

LA PRÉSIDENTE :

2305 Non, exact.

Mme ANNE THIBAUT:

2310 Mais c'est en fonction d'essayer de faire en sorte que tous les partenaires apportent, finalement, leur contribution pour, finalement, réaliser un projet d'envergure comme celui-là.

LA PRÉSIDENTE :

2315 C'est très clair. Des questions? Madame Thibault, Monsieur Blanchard, merci.

M. MARTIN BLANCHARD:

Merci beaucoup.

2320 **LA PRÉSIDENTE :**

Pour votre présentation. Si on garde votre présentation, ça ne vous ennuie pas? Parce qu'il y a des petits graphiques qui nous intéressent. Ça fait que...

2325 **M. MARTIN BLANCHARD:**

Bien sûr.

LA PRÉSIDENTE :

2330 Merci. Ça va bien. On arrive même à prendre de l'avance un peu, figurez-vous. Madame Hélène Bélanger pour le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, s'il vous plait.

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

2335 Bonsoir.

LA PRÉSIDENTE :

2340 Bonsoir.

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

2345 Merci de nous accueillir pour partager avec vous, en fait, notre réflexion sur la proposition du règlement pour une métropole mixte. Je représente le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat, le CRACH, qui est un collectif qui a été fondé en 2015 et qui regroupe des chercheurs universitaires, des comités, des groupes communautaires et des étudiants qui sont préoccupés par les questions de logement à Montréal.

2350 Donc, nous avons pris connaissance du projet de règlement de la Ville de Montréal et, déjà, nous, en 2015, on avait fait un bilan très critique de la stratégie d'inclusion de logement dans les nouveaux projets suite à dix années d'application de la stratégie, tout en étant tout à fait conscients que c'était un outil qui avait été développé dans un contexte de restriction financière, et cetera, et cetera, mais que c'était quand même un outil qui était relativement pauvre pour le développement de logement social et communautaire à Montréal.

2355 Et on avait fait une série de critiques qu'on aurait pu répéter jusqu'à la veille de l'adoption du règlement, notamment en ce qui a trait au développement de logement social qui demeurait à la remorque du développement de condos et, aussi, à la grande place laissée à la négociation qui entraînait un manque de transparence. Ce que la Ville a constaté elle-même dans son propre bilan pour développer son règlement sur la mixité. Donc, nous, le Collectif de recherche et d'action sur l'habitat appuie le règlement. On va se le dire. On l'appuie avec quelques réserves, je dirais, parce que le règlement a tout de même le mérite de corriger des lacunes que la stratégie avait et

2360

va permettre, sans aucun doute, une augmentation non négligeable du nombre d'unités de logement social et communautaire.

2365

Mais, cela dit, il n'en demeure pas moins que c'est un règlement qui oriente le développement et pour devenir un véritable outil de la boîte à outils, on a quand même quelques suggestions, quelques recommandations à faire pour améliorer ou, du moins, garantir le succès de cet outil-là dans son application.

2370

Je vais aller quand même relativement rapidement : le mémoire n'était pas très long. Donc, la première recommandation touche à la question du processus décisionnel parce que la stratégie, une fois qu'elle a été mise en place, à l'échelle des arrondissements, avait entraîné, notamment une multiplication d'effets locaux qui étaient quand même adaptés au milieu. Le règlement propose une centralisation de la décision qui n'est pas mauvaise en soit, parce que c'est une forme de péréquation qui va permettre un meilleur réinvestissement dans les quartiers et un réinvestissement qui va être possible dans les quartiers. Mais le risque demeure, selon nous, que certains arrondissements restent les parents pauvres de l'application du règlement.

2375

Lorsque leur territoire et, ça, on l'a vu dans plusieurs présentations, notamment, dans les quartiers centraux, comporte peu de terrains qui permettraient l'application du règlement. Donc, ils vont tirer l'argent et ça va être investi ailleurs.

2380

Et le CRACH, finalement, déplore le manque de précision quant au processus décisionnel qui entoure la gestion des contributions financières ou pas, obtenues avec l'application du règlement, notamment en regard de l'autonomie des arrondissements. Et ces précisions-là, selon nous, devraient être fournies par la Ville et, dans la mesure du possible, être intégrées au règlement.

2385

Donc, on recommande de clarifier le processus décisionnel quant à l'application générale du règlement, quant à la gestion des sommes et l'arrimage décisions Ville-Centre et

2390

arrondissements pour ne pas les laisser de côté dans le processus puisque ce sont les maîtres du développement de leur communauté.

2395 La deuxième question et non la moindre, c'est la question de suivi, en fait. Le CRACH s'interroge sur le suivi continu de l'application du règlement. La Ville propose de faire un bilan après deux ans de l'entrée en vigueur, mais, pour nous, c'est insuffisant parce que c'est une seule mesure de suivi. Il y a une absence de reddition des comptes. Il y a une absence d'objectifs chiffrés, voire... et c'est étonnant, pour nous, cette absence-là parce que dans plusieurs
2400 arrondissements, il y avait des outils de reddition de comptes, des mises en place de mesures de suivi beaucoup plus serrées, et on s'étonne que la Ville ne se soit pas inspirée des mesures qui avaient été développées dans les arrondissements, notamment à Rosemont-La-Petite-Patrie, mais aussi à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et à Ahuntsic-Cartierville.

2405 Donc, nous, on déplore ce manque de mise en application, en fait, de suivi continu. Et, nous, on va jusqu'à proposer, en fait, on recommande l'adoption d'un rapport annuel public, mais aussi d'une veille permanente au moyen d'une page Web pour permettre, en fait, à la population et aux groupes communautaires de pouvoir voir concrètement ce que le règlement donne sur le terrain. D'établir aussi des modalités de consultation des groupes de défense des droits des
2410 locataires et des arrondissements et, aussi, d'établir des modalités de consultation publique périodique avec l'OCPM pour voir l'application du règlement et les modifications qui devraient peut-être être apportées après quelques années d'application.

2415 Finalement, il y a la question de la pérennité du logement abordable qui a été soulevée à plusieurs reprises. Nous, on s'est attardés seulement au niveau de la pérennité du logement pour propriétaire, donc les condos qui vont être développés dans ces projets-là et, en fait, de la pérennité des condos qui ne seront pas soumis à des programmes de type Accès Condos.

2420 Donc, l'abordabilité n'est pas garantie parce qu'on sait, on a été témoins que c'est... l'abordabilité, si ça ne passe pas par une formule de type Accès Condos qui garantit une pérennité sur cinq ans et un retour, même, des profits qui sont engendrés. Il y a des flips

immobiliers qui peuvent se produire pour les unités qui étaient initialement abordables. Donc, ce qu'on recommande, c'est que la Ville utilise ses compétences pour inclure, dans les ententes, et c'est prévu dans la LAU, des dispositions nécessaires pour assurer la pérennité, formule qui reste à déterminer. Je suis certaine que la Ville pourra mettre en place un type de mesures, en fait, qui correspond aux nouveaux pouvoirs qui lui ont été attribués. Voilà. Enfin, pour le CRACH, on estime que d'apporter ces ajustements-là pourrait permettre de garantir un meilleur succès, en fait, de l'application de ce règlement qu'on appuie. Merci.

2425

LA PRÉSIDENTE :

2430

Merci à vous. Restez avec nous un petit peu. Je voulais... est-ce que... Nadja? C'est bon. Alain?

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

2435

Pouvez-vous répéter les arrondissements qui ont une expérience de monitoring probante.

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

2440

Oui, il y a Rosemont-Petite-Patrie. Il y a aussi des présentations annuelles à la population aux Tables de concertation et autres partenaires à Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et, également, à Ahuntsic-Cartierville. Donc, il y a des présentations publiques qui sont faites à chaque année.

2445

M. ALAIN DUHAMEL, commissaire:

O.K. On ira voir.

2450

LA PRÉSIDENTE :

2455 J'aimerais revenir sur votre recommandation 3 portant sur la pérennité. Pour tout le monde : que la Ville utilise ses compétences pour inclure, dans les ententes, les dispositions nécessaires assurant la pérennité du logement abordable par des mesures « anti-flips immobiliers ». Quelles mesures vous envisageriez, par exemple? Avez-vous...

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

2460 En fait, on ne s'est pas attardés à des mesures comme telles parce que, pour nous, c'était difficile de dire qu'est-ce qu'on pourrait inclure dans le règlement qui pourrait obliger, en fait...

LA PRÉSIDENTE :

2465 Mais qu'on s'assure qu'il y en ait.

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

2470 Qu'on s'assure qu'il y en ait et que ça devrait faire partie de l'entente, en fait, avec le promoteur qui, dans l'entente qu'il signe, de toute façon, qu'il y ait des mesures pour assurer, pendant un certain nombre d'années, une pérennité, un peu comme Accès Condos le garantit.

LA PRÉSIDENTE :

2475 O.K. On a bien apprécié, la Commission... vous faites une allusion indirecte à l'Office. « Le CRACH demeure surpris et très préoccupé que les Montréalais... doivent se prononcer sur le règlement pour une métropole mixte sans que les détails concrets sur son application et sur son suivi n'aient pas encore été donnés. » Bien, c'est une des raisons pour laquelle ça vient, à l'Office,
2480 et selon tout ce que vous nous dites et que vous nous remettez comme document, bien, on va se faire une tête là-dessus et on va s'efforcer d'y répondre.

Mme HÉLÈNE BÉLANGER:

Merci.

2485

LA PRÉSIDENTE :

C'étaient les questions que nous avons. Je vous remercie de votre participation. Il nous reste un interlocuteur, monsieur Cameron Charlebois. Vous saluerez madame Lambert de notre part.

2490

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Oui. C'est possible qu'elle arrivera dans quelques instants.

2495

LA PRÉSIDENTE :

C'est vrai? Ah! Oui.

2500

M. CAMERON CHARLEBOIS:

Oui, oui. Elle doit venir.

2505

LA PRÉSIDENTE :

Votre nom, pour le bénéfice de l'enregistrement.

2510