera pas abordable, vraiment, pour les gens. » En fait, même, je dirais le prix plafond n'est pas assez intéressant pour les entrepreneurs, d'une certaine façon, et trop élevé pour les revenus médians. Alors, on est dans un match qui va être difficile à faire, mettons que ce n'est pas intéressant ni pour l'un ni pour l'autre. Puis, il y a aussi la question de la pérennité, pas seulement
1445 cinq ans, il faudrait vraiment prévoir des mécanismes beaucoup plus longs comme ce qui a déjà été souligné dans d'autres présentations.

Pour des logements sociaux famille, sans relire les recommandations, mais au fond, en lisant le règlement, on est d'avis que les logements familiaux ne pourront pas se réaliser ni avec
1450 les logements abordables, ni hors inclusion. On pense que, si on veut vraiment réaliser des logements familiaux, la voie à privilégier, c'est le logement social. Donc, d'investir beaucoup au niveau du logement social, ça va faire du logement familial parce que, sinon, elle n'est pas pérenne. En tout cas, il faudrait trouver des moyens et, aussi, on ne peut pas s'assurer que c'est une famille qui va aller vivre là, dans un grand logement. Ce qu'on peut faire dans le cas des
1455 coopératives. Donc, on pense que ce serait vraiment la voie privilégiée si c'est de miser sur les familles.

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

1460 En terminant, on recommande d'avoir un suivi rigoureux de la mise en application du règlement. On se base un petit peu sur nos expériences dans différents arrondissements, l'application, et du suivi de la stratégie d'inclusion qui, des fois, pouvait être manquant. Donc, avec des objectifs spécifiques, des indicateurs aussi et des bilans réguliers, ça va permettre d'avoir un vrai suivi et aussi de mettre en place des ajustements appropriés. Enfin, quand on se rend

1465 compte... quand on regarde un peu plus attentivement les projections de la Ville de Montréal, on se rend compte qu'on ne prévoit pas, dans le règlement, atteindre le 20 % de nouvelles unités construites à l'aide du règlement et on considère que ce serait un minimum l'atteinte de ce 20 %-là, dans le cadre de ce règlement-là. Donc, on suggère de bonifier le règlement pour pouvoir atteindre ces cibles-là. Voilà, merci.

1470

LA PRÉSIDENTE :

Vous restez avec nous un peu, on a quelques questions.

1475

M. ALAIN ARSENAULT:

Avec plaisir.

LA PRÉSIDENTE :

1480

Quelques questions de précision et on a le temps... quelques questions de précision. Nadja?

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

1485

Oui. Vous parlez d'un suivi serré. Avec-vous en tête une fréquence?

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

1490

Non, on laisse à la Ville de Montréal. Qu'est-ce qui est important? Bien, on travaille beaucoup avec les partenaires locaux, avec les arrondissements, mais aussi avec les groupes communautaires, les Comités logement, les tables, et que ces bilans-là soient partagés aussi avec les partenaires pour qu'on puisse en faire une analyse commune.

1495

M. ALAIN ARSENAULT:

1500

D'autant plus... on a suggéré qu'il y ait des objectifs, des objectifs par arrondissement, des objectifs peut-être même par quartier, c'est à voir, mais il faudrait se doter d'objectifs et, de là, bien on pourra effectuer un suivi et, comme on disait tantôt, il y a beaucoup, d'après moi, beaucoup d'imprévus... en tout cas, des choses qui sont difficiles à maîtriser ou à prévoir dans l'application du règlement comme tel. Donc, un suivi de très près et pas seulement au bout de deux ans, là. Je pense que voir qui embarque et qui choisit quelle option, contribution versus cession de terrain, et cetera, pour quelles raisons. Je pense qu'il va falloir s'intéresser à la mécanique très, très rapidement, dès les premiers projets pour, ensuite, justement, apporter les ajustements nécessaires.

1505

Mme NADJA RAPHAËL, commissaire:

Merci.

1510

LA PRÉSIDENTE :

Alain, question?

1515

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

Juste une précision sur la pérennité de l'abordabilité. Vous visez 25 ans. Avez-vous une idée des moyens qu'il faudrait mettre en œuvre pour garantir ça sur 25 ans?

1520

LA PRÉSIDENTE :

C'est votre recommandation 14.

1525 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:**

Votre recommandation 14, oui, page 24.

1530 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Comme ça a déjà... il y a déjà une clause de prévue de cinq ans. Bien, qu'on la mette à 25 ans.

1535 **LA PRÉSIDENTE :**

On garde la même mécanique, mais on l'extensionne à 25 ans.

1540 **M. ALAIN ARSENAULT:**

La même mécanique, mais on l'extensionne. Autrement dit, on évite que les gens puissent revendre au bout de cinq ans, avec profits, et que ça sorte du marché abordable. Et même chose pour les logements : donc, qu'il y ait un certain contrôle des loyers, à ce moment-là, qui soit beaucoup plus long.

1545 **M. ALAIN DUHAMEL, commissaire :**

25 ans, aussi, c'est la longueur habituelle d'une hypothèque résidentielle. Est-ce qu'il y a une coïncidence ou c'est un hasard, votre 25 ans?

1550 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Non, il y a peut-être des gens qui vont dire à perpétuité, je ne le sais pas. 25 ans, ça nous apparaissait déjà quand même, compte tenu de la durée de vie utile, les réparations ou quoi que ce soit, je ne le sais pas. Mais, 25 ans, au moins, ça permet d'assurer une certaine pérennité.

1555 **LA PRÉSIDENTE :**

1560 Pour ma part, je vous amènerais à votre page 13 où, pour le bénéfice de tous, vous parlez de la manière dont le seuil de 20 % de logements sociaux est établi. Est-ce que ça permettra de contribuer à l'équilibre de l'offre en habitation, et particulièrement dans les quartiers du territoire que votre organisme couvre? « Ce seuil pourrait être modulé en fonction des diverses réalités des territoires. » J'aimerais ça vous entendre sur... selon quels paramètres est-ce que... j'ai entendu tout à l'heure que vous travaillez avec des gens locaux qui, eux, connaissent très bien leur territoire, les gens qui l'habitent, comment ça fonctionne et tout. Est-ce que c'est à ça que vous faites référence? Est-ce qu'il y a des paramètres particuliers de modulation pour que ça puisse s'adapter à chaque milieu de vie, au fond? C'est ça que vous suggérez?

1565 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1570 Oui, notre perspective, c'est vraiment une perspective de logements... comme un déterminant social de la santé.

LA PRÉSIDENTE :

1575 Oui.

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

1580 Donc, c'est important que tout le monde puisse avoir un logement convenable, salubre, à prix décent. Et donc, on parle des besoins. Quand on regarde les besoins, et puis... bon, on n'a pas nécessairement une analyse sur le pourcentage que ça devrait être, mais quand on regarde les besoins...

1585 **LA PRÉSIDENTE :**

Non, je pensais plutôt à des types de critères parce que quand vous dites « en fonction des diverses réalités des territoires », donc, c'est aux besoins...

1590 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

En fonction des besoins, des besoins locaux.

1595 **LA PRÉSIDENTE :**

Que vous vous référez. O.K.

1600 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Et, je dirais, le profil populationnel.

1605 **LA PRÉSIDENTE :**

Oui, bien sûr.

1610 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Il y a des endroits où il y a plus de familles. Il y a des endroits où il y a plus de personnes seules. Il y a des endroits où il y a davantage d'aînés ou des besoins qui vont plus pointer vers l'une ou l'autre des populations, et c'est pour ça que la contribution des tables de quartier, des tables sectorielles elle est très, très précieuse. Et c'est là-dessus... pour nous, ce devrait être le point de départ.

1615 **LA PRÉSIDENTE :**

O.K. C'est clair. Je vous ramène à votre recommandation, en fait, à vos deux recommandations, 1 et 2, au tout, tout début. Je comprends que vous... « nous recommandons que la Ville de Montréal précise les objectifs spécifiques du règlement et indique comment celui-ci, et cetera. » Quand vous demandez de préciser les objectifs, est-ce que vous avez en tête des objectifs chiffrés, quantifiés?

1620 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

1625 Entre autres.

LA PRÉSIDENTE :

Entre autres.

1630

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

Entre autres.

1635 **LA PRÉSIDENTE :**

La même chose pour les arrondissements, c'est-à-dire votre recommandation 1 et 2, là, vont de pair?

1640 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Oui, pour les arrondissements. Oui, chiffrés, et ce peut être d'autres types d'objectifs aussi. Donc, dans le document de présentation du règlement, on parle des objectifs... de tous les objectifs en matière d'habitation de la Ville de Montréal et c'est... dans ces objectifs-là, dans le

1645 fond des fois, on se questionnait justement : c'était quoi la contribution du règlement parce que la Ville de Montréal a parlé souvent qu'il y avait plusieurs outils.

LA PRÉSIDENTE :

1650 Oui.

Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:

1655 Et donc, comment, spécifiquement, ce règlement-là va contribuer à ces objectifs-là. Donc, le maintien des populations dans leur quartier, l'équilibre dans l'offre résidentielle et des réponses à des besoins particuliers, aussi, des populations. Ça, c'est des objectifs montréalais, mais, des fois, on ne voyait pas nécessairement comment le règlement présenté pouvait répondre à ces objectifs-là, dans la situation avec le cadre bâti de nos quartiers, aussi, les quartiers dans lesquels on vit, travaille.

1660

LA PRÉSIDENTE :

1665 Une petite dernière question pour vous qui a piqué notre curiosité tout à l'heure. Je vous amène à la page 17, vous parlez d'expériences concluantes. Alors, pour le bénéfice de tous, l'inclusion de logements sociaux dans un immeuble où l'on retrouve également des logements en copropriété n'est pas une voie privilégiée par la Ville de Montréal. Il est vrai que cette option n'est pas idéale, mais certaines expériences ont été concluantes. J'aimerais ça... avez-vous quelques références sur ça?

1670 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Je ne sais pas le nombre de projets précis.

1675 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Le nombre de projets comme tel, non. Mais, c'est vrai que ça aurait été le fun de les nommer, mais je... en tout cas, à la Table Habiter Ville-Marie, on en a dans...

1680 **LA PRÉSIDENTE :**

Une petite note infrapaginale.

1685 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Oui, oui. Tout à fait, mais je pense que la FECHIMM pourrait vous donner des exemples, entre autres.

1690 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Mais, certains... dans Griffintown, entre autres.

1695 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Aussi.

1700 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

Sur le même terrain, avec une cohabitation.

M. ALAIN ARSENAULT:

Dans le quartier Sainte-Marie, aussi, si on pense aux Terrasses de l'Hibiscus, qui sont des résidences pour aînés, qui sont collés à un projet privé, là, où ce sont des condos. En fait, c'est

1705 exactement le même type d'architecture d'un bout à l'autre. On ne peut pas dire, de l'extérieur, qu'est-ce qui est quoi.

LA PRÉSIDENTE :

1710 On ne devine pas.

M. ALAIN ARSENAULT:

1715 Donc, ça peut se faire, mais, effectivement, il y a des fois des enjeux qui ont été soulevés, mais on se dit : « Si c'est la seule façon », puis, ça risque d'être une des seules façons de faire de l'inclusion, dans les quartiers centraux et au centre-ville, bien là, c'est encore une fois, qu'on parte des besoins, puis après ça, on trouve les moyens. Il y a sûrement... c'est sûrement possible de s'asseoir ensemble, les différents acteurs, puis de regarder les problématiques, les enjeux, et puis, de là, de trouver des solutions.

1720

LA PRÉSIDENTE :

1725 Si jamais vous pensez - vous n'êtes pas obligés de me répondre tout de suite, là, de toute façon, ce que vous venez de dire est tout enregistré - mais si, dans les prochains jours, vous pensez à des cas précis, ce serait gentil juste de nous envoyer un petit courriel. On mettrait ça sur le site comme faisant partie de la documentation. Si vous pensez à des projets précis.

M. ALAIN ARSENAULT:

1730 Eh bien, en fait, je demanderais aux partenaires d'Habiter Ville-Marie.

LA PRÉSIDENTE :

Ou à vos partenaires.

1735 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Demain après-midi, on se rencontre, alors je vais leur lancer la question...

1740 **LA PRÉSIDENTE :**

Ah! Très bien.

1745 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Et on vous enverra quelques exemples.

1750 **LA PRÉSIDENTE :**

Mais ça, on ne veut pas vous exiger du travail, mais c'est parce que nous...

1755 **M. ALAIN ARSENAULT:**

Ça fait plaisir.

1760 **LA PRÉSIDENTE :**

Ça fait partie aussi de notre...

1765 **M. ALAIN ARSENAULT:**

C'est mon travail. Alors, ça fait plaisir, oui.

1765 **LA PRÉSIDENTE :**

Bon, bien très bien. Ça fait le tour de nos questions. On vous remercie bien, tous les deux, Madame Mondor et Monsieur Arsenault. Si vous voulez laisser votre présentation sur le bureau, c'est bon.

1770

M. ALAIN ARSENAULT:

Sur le bureau.

1775 **Mme MARIE-MICHÈLE MONDOR:**

C'est ce que je viens de faire.

LA PRÉSIDENTE :

1780

C'est merveilleux : on a même réussi à gagner quelques minutes. Ça va être le moment de prendre une petite pause. Il est écrit : « 15 minutes », mais si on peut tenir ça à dix minutes, c'est parfait. Merci bien, tous les deux.

1785

SUSPENSION ET REPRISE

LA PRÉSIDENTE :

1790

Merci à vous. Alors, j'inviterais monsieur David Kaiser - vous êtes déjà là - pour la Direction régionale de la santé publique, la DSP. Nous vous écoutons.